



Mette Annelie Rasmussen  
Mette\_Annelie\_Rasmussen@br.kk.dk

17-08-2017

Sagsnr.  
2017-0291988

Dokumentnr.  
2017-0291988-3

**Besvarelse af politikerspørgsmål fra Mette Annelie Rasmussen om Den Midlertidige Frikøbsordning for Københavns Kommunes tilbagekøbsrettigheder.**

Mette Annelie Rasmussen sendte den 11. august 2017 nedenstående spørgsmål vedr. hjemfaldspligt og tilbagekøbsrettigheder til BR Sekretariat, som sendte henvendelsen videre til Københavns Ejendomme og Indkøb, da ansvaret for opgaven ligger her.

- 1. Der er efter behandlingen af sagen i Borgerrepræsentationen set eksempler på, at den nye praksis for beregning af frikøbsprisen på ejendomme har ændret frikøbsprisen på et hus fra 700.000 kr. til 2,2 mio. kr. samt frikøbsprisen for en 2-værelses lejlighed fra 150.000 kr. til 1,3 mio. kr. Er det forvaltningens vurdering, at der - udover forpligtelsen til at forvalte kommunens aktiver forsvarligt – kan anvendes modsatrettede argument, således at vi også, jf. proportionalitetsprincippet skal tage hensyn til borgerne og ikke lave den annoncerede prisstigning?*
- 2. Hvem og hvor mange af de berørte ejere har fået en form for nedsættelse af frikøbsprisen, herunder offentlige institutioner og almene boliger?*
- 3. Hvad er begrundelsen for, at nogle berørte ejere har fået nedsat frikøbsprisen, mens andre ikke har? Og har kommunen iagttaget lighedsprincippet i den forbindelse? Giver det anledning til at ændre vurderingen til fordel for de berørte borgere?*
- 4. Hvordan har forvaltningen generelt orienteret beboerne i boliger med hjemfaldspligt om reglerne herfor? Er det forvaltningens vurdering, at kommunen har givet en tilstrækkelig information til beboere i boliger med hjemfaldspligt? Kan kommunens grad af information få betydning for borgernes retsstilling?*

## **Økonomiforvaltningens (ØKF) svar:**

**Spørgsmål 1:** *Der er efter behandlingen af sagen i Borgerrepræsentationen set eksempler på, at den nye praksis for beregning af frikøbsprisen på ejendomme har ændret frikøbsprisen på et hus fra 700.000 kr. til 2,2 mio. kr. samt frikøbsprisen for en 2-værelses lejlighed fra 150.000 kr. til 1,3 mio. kr. Er det forvaltningens vurdering, at der - udover forpligtelsen til at forvalte kommunens aktiver forsvarligt – kan anvendes modsatrettede argument, således at vi også, jf. proportionalitetsprincippet skal tage hensyn til borgerne og ikke lave den annoncerede prisstigning?*

### **Økonomiforvaltningens svar på spørgsmål 1:**

Økonomiforvaltningen (ØKF) har ikke mulighed for at forholde sig til frikøbsbeløbene i de nævnte eksempler, da ØKF ikke er bekendt med, hvilke ejendomme, der er tale om. Hvis ØKF får oplysninger om ejendommene – i form af matrikelnumre og/eller adresser – kan ØKF vurdere eksemplerne nærmere.

Til sammenligning kan ØKF imidlertid henvise til bilag 6 til indstillingen fra 30. marts 2017 om at ændre frikøbsordningen. Bilaget indeholder regneeksempler, der viser, hvilken betydning ændringen af frikøbsordningen kunne forventes at have for to vilkårlige lejligheder på Nørrebro: For den ene af disse lejligheder betød ændringen af frikøbsordningen, at frikøbsbeløbet steg fra 575.026 kr. til 1.051.412 kr. For den anden lejlighed betød ændringen af frikøbsordningen, at frikøbsbeløbet steg fra 1.281.246 kr. til 2.532.392 kr. Det skal understreges, at regneeksemplerne i indstillingen baserede sig på en skønnet markedspris, men at frikøb i den midlertidige frikøbsordning baserer sig på en faktisk og konkret mæglervurdering.

Kommunens ret til at tilbagekøbe en given ejendom er på hver enkelt ejendom en tinglyst deklARATION om en ret for kommunen til at tilbagekøbe ejendommen på et på forhånd aftalt tidspunkt, og til en på forhånd aftalt pris. Retten er for så vidt også en pligt for kommunen, såfremt tilbagekøbet er økonomisk gunstigt for kommunen (det vil tilbagekøbet meget ofte være, da den aftalte tilbagekøbssum typisk kun udgør en brøkdel af ejendommens reelle markedsværdi).

