



Notat (FORTROLIGT)

Til Karina Vestergård Madsen (Ø) og Jakob Næsager (C)

10-04-2024

Sagsnummer i F2
2024 - 7344

Dokumentnummer i F2
5205084

Sagsnummer eDoc
2024-0129615

Sagsbehandler
Martin Hasforth-Harms

Politikersvar til Karina Vestergård Madsen (Ø) og Jakob Næsager (C) om Frikøbsordningen

Under behandlingen af dagsordenspunkt 11: "Ændring af Frikøbsordningen for erhvervsejendomme" på Økonomiudvalgets møde den 9. april 2024 har I stillet nedenstående spørgsmål, som ønskes besvaret frem mod indstillingens behandling i Borgerrepræsentationen den 18. april 2024:

Spørgsmål

1. Borgmester Karina Vestergård Madsen (Ø):
 - a. Beregningseksempler på henholdsvis den nuværende og den i indstillingen anbefalede model.
 - b. En oversigt over de retssager, som Københavns Kommune har været involveret i vedr. Frikøbsordningen, og hvorledes udfaldet af retssagerne er.
2. Borgmester Jakob Næsager (C):
 - a. Et overblik over, hvor mange frikøb der finder sted årligt, og hvad provenuet for Københavns Kommune er.

Økonomiforvaltningens svar

Spørgsmål 1a:

Ifølge den oprindelige frikøbsordning fra 1996 beregnes frikøb og udskydelse af kommunens tilbagekøbsrettigheder på baggrund af de offentlige ejendomsvurderinger.

Denne ordning blev i 2017 omlagt til en midlertidig frikøbsordning baseret på mæglervurderinger som følge af de forældede offentlige ejendomsvurderinger.

I indstillingen om ændring af Frikøbsordningen for erhvervsejendomme m.v. indstiller Økonomiforvaltningen, at

"beregning af betaling for frikøb eller udskydelse af tilbagekøbsret for erhvervsejendomme m.v. uden fuld bygningserstatning sker på baggrund af ejendomsmæglervurderinger."

Baggrunden for dette er, at SKAT ikke længere udarbejder offentlige vurderinger af ejendomsværdier for erhvervsejendomme m.v.

Da der ikke længere udarbejdes offentlige ejendomsvurderinger for disse ejendomme, er det ikke muligt for Økonomiforvaltningen at foretage de efterspurgte beregningseksempler. Der er således ikke en offentlig vurdering, som et regneeksempel kan tage afsæt i.

Ligeledes foreligger der heller ikke en ejendomsmæglervurdering for disse ejendomme, da en sådan vurdering først indhentes, når en ejer konkret anmoder om det.

Nedenfor er det forsøgt opstillet, hvad der ændres med den foreslåede indstilling fra Økonomiforvaltningen, jf. tabel 1.

Tabel 1. Oversigt over grundlag for frikøb af erhvervsejendomme

	Oprindelig frikøbsordning (1996)	Midlertidig frikøbsordning (2017)	Ny ordning, jf. indstilling fra ØKF
Grundlag for frikøb	Offentlig ejendomsvurdering	Ejendomsmæglervurdering	Ejendomsmæglervurdering
Mulig udskydelse af tilbagekøbsret	Op til 70 år	Op til 35 år	Op til 70 år

Økonomiforvaltningen bemærker herudover, at der med indstillingen ikke ændres i beregningsmetoden for frikøb og udskydelse, men udelukkende i metoden for værdifastsættelse af erhvervsejendomme.

Spørgsmål 1b:

Siden Frikøbsordningen blev tiltrådt af Borgerrepræsentationen den 15. februar 1996 har Københavns Kommune været involveret i nedennævnte syv retssager, og Københavns Kommune har fået medhold i samtlige sager, mens den sidste sag endnu ikke er afgjort:

1. Østre Landsrets dom af 3. december 1998. Københavns Kommune sagsøgte en ejer med påstand om ret til at tilbagekøbe en ejendom på de fastsatte tilbagekøbsvilkår.
2. Højesterets dom af 13. september 2001. Ejers anke af sag nr.

3. Østre Landsrets dom af 16. oktober 2002. Københavns Kommune sagsøgte en ejer med påstand om ret til at tilbagekøbe en ejendom på de fastsatte tilbagekøbsvilkår.
4. Østre Landsrets dom af 25. februar 2005. En ejer sagsøgte Københavns Kommune med påstand om nedsættelse af et frikøbsbeløb, som var indbetalt før ejers klage over den offentlige ejendomsvurdering var færdigbehandlet (hvor vurderingen blev nedsat).
5. Højesterets dom af 18. maj 2006. Ejers anke af sag nr. 4.
6. Københavns Byrets deldom af 3. marts 2022. Ca. 150 ejere sagsøgte Københavns Kommune med påstand om, at Københavns Kommunes ændringer af Frikøbsordningen i 2017 var ugyldige.
7. Københavns Byrets endelige dom af 30. november 2022 (samme sag som sag nr. 6 men suppleret med påstande om erstatning).
(34 ejere har anket sagen til Østre Landsret. I ankesagen er der således færre sagsøgere end i første instans, ligesom det kun er ændringen af kalkulationsrenten i 2017, som påstås ugyldig. Sagen er berammet til domsforhandling i april 2025).

Spørgsmål 2a:

Økonomiforvaltningen har foretaget en optælling, som viser følgende resultat for de seneste tre år, jf. nedenstående tabel:

År	Antal frikøb	Provenu (kr.)
2023	14	100.123.669
2022	23	59.813.930
2021	34	58.698.254

Bilag

Ingen