



## REFERAT

for mødet den 24.08.2017, kl. 17:30 i Borgerrepræsentationens mødesal

20. Medlemsforslag om redegørelse for rammerne for ændring af beslutning om tilbagekøbsret (2017-0289427) 2



## 20. Medlemsforslag om redegørelse for rammerne for ændring af beslutning om tilbagekøbsret (2017-0289427)

### Medlemsforslag

Det foreslås,

1. at Borgerrepræsentationen pålægger Økonomiforvaltningen at redegøre for rammerne for suspension eller ændring af Borgerrepræsentationens beslutning af 30. marts 2017 om tilbagekøbsret.

(Stillet af Liberal Alliance)

### Motivering

Da Københavns Borgerrepræsentationen den 30. marts 2017 vedtog at indføre en ny udregningsmodel for tilbagekøbsret for hjemfaldspligtige boliger, blev konsekvenserne for de berørte boligejere ikke tilstrækkeligt diskuteret. Det resulterede i et utilfredsstillende beslutningsgrundlag, som betyder, at kommunen ikke overholder god forvaltningskik og ikke tager højde for de menneskelige konsekvenser.

Da beslutningen er truffet for lukkede døre og uden varsling, har boligejerne ikke haft mulighed for at tilpasse sig den nye virkelighed. Konkret betyder det, at boligejere med en opsparingsplan der er lavet efter forventningen om en forudsigelig proces, er blevet teknisk insolvente. Banker trækker deres lånetilsagn; både som følge af de nye satser, men i lige så høj grad på grund af uforudsigeligheden ved kommunens ageren som aftalepart. Lånetilsagn er blevet trukket for allerede indgåede aftaler med virkelige konsekvenser for personer, der nu er fanget i ikke afsluttede boligprojekter. Samtidig må det forventes, at fremtidige lån for udskydelse vil blive påvirket tilsvarende. Derfor har boligejerne reelt ikke de handlemuligheder, der skulle ligge i valget mellem frikøb og udskydelse.

Kommunen har måske nok handlet i overensstemmelse med juraen, men ikke i overensstemmelse med god forvaltningskik. Spørgsmålet er mellem, hvad man kan, og hvad man bør. Man bør kunne regne med, at en kommune behandler sine borgere anstændigt, holder beslutningsprocesser gennemsigtige og sikrer tryghed omkring boligsituationen - i overensstemmelse med Folketingets ønsker bag aftalen om den nye boligbeskatning. Proportionalitetsprincippet tilsiger, at der skal være et rimeligt forhold mellem mål og middel. Det er hverken rimeligt eller ønskeligt at ruinere kommunens borgere for at kunne opkræve en større økonomisk gevinst.

Københavns Kommune synes at stå alene i denne sag. I Gladsaxe har Mikael Wolf, chef for byrådssekretariatet, udtalt, at Københavns Kommune ikke har gjort noget ulovligt, da de ikke varslede boligejerne, men der er ikke noget ulovligt i at give dem tid til at købe sig fri. I Ballerup Byråd er der blevet arbejdet på at købe Københavns Kommune ud af de berørte boligejeres hjemfaldspligt for at sikre en fortsættelse af de vilkår, der gjaldt før 1. april 2017. Hvis der er politisk spillerum, som bevist i omegnskommunerne, kan det undre, hvorfor dette ikke blevet drøftet i Københavns Borgerrepræsentation.

På denne baggrund ønskes det, at Borgerrepræsentationen pålægger Økonomiforvaltningen at redegøre for rammerne for suspension eller ændring af Borgerrepræsentationens beslutning af 30. marts 2017 om tilbagekøbsret.

## Beslutning

### Borgerrepræsentationens beslutning i mødet den 24. august 2017

Medlemsforslaget blev vedtaget uden afstemning.

Socialdemokratiet, Enhedslisten, Radikale Venstre, Venstre, SF, Dansk Folkeparti, Det Konservative Folkeparti og Kasper Heumann Kristensen (løsgænger) fremsatte følgende protokolbemærkning:

"A, Ø, B, V, F, O, C og Kasper Heumann kan ikke tilslutte sig bemærkningerne i motiveringen, men ser gerne, at der redegøres for rammerne for suspension eller ændring af Borgerrepræsentationens beslutning af 30. marts 2017 om tilbagekøbsret".

## Bilag

Bilag 1 - Notat fra BR-Sekretariatet vedr. medlemsforslag om redegørelse for rammerne for ændring af beslutning om tilbagekøbsret.