Muligheden for frikøb er ikke beskrevet i de tinglyste deklARATIONER og dermed ikke en del af aftalegrundlaget, men et tilbud, som kommunen i 1996 har besluttet at give ejerne efterfølgende. Dette tilbud kan kommunen – i sin egenskab af kommune – kun give ejerne, hvis betalingen for frikøbet modsvarer værdien af tilbagekøbsretten, d.v.s. den værdi, som kommunen ellers ville kunne forventes at få på tilbagekøbstidspunktet (i form af ejendommens markedsværdi).

De offentlige ejendomsvurderinger har tidligere været brugbare ved kommunens beregning af et tilbud om frikøb. På grund af fastfrysningen af de offentlige ejendomsvurderinger samt Rigsrevisionens kritik af Skatteministeriet, har kommunen imidlertid været nødsaget til at ændre sit beregningsgrundlag.

Det bærende hensyn bag suspensionen af den dagældende frikøbsordning og indførelsen af den midlertidige frikøbsordning var således at sikre, at kommunen overholdt sin pligt til at forvalte sine aktiver (økonomisk) forsvarligt. Det følger således af Borgerrepræsentationens pligt til at handle økonomisk forsvarligt, at det ikke er muligt for kommunen at forholde sig passivt i en situation, hvor kommunens fordringers værdi – dvs. kommunens tilgodehavende i form af retten til at overtage et økonomisk aktiv – reelt steg og steg, mens frikøbsbetalingen for at undgå senere at være forpligtet til at overdrage aktivet til kommunen var fastlåst på grund af stagnerede offentlige ejendomsvurderinger.

I forhold til SKATs fastfrysning af de offentlige ejendomsvurderinger, som tidligere har været grundlæggende for beregningen af frikøb, skal det bemærkes, at det var et usædvanligt og uforudsigeligt indgreb i hele ejendomsskatte vurderingssystemet. Ejendomsvurderingerne har været fastsat helt uafhængigt af kommunen, og vurderingerne har været et hensigtsmæssigt og – både for borgerne og for kommunen – let administrerbart redskab til at beregne frikøbsbeløbene.

Forholdene i frikøbsordningen, fastfrysningen af ejendomsvurderingerne og prisudviklingen på ejendoms markedet bevirkede således, at frikøbsordningen måtte ændres. En beslutning om at nedsætte frikøbsbeløbene i de tilbud, som ejerne rekvirerer, vil indebære en direkte omkostning for kommunen, som kommunen – med henvisning til bl.a. Hortens notat og Ankestyrelsens udtalelse i sagen – ikke har hjemmel til at påtage sig, da der hverken eksisterer en saglig kommunal interesse i at tilgodese denne gruppe borgeres privatøkonomi eller er lovhjemmel hertil. Proportionalitetsprincippet kan dermed ikke anvendes som grundlag for at ændre den vedtagne ordning.

Det skal tilføjes, at den midlertidige frikøbsordning ikke skaber en pligt for borgerne til at frikøbe sig, men derimod sikrer, at det fortsat er muligt, uanset at de offentlige ejendomsvurderinger ikke kan benyttes som beregningsgrundlag.

Den midlertidige frikøbsordning giver samtidig borgerne mulighed for at udskyde tilbagekøbsretten i op til 35 år fra indeværende år til et beløb, der er lavere end tidligere. Derudover er ændringen, som blev besluttet af BR på mødet den 30. marts 2017, midlertidig, og BR pålagde med beslutningen ØKF at overveje – f.eks. i forbindelse med

statens indfasning af et nyt ejendomsvurderingssystem, men senest inden udgangen af 2020 – om og hvornår suspensionen af frikøbsordningen kan ophæves.

**Spørgsmål 2:** *Hvem og hvor mange af de berørte ejere har fået en form for nedsættelse af frikøbsprisen, herunder offentlige institutioner og almene boliger?*

**Økonomiforvaltningens svar på spørgsmål 2:**

Hverken frikøbsordningen, der var gældende før 1. april 2017, eller den midlertidige frikøbsordning, der har været gældende efter 1. april 2017, giver mulighed for at nedsætte beløbet, som skal betales for frikøb af Københavns Kommunes tilbagekøbsrettigheder. Frikøbsbeløbene for kommunens tilbagekøbsrettigheder beregnes derfor efter de til enhver tid gældende retningslinjer, som Borgerrepræsentationen inden for rammerne af lovlig økonomisk forvaltningsvirksomhed har vedtaget.