Bilag 2- Svar på politikerspørgsmål fra Ninna Thomsen om "Håndtering af medlemsforslag vedrørende overgangsordning for den midlertidige frikøbsordning for Københavns Kommunes tilbagekøbsrettigheder"

Bilag 3 – Svar på opfølgende spørgsmål fra Ninna Thomsen vedr. den midlertidige frikøbsordning for Københavns Kommunes tilbagekøbsrettigheder

Bilag 4 – Svar på politikerspørgsmål fra Mette Annelie Rasmussen om den midlertidige frikøbsordning for Københavns Kommunes tilbagekøbsrettigheder

Bilag 5 - Økonomiudvalgets beslutning fra mødet 15.08.2017 vedr. dagsordenspunkt 2 (Håndtering af medlemsforslag vedr. overgangsordning for den midlertidige frikøbsordning)

Rettelsesblad - BR 24. august 2017 punkt 20 "Medlemsforslag om redegørelse for rammerne for ændring af beslutning om tilbagekøbsret (2017-0289427)"

BILAG 1 - NOTAT FRA  
BR-SEKRETARIATET VEDR.  
MEDLEMSFORSLAG OM REDEGØRELSE  
FOR RAMMERNE FOR ÆNDRING AF  
BESLUTNING OM TILBAGEKØBSRET.



## Til Borgerrepræsentationen

16-08-2017

Sagsnr.  
2017-0002112

### **Notat fra BR-Sekretariatet vedr. medlemsforslag om redegørelse for rammerne for ændring af beslutning om tilbagekøbsret (2017-0288706)**

Dokumentnr.  
2017-0002112-32

#### **Konklusion**

Et flertal i Borgerrepræsentationen (BR) vil på mødet den 24. august 2017 i forbindelse med godkendelse af dagsordenen (dagsordenspunkt 1) kunne beslutte at afvise medlemsforslaget om redegørelse for rammerne for ændring af beslutning om tilbagekøbsret, hvis flertallet vurderer, at der ikke foreligger nye oplysninger i sagen, eller hvis der ikke i øvrigt er sket ændringer i grundlaget for den tidligere behandling. Det vil kræve, at der fremsættes et procedureforslag herom.

I det følgende redegøres for de styrelsesretlige rammer for at stille et medlemsforslag, som er identisk med en sag, BR tidligere har behandlet. Endvidere oplyses om det konkrete medlemsforslag fra Liberal Alliance om redegørelse for rammerne for ændring af beslutning om tilbagekøbsret.

#### **1. Muligheden for at stille et medlemsforslag, som er identisk med en sag, BR tidligere har behandlet**

Det følger af kommunestyrelseslovens § 11, at et medlem kan benytte sin initiativret til at stille et medlemsforslag i BR.

Der gælder den begrænsning i et medlems ret til at få en sag på dagsordenen, at et medlem normalt ikke kan kræve at få en sag optaget til fornyet behandling, når der én gang er truffet beslutning i den.

BR kan således afvise at behandle et medlemsforslag, hvis sagen er identisk med en sag, der tidligere har været behandlet i BR, medmindre der foreligger nye oplysninger i sagen, eller hvis der i øvrigt er sket ændringer i grundlaget for den tidligere behandling. Hvis der er tale om en sag, som BR tidligere har taget stilling til, skal forslagsstiller redegøre for, hvilke nye oplysninger eller ændringer, der foreligger.

Et medlem af BR har således altid ret til at få et medlemsforslag optaget på udkastet til dagsordenen. Men et flertal i BR kan i forbindelse med

**Borgerrepræsentationen  
s Sekretariat**

Københavns Rådhus,  
Rådhuspladsen I  
1599 København V

Telefon  
3366 2128

E-mail  
FI9R@okf.kk.dk

EAN nummer  
5798009800275

godkendelse af dagsordenen vælge at afvise at behandle medlemsforslaget under henvisning til, at BR tidligere har taget stilling til sagen, og der ikke foreligger nye oplysninger eller i øvrigt er sket ændringer i grundlaget for sagen. Et flertal i BR kan i denne situation også vælge at behandle medlemsforslaget alligevel, da der ikke gælder nogen begrænsning for BR's adgang til at genoptage en sag. Noget andet er, at kommunen udadtil kan være bundet af truffede beslutninger.

Hvis et flertal i BR til trods for, at BR tidligere har taget stilling til sagen, og der ikke foreligger nye oplysninger eller i øvrigt er sket ændringer i grundlaget for sagen, beslutter at optage et medlemsforslag på dagsordenen, vil der være tale om et procedureskridt.

Ved dette procedureskridt tager BR ikke stilling til det materielle indhold af medlemsforslaget. Det er først, når sagen er tilstrækkeligt oplyst, at BR kan tage stilling til det materielle indhold i sagen. I langt de fleste tilfælde vil det kræve, at BR pålægger forvaltningen at undersøge sagen nærmere og vende tilbage med en indstilling om mulige løsninger.

Desuden kan der i enkelte tilfælde være tale om, at et medlemsforslag er tilstrækkeligt oplyst til, at BR kan træffe beslutning om det materielle indhold. Men denne beslutning adskiller sig fra selve procedurebeslutningen om, hvorvidt sagen skal optages på dagsordenen.

Hvis forvaltningen forud for BR's behandling af medlemsforslaget vurderer, at der er tale om et klart ulovligt forslag, vil BR blive vejledt særskilt herom.

## **2. Medlemsforslaget fra Liberal Alliance om redegørelse for rammerne for ændring af beslutning om tilbagekøbsret**

BR behandlede på sit møde den 30. marts 2017 en indstilling om "Tilbagekøbsret (FORTROLIG)", jf. dagsordenspunkt 39, og igen på sit møde den 27. april 2017 "Medlemsforslag om overgangsordning for tilbagekøbsret", jf. dagsordenspunkt 27.

Medlemsforslaget fra Liberal Alliance sigter mod at pålægge Økonomiforvaltningen at udarbejde en redegørelse for hvilke rammer der er for at ændre beslutningen om tilbagekøbsret. Det er Økonomiforvaltningens vurdering, at der er tale om et

medlemsforslag, som er identisk med en sag, som BR tidligere har behandlet, senest på sit møde den 27. april 2017.

Liberal Alliance anfører følgende i motiveringen til medlemsforslaget:

*”Da Københavns Borgerrepræsentationen den 30. marts 2017 vedtog at indføre en ny udregningsmodel for tilbagekøbsret for hjemfaldspligtige boliger, blev konsekvenserne for de berørte boligejere ikke tilstrækkeligt diskuteret. Det resulterede i et utilfredsstillende beslutningsgrundlag, som betyder, at kommunen ikke overholder god forvaltningskik og ikke tager højde for de menneskelige konsekvenser.*

*Da beslutningen er truffet for lukkede døre og uden varslings, har boligejerne ikke haft mulighed for at tilpasse sig den nye virkelighed. Konkret betyder det, at boligejere med en opsparingsplan der er lavet efter forventningen om en forudsigelig proces, er blevet teknisk insolvente. Banker trækker deres lånetilsagn; både som følge af de nye satser, men i lige så høj grad på grund af uforudsigeligheden ved kommunens ageren som aftalepart. Lånetilsagn er blevet trukket for allerede indgåede aftaler med virkelige konsekvenser for personer, der nu er fanget i ikke afsluttede boligprojekter. Samtidig må det forventes, at fremtidige lån for udskydelse vil blive påvirket tilsvarende. Derfor har boligejerne reelt ikke de handlemuligheder, der skulle ligge i valget mellem frikøb og udskydelse.*

*Kommunen har måske nok handlet i overensstemmelse med juraen, men ikke i overensstemmelse med god forvaltningsskik. Spørgsmålet er mellem, hvad man kan, og hvad man bør. Man bør kunne regne med, at en kommune behandler sine borgere anstændigt, holder beslutningsprocesser gennemsigtige og sikrer tryghed omkring boligsituationen - i overensstemmelse med Folketingets ønsker bag aftalen om den nye boligbeskatning. Proportionalitetsprincippet tilsiger, at der skal være et rimelig forhold mellem mål og middel. Det er hverken rimeligt eller ønskeligt at ruinere kommunens borgere for at kunne opkræve en større økonomisk gevinst.*

*Københavns Kommune synes at stå alene i denne sag. I Gladsaxe har Mikael Wolf, chef for byrådssekretariatet, udtalt, at Københavns Kommune ikke har gjort noget ulovligt, da de ikke varslede boligejerne, men der er ikke noget ulovligt i at give dem tid til at købe sig fri. I Ballerup Byråd er der blevet arbejdet på at købe Københavns Kommune ud af de berørte boligejeres hjemfaldspligt for at sikre en fortsættelse af de vilkår, der gjaldt før 1. april 2017. Hvis der er politisk spillerum, som bevist i omegnskommunerne, kan det undre, hvorfor dette ikke blevet drøftet i Københavns Borgerrepræsentation.”*

Det er Økonomiforvaltningens vurdering, at der hverken foreligger nye oplysninger, eller at der i øvrigt er sket ændringer i grundlaget for den tidligere behandling af sagen, der begrundet en fornyet behandling af sagen i BR.

Et flertal i BR vil på mødet den 24. august 2017 i forbindelse med godkendelse af dagsordenen kunne beslutte at afvise medlemsforslaget, hvis flertallet vurderer, at der ikke foreligger nye oplysninger i sagen, eller hvis der ikke i øvrigt er sket ændringer i grundlaget for den tidligere behandling. Det vil kræve, at der fremsættes et procedureforslag herom.