Det fremgår dog af almenboliglovens § 98A, stk. 2, at Københavns Kommune – og andre kommuner – kan fastsætte frikøbsbeløbet til ”... *et beløb, der er lavere end den markedsmæssige værdi af tilbagekøbsklausulen, eller undlade at opkræve betaling for klausulen*”, hvis den ejendom, der ønskes frikøbt, er ejet af en almen boligorganisation. Bestemmelserne giver således kommunen mulighed for, at nedsætte eller helt at undlade at opkræve betaling i forbindelse med en almen boligorganisations frikøb af Københavns Kommunes tilbagekøbsret til en alment ejet ejendom.

Københavns Kommune har benyttet bestemmelsen i almenboliglovens § 98A, stk. 2 til at indgå en række aftaler med de almene boligorganisationer, herunder:

- Aftale fra 2000 om frikøb af ejendomme med tilbagekøbsret i Københavns Kommune mellem Københavns Kommune og de almene boligorganisationer
- Aftale fra 2014 om frikøb af ejendomme med tilbagekøbsret i udenfor Københavns Kommune mellem Københavns Kommune og en række andre kommuner på den ene side og de almene boligorganisationer på den anden side
- Aftale fra 2017 om frikøb af en ejendom på Nørrebro (Murergården) og en ejendom i Valby (Henriksgården) mellem Københavns Kommune og Hovedstadens Almennyttige Boligselskab II

I de nævnte sager, der alle blev forelagt Borgerrepræsentationen, har de almennyttige boligselskaber betalt et frikøbsbeløb til kommunen, der var mindre end markedsværdien af tilbagekøbsrettighederne.

Der findes ikke bestemmelser, svarende til almenboliglovens § 98A, stk. 2 i andre love. Københavns Kommune har derfor ikke mulighed for, at nedsætte frikøbsbeløbet for andre grupper af ejere af ejendomme med tilbagekøbsret eller helt at undlade, at kræve betaling for frikøb af kommunens tilbagekøbsrettigheder fra disse grupper.

**Spørgsmål 3:** *Hvad er begrundelsen for, at nogle berørte ejere har fået nedsat frikøbsprisen, mens andre ikke har? Og har kommunen iagttaget lighedsprincippet i den forbindelse? Giver det anledning til at ændre vurderingen til fordel for de berørte borgere?*

**Økonomiforvaltningens svar på spørgsmål 3:**

Københavns Kommune har, som anført under spørgsmål 2, ved flere lejligheder indgået aftaler med de almene boligorganisationer om, at de kunne frikøbe sig af kommunes tilbagekøbsrettigheder for et beløb, der var lavere end rettighedernes markedsværdi. Det er sket i henhold til almenboliglovens § 98A, stk. 2.

Økonomiforvaltningen vurderer, at Københavns Kommune har iagttaget lighedsprincippet i forbindelse med kommunes forvaltning af kommunens tilbagekøbsrettigheder.

Økonomiforvaltningen vurderer ikke, at overvejelser i relation til lighedsprincippet giver anledning til at ændre grundlaget for eller den faktiske håndtering af kommunes tilbagekøbsrettigheder.

**Spørgsmål 4:** *Hvordan har forvaltningen generelt orienteret beboerne i boliger med hjemfaldspligt om reglerne herfor? Er det forvaltningens vurdering, at kommunen har givet en tilstrækkelig information til beboere i boliger med hjemfaldspligt? Kan kommunens grad af information få betydning for borgernes retsstilling?*

**Økonomiforvaltningens svar på spørgsmål 4:**

Ændringen af frikøbsordningen blev, som nævnt under punktet ”videre proces” i indstillingen fra 30. marts 2017, annonceret i forbindelse med, at den trådte i kraft.

Økonomiforvaltningen indrykkede således annoncer, der oplyste om ændringen af frikøbsordningen, i Politiken og Berlingske Tidende den 1. april 2017, og i Børsen den 3. april 2017.

Derudover blev ændringen offentliggjort på Københavns Kommunes hjemmeside under nyheder den 1. april 2017. Samme dag blev ændringen også annonceret på Københavns Ejendomme og Indkøbs

hjemmeside med oplysninger om, hvordan ændringerne af frikøbsordningen så ud.

I forhold til tidspunktet for orienteringen om, at ordningen var blevet ændret, kunne dette tidligst ske på ændringsdatoen (den 1. april 2017). Havde kommunen orienteret om ændringerne forud for denne dato, må en stor del af ejendommene formodes at være blevet frikøbt, inden ændringerne trådte i kraft. Dermed ville kommunen have tilsidesat hensynet til varetagelsen af kommunens økonomiske interesser, som var baggrunden og begrundelsen for ændringerne