BILAG 2- SVAR PÅ  
POLITIKERSPØRGSMÅL FRA NINNA  
THOMSEN OM "HÅNDTERING AF  
MEDLEMSFORSLAG VEDRØRENDE  
OVERGANGSORDNING FOR DEN  
MIDLERTIDIGE FRIKØBSORDNING FOR  
KØBENHAVNS KOMMUNES  
TILBAGEKØBSRETTIGHEDER"



**Politikerspørgsmål fra Ninna Thomsen til dagsordenspunkt 2 på Økonomiudvalgets møde d. 15. august 2017 om ”Håndtering af medlemsforslag vedrørende overgangsordning for den midlertidige frikøbsordning for Københavns Kommunes tilbagekøbsrettigheder”**

14-08-2017

Sagsnr.  
2017-0288679

Dokumentnr.  
2017-0288679-1

**Baggrund**

Ninna Thomsen (F) har den 11. august 2017 stillet Økonomiforvaltningen følgende spørgsmål til dagsordenspunkt 2 på Økonomiudvalgets møde d. 15. august 2017 om ”Håndtering af medlemsforslag vedrørende overgangsordning for den midlertidige frikøbsordning for Københavns Kommunes tilbagekøbsrettigheder”:

1. Er det indenfor de juridiske rammer muligt at etablere en overgangsordning vedr. tilbagekøbsret for de berørte borgere?
2. Er det muligt at suspendere den vedtagne ordning (jf. BRs beslutning 30. marts) og i stedet etablere en ordning, der giver en form for indfasningstid på tilbagekøb og kalkulationsrente?

**Svar**

Ad 1.

Der kan ikke på grundlag af de foreliggende oplysninger træffes beslutning om en overgangsordning inden for de gældende juridiske rammer.

Det bemærkes, at Borgerrepræsentationens beslutning den 30. marts er truffet med henblik på varetagelse af kommunens økonomiske interesser og dermed under henvisning til økonomisk forsvarlig forvaltningsvirksomhed.

Det bemærkes endvidere, at kommunen ikke lovligt kan yde økonomisk støtte til enkeltpersoner uden direkte lovhjælp.

Der henvises i øvrigt til Hortens og Ankestyrelsens udtalelser.

Ad 2.

Borgerrepræsentationens beslutning af 30. marts kan ikke suspenderes, medmindre der foreligger nye, substantielle oplysninger og derudfra en saglig kommunal interesse som grundlag herfor.

**Center for Økonomi**

Københavns Rådhus,  
Rådhuspladsen 1  
1599 København V

Mobil  
2844 1678

E-mail  
rlj@okf.kk.dk

EAN nummer  
5798009800206

BILAG 3 – SVAR PÅ OPFØLGENDE  
SPØRGSMÅL FRA NINNA THOMSEN  
VEDR. DEN MIDLERTIDIGE  
FRIKØBSORDNING FOR KØBENHAVNS  
KOMMUNES  
TILBAGEKØBSRETTIGHEDER



18-08-2017

Sagsnr.

2017-0293123

Dokumentnr.

2017-0293123-1

**Svar på opfølgende spørgsmål fra Ninna Thomsen vedr. svar til spørgsmål til dagsordenens punkt 2 ang. den midlertidige frikøbsordning for Københavns Kommunes tilbagekøbsrettigheder ved ØUs møde 15/8**

**Baggrund**

Ninna Thomsen (F) har den 15. august 2017 som opfølgning på Økonomiforvaltningens svar i notat af 14. august 2017 på spørgsmål vedr. den midlertidige frikøbsordning for Københavns Kommunes tilbagekøbsrettigheder stillet Økonomiforvaltningen følgende spørgsmål:

”Af jeres [Økonomiforvaltningens] svar på mine spørgsmål af 11. august omkring ”overgangsordning for den midlertidige frikøbsordning for Københavns Kommunes tilbagekøbsrettigheder” fremgår det, at Borgerrepræsentationens beslutning af 30. marts ikke kan suspenderes, såfremt der ikke foreligger nye substantielle oplysninger. Hvad kunne sådanne substantielle oplysninger bestå i og hvordan vurderer ØKF de mange henvendelser fra borgere, der er blevet indgribende berørt af BR´s beslutning, som er tilgået undertegnede og mange andre BR-medlemmer, i den sammenhæng?”

**Svar**

Baggrunden for Borgerrepræsentationens beslutning i mødet den 30. marts 2017 om at suspendere den dagældende frikøbsordning for Københavns Kommunes tilbagekøbsrettigheder og at indføre en midlertidig frikøbsordning i suspensionsperioden er helt grundlæggende kommunens pligt til at handle lovligt og økonomisk forsvarligt, herunder til at varetage og administrere kommunens aktiver – i det konkrete tilfælde kommunens tilbagekøbsrettigheder - lovligt og økonomisk forsvarligt.

Beslutningen er begrundet i det forhold, at ejendomspriserne i kommunen er steget markant de seneste år. Det ville under normale omstændigheder have medført ændringer i de offentlige ejendomsvurderinger, da disse skal afspejle ejendommens markedsværdi. Den offentlige ejendomsvurdering har imidlertid været fastfrosset siden 2013 og er derfor ikke fulgt med udviklingen i ejendomspriserne.

I efteråret 2016 meddelte regeringen ud, at et nyt ejendomsvurderingssystem forventes at være klar til brug i 2019 - 2020. det blev samtidig oplyst, at ejendomsvurderingen af ejerboliger i Københavns Kommune i gennemsnit forventes at stige med mere end 50 %. Kommunen kunne dermed konstatere, at såfremt man ikke suspenderede den dagældende frikøbsordning i den periode, hvor ejendomsvurderingerne ikke afspejlede ejendommens markedsværdi, var der en væsentlig og betydelig risiko for, at kommunen ville lide et

**Center for Økonomi**

Københavns Rådhus,  
Rådhuspladsen 1  
1599 København V

Mobil  
2844 1678

E-mail  
rlj@okf.kk.dk

EAN nummer  
5798009800206

meget betydeligt tab som følge af, at tilbagekøbsrettighederne ville kunne frikøbes til beløb, der lå væsentlig under markedsværdien.

Lige siden Borgerrepræsentationen i 1996 vedtog ordningen om frikøb af kommunens tilbagekøbsrettigheder, har det været et gældende princip, at betalingen for afløsning / frikøb skal afspejle den reelle værdi af tilbagekøbsretten. Det er fremgået af oplysningerne om frikøbsordningen på kommunens hjemmeside, og det er det princip, som kommunen er forpligtet til at administrere efter.

Substantielle / væsentlige nye oplysninger, som ville kunne begrunde en ændring af Borgerrepræsentationens beslutning, skal være nye oplysninger, som væsentligt ændrer forudsætningerne for beslutningen, herunder baggrunden og begrundelsen for beslutningen, jf. ovenfor. Væsentlige nye oplysninger kunne f.eks. være oplysninger om, at ejendomspriserne ikke er steget, men er faldet til et niveau svarende til de gældende ejendomsvurderinger. Dermed ville der være et sagligt grundlag for at ophæve suspensionen af frikøbsordningen og den midlertidige ordning.

De borgere, som er berørt af Borgerrepræsentationens beslutning af 30. marts 2017, har ikke på noget tidspunkt haft en berettiget forventning om, at de ville kunne frikøbe sig for tilbagekøbsretten for et beløb, som ikke afspejlede tilbagekøbsrettens reelle værdi og dermed markedsværdien. Henvendelser fra borgere om det modsatte er ikke oplysninger, som vil kunne begrunde en ændring af beslutningen.

BILAG 4 – SVAR PÅ  
POLITIKERSPØRGSMÅL FRA METTE  
ANNELIE RASMUSSEN OM DEN  
MIDLERTIDIGE FRIKØBSORDNING FOR  
KØBENHAVNS KOMMUNES  
TILBAGEKØBSRETTIGHEDER



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

BILAG 5 - ØKONOMIUDVALGETS  
BESLUTNING FRA MØDET 15.08.2017  
VEDR. DAGSORDENSPUNKT 2  
(HÅNDBLÆRSE AF MEDLEMSFORSAG  
VEDR. OVERGANGSORDNING FOR DEN  
MIDLERTIDIGE FRIKØBSORDNING)



## REFERAT

for mødet den 15.08.2017, kl. 15:00 i Rådhuset, Udvalgsværelse F på 2. sal

2. Håndtering af medlemsforslag vedrørende overgangsordning for den midlertidige frikøbsordning for Københavns Kommunes tilbagekøbsrettigheder (2017-0257738) 2



## 2. Håndtering af medlemsforslag vedrørende overgangsordning for den midlertidige frikøbsordning for Københavns Kommunes tilbagekøbsrettigheder (2017-0257738)

Økonomiudvalget skal tage stilling til en udtalelse fra Ankestyrelsen vedrørende et tidligere fremsat medlemsforslag om indførelse af en overgangsordning for den midlertidige frikøbsordning for Københavns Kommunes tilbagekøbsrettigheder.

### Indstilling

Økonomiforvaltningen indstiller over for Økonomiudvalget,

1. at Ankestyrelsens vedlagte udtalelse af 3. juli 2017 om Københavns Kommunes mulighed for at indføre en overgangsordning til kommunens midlertidige frikøbsordning (bilag 1) tages til efterretning,
2. at det tages til efterretning, at det herefter ikke er juridisk muligt at udarbejde et forslag til politisk behandling af en overgangsordning som beskrevet i det af Borgerrepræsentationen i mødet den 27. april 2017 henviste medlemsforslag.

### Problemstilling

Borgerrepræsentationen besluttede i mødet den 30. marts 2017 at suspendere den dagældende frikøbsordning for Københavns Kommunes tilbagekøbsrettigheder og at indføre en midlertidig frikøbsordning i suspensionsperioden.

I mødet den 27. april 2017 besluttede Borgerrepræsentationen at henvise et medlemsforslag om udarbejdelse af forslag til politisk behandling af en overgangsordning for en nærmere defineret gruppe af ejere af ejendomme med tilbagekøbsret for Københavns Kommune til Økonomiudvalget. Økonomiforvaltningen blev i den forbindelse pålagt at indhente en ekstern juridisk vurdering af, om Københavns Kommune kan indføre sådan en overgangsordning.

Økonomiforvaltningen indhentede herefter vedlagte juridiske vurdering den 29. maj 2017 fra Advokatfirmaet Horten (bilag 2). I sin vurdering konkluderede Horten, at det vil være i strid med kommunalfuldmagtsreglerne at indføre en overgangsordning som beskrevet i det af Borgerrepræsentationen i mødet den 27. april 2017 henviste medlemsforslag.

Økonomiudvalget tog i mødet den 13. juni 2017 Hortens vurdering til efterretning, og pålagde samtidig Økonomiforvaltningen, *"at anmode det kommunale tilsyn i Ankestyrelsen om at vurdere muligheden for at lave en overgangsordning, som beskrevet i det af Borgerrepræsentationen i mødet den 27. april 2017 henviste medlemsforslag. Ankestyrelsens udtalelse skal, når den foreligger, forelægges Økonomiudvalget."*

Ved sagens behandling i Økonomiudvalget den 13. juni 2017 indgik følgende bilag:

- Uafhængig ekstern juridisk vurdering fra Advokatfirmaet Horten, dateret 29. maj 2017
- Medlemsforslag om overgangsordning for tilbagekøbsret
- Svar til Borgmester Ninna Thomsen på spørgsmål vedr. sagen om tilbagekøbsrettigheder

## Løsning

Efter Økonomiudvalgets beslutning i mødet den 13. juni 2017 rettede Økonomiforvaltningen ved brev den 21. juni 2017 (bilag 3) henvendelse til det kommunale tilsyn i Ankestyrelsen med en anmodning om at vurdere muligheden for at indføre en overgangsordning som nærmere beskrevet i det af Borgerrepræsentationen til Økonomiudvalget henviste medlemsforslag. Henvendelsen er udarbejdet på grundlag af Ankestyrelsens skabelon for forelæggelse af sager for det kommunale tilsyn.

I henvendelsen redegjorde Økonomiforvaltningen for sagen, herunder om sagens baggrund, som beskrevet i indstillingen med bilag, som Borgerrepræsentationen behandlede i mødet den 30. marts 2017, om vurderingen i Advokatfirmaet Hortens eksterne juridiske vurdering, om Økonomiforvaltningens retsopfattelse samt om relevant retspraksis.

Efter fremsendelsen af henvendelsen til Ankestyrelsen blev Økonomiforvaltningen bekendt med en sag fra Aarhus Kommune om vedtagelse af supplerende retningslinjer for frikøb af tilbagekøbsklausuler i Aarhus Kommune. Heraf fremgik det, at Statsforvaltningen, der varetog det kommunale tilsyn indtil 1. april 2017, skulle have udtalt sig herom.

Økonomiforvaltningen anmodede derfor i mail af 27. juni 2017 (bilag 4) det kommunale tilsyn i Ankestyrelsen om at oplyse, om sagen fra Aarhus Kommune kunne have relevans for Københavns Kommunes overvejelser om indførelse af en overgangsordning til den midlertidige frikøbsordning for kommunens tilbagekøbsrettigheder.

Ankestyrelsen har herefter vurderet sagen og den 3. juli 2017 fremsendt sin udtalelse om Københavns Kommunes mulighed for at indføre en overgangsordning til kommunens midlertidige frikøbsordning som beskrevet i det af Borgerrepræsentationen i mødet den 27. april 2017 henviste medlemsforslag.

I udtalelsen har Ankestyrelsen anført, at de elementer, der er relevante for vurderingen af Københavns Kommunes henvendelse, er belyst i kommunens brev til Ankestyrelsen af 21. juni 2017. Ankestyrelsen henviser i den forbindelse til den juridiske vurdering fra Advokatfirmaet Horten og anfører, at vurderingen indeholder en detaljeret redegørelse for de relevante forvaltningsretlige og kommunalretlige regler.

Om indførelsen af en overgangsordning som beskrevet i det af Borgerrepræsentationen i mødet den 27. april 2017 henviste medlemsforslag udtaler Ankestyrelsen, at Ankestyrelsen:

*"... på det foreliggende grundlag kan tilslutte .. [sig] den juridiske vurdering foretaget af advokatfirmaet Horten i notat af 29. maj 2017, og som det i øvrigt fremgår af henvendelsen af 21. juni 2017, at økonomiforvaltningen i Københavns Kommune også er enig i."*



Ankestyrelsen udtaler videre, at udtalelsen fra Statsforvaltningen til Aarhus Kommune i sagen om Aarhus Kommunes vedtagelse af supplerende retningslinjer for frikøb af tilbagekøbsklausuler og udtalelsen fra Statsforvaltningen til Ejerforeningen Vestervang I om Aarhus Kommunes håndtering af kommunens tilbagekøbsklausuler:

*"...[ikke] ses ... at have betydning for besvarelsen af Københavns Kommunes brev af 21. juni 2017.*

*Ankestyrelsen er således fortsat enig i den retsopfattelse, som advokatfirmaet Hortens notat af 29. maj 2017 er udtryk for."*

Ankestyrelsen konkluderer herefter, at Ankestyrelsen ikke foretager sig videre i anledning af Københavns Kommunes henvendelse i brevet af 21. juni 2017.

Økonomiforvaltningen er enig i Ankestyrelsens udtalelse af 3. juli 2017, som i lighed med Advokatfirmaet Hortens juridiske vurdering af 29. maj 2017 konkluderer, at det ikke er juridisk muligt at indføre en overgangsordning til den midlertidige frikøbsordning, som beskrevet i det af Borgerrepræsentationen i mødet den 27. april 2017 henviste medlemsforslag.

Økonomiforvaltningen indstiller derfor, at udtalelsen tages til efterretning, samt at det tages til efterretning, at det på baggrund af den juridiske vurdering fra Advokatfirmaet Horten og udtalelsen fra Ankestyrelsen ikke er muligt at udarbejde et forslag om politisk behandling af en overgangsordning som beskrevet i det af Borgerrepræsentationen i mødet den 27. april 2017 henviste medlemsforslag.

Supplerende kan det oplyses, at Ankestyrelsen den 3. juli 2017 til orientering har fremsendt vedlagte kopi af brev af 3. juli 2017 (bilag 5) til Ret&Råd Advokater Glostrup Ballerup Greve ApS ved advokat Steen Petersen vedrørende hans henvendelse til Ankestyrelsen om den aktuelle sag om frikøb fra tilbagekøbsdeklarationer i Københavns Kommune.

I brevet er det anført, at Ankestyrelsen har vurderet, at der ikke er anledning til at rejse en tilsynssag på baggrund af henvendelsen.

Ankestyrelsen har i resuméet i brevet anført flg.:

*"Det er Ankestyrelsens opfattelse, at en kommunes beslutning vedrørende frikøb fra tilbagekøbsklausuler eller udskydelse af tilbagekøbsretten ifølge tilbagekøbsklausuler, herunder udformning af retningslinjer herom, er dispositioner vedrørende salg af en fordring eller aftalemæssig udskydelse af inddrivelsen af en fordring. Ankestyrelsen har ikke kompetence til at påse kommunens overholdelse af obligationsretlige – herunder aftaleretlige – regler i den forbindelse.*

*Det er endvidere Ankestyrelsens opfattelse, at der på baggrund af de foreliggende oplysninger – herunder materialet nævnt under punkt 39 i referatet af 30. marts 2017 fra møde i Københavns Kommunes Borgerrepræsentation – ikke er tilstrækkelig anledning til at antage, at Københavns Kommune, ved beslutning af 30. marts 2017 om indførelse af en midlertidig frikøbsordning med virkning fra den 1. april 2017, har overtrådt lovgivning i form af offentligretlige grundsætninger, som vi påser overholdelsen af."*

## **Økonomi**

Indstillingen påvirker ikke værdien af Københavns Kommunes portefølje af tilbagekøbsrettigheder.

Peter Stensgaard Mørch

/Søren Tegen Pedersen

## Beslutning

Dagsordenspunkt 2: Håndtering af medlemsforslag vedrørende overgangsordning for den midlertidige frikøbsordning for Københavns Kommunes tilbagekøbsrettigheder (2017-0257738)

### Økonomiudvalgets beslutning i mødet den 15. august 2017

Kontorchef i Økonomiforvaltningen Christian Biel Knudsen og advokat Anne Sophie Kierkegaard Vilsbøll fra Horten var til stede under behandlingen af dagsordenspunktet med henblik på sagens oplysning.

Indstillingen blev taget til efterretning uden afstemning.

Venstre afgav følgende protokolbemærkning:

”Venstre ser med stor beklagelse på, at Københavns Kommune har kastet boligejere med hjemfaldspligt ud i økonomiske problemer. Derfor har Venstre ad to omgange forsøgt at omgøre beslutningen om at indføre ny beregningsmetode for tilbagekøbsprisen. Dette er desværre blevet kendt ulovligt, hvorfor Ankestyrelsens udtalelse tages til efterretning.”

Dansk Folkeparti og Det Konservative Folkeparti afgav følgende protokolbemærkning:

”Det er ærgerligt, at det ikke er lovligt at ændre afgørelsen om hjemfald, herunder varsling af beboerne.”

Liberal Alliance afgav følgende protokolbemærkning:

”Liberal Alliance stiller sig kritisk over for forvaltningens afgørelse om, at der ikke kan gives varsel når der ændres i vilkår for Tilbagekøb for Hjemfaldspligt. At ændre udregningen af pris for Tilbagekøb fra offentlige ejendomsvurderinger til mæglervurderinger, mener vi ikke at boligejerne var tilstrækkeligt oplyst om var en mulighed og konsekvenserne er en alt for stor indgriben i folks privatøkonomi ift. kommunens økonomiske gevinst. Begrundelsen givet er, at vi skal undgå at boligejerne spekulerer, men det her er helt almindelige borgere, der nu betaler prisen for, at kommunen ikke har gjort sit arbejde siden ejendomsvurderingssystemet blev lagt dødt. Kommunen har måske nok handlet i overensstemmelse med juraen, men ikke i overensstemmelse med god forvaltningsskik.”

## Bilag

Bilag 1 - Udtalelse fra det kommunale tilsyn i Ankestyrelsen til Københavns Kommune af 3. juli 2017 med bilag - Statsforvaltningens udtalelser af 26. august 2014 og 7. september 2016

Bilag 2 - Advokatfirmaet Hortens juridiske vurdering af 29. maj 2017

Bilag 3 - Økonomiforvaltningens henvendelse til Ankestyrelsen af 21. juni 2017 uden bilag

Bilag 4 - Økonomiforvaltningens opfølgende henvendelse til Ankestyrelsen af 27. juni 2017

Bilag 5 - Ankestyrelsens brev af 3. juli 2017 til Københavns Kommune med bilag - kopi af brev af 3. juli 2017 til Ret&Råd advokater Glostrup Ballerup Greve ApS

Bilag 6 - Materiale fra Økonomiudvalgets møde den 13. juni 2017

Bilag 7 - Økonomiforvaltningens svar på politikerspørgsmål fra Ninna Thomsen

2

BILAG 1 - UDTALELSE FRA DET  
KOMMUNALE TILSYN I ANKESTYRELSEN  
TIL KØBENHAVNS KOMMUNE AF 3.  
JULI 2017 MED BILAG -  
STATSFORVALTNINGENS UDTALELSER  
AF 26. AUGUST 2014 OG 7. SEPTEMBER  
2016



Københavns Kommune  
Rådhuset  
Rådhuspladsen 1  
1599 København V  
Att.: Vibeke Iversen

Dato: 03-07-2017

**Københavns Kommunes mulighed for at indføre en overgangsordning til kommunens midlertidige frikøbsordning (kommunens sagsnummer 2017-0243861)**

Københavns Kommune har ved brev af 21. juni 2017 anmodet Ankestyrelsen om at tage stilling til, hvorvidt Ankestyrelsen vurderer, at det er muligt for kommunen at vedtage en overgangsordning, der omfatter ejere af ejendomme, som Københavns Kommune har tilbagekøbsret til, og hvor Københavns Kommune har givet tilbud om frikøb og udskydelse i perioden fra 1. april 2016 til 1. april 2017, og hvor ejeren af ejendommen på tidspunktet for indførelsen af den midlertidige frikøbsordning den 1. april 2017 var involveret i en ejendomshandel.

Vedlagt brevet af 21. juni 2017 er 8 bilag.

Det fremgår af brevet, at de elementer der er relevante for forespørgslen er belyst, herunder ved advokatfirmaet Hortens juridiske vurdering af 29. maj 2017, der er blevet udarbejdet efter anmodning fra økonomiforvaltningen i Københavns Kommune.

I advokatfirmaet Hortens notat af 29. maj 2017 er der detaljeret redegjort for de relevante forvaltningsretlige og kommunalretlige regler, og der fremgår følgende af punkt 2, side 2:

”Det er vores vurdering, at overgangsordningen vil indebære en betydelig risiko for tilsidesættelse af den forvaltningsretlige lighedsgrundsætning og udgøre ulovlig begunstiging af enkeltpersoner eller grupper af enkeltpersoner i strid med kommunalfuldmagten. Vi vurderer herunder ikke, at de borgere, der vil nyde godt af den foreslåede overgangsordning, vil være afgrænset ud fra saglige kriterier, navnlig i forhold til kommunens øvrige borgere, der ejer ejendomme med tilsvarende tilbagekøbsklausuler.

Dette gælder uanset, om overgangsordningen vedrører alle borgere, der har modtaget tilbud om frikøb eller udskydelse i perioden fra 1. april 2016 til 1. april 2017, eller kun de borgere, der har handlet deres ejendom efter indhentelse af tilbud om frikøb eller udskydelse i den nævnte periode.

Ankestyrelsen

7998 Statsservice

**Sagsnummer.:** 2017 - 44562

**SAGSBEHANDLER:**

Ann-Britt Møller

Telefon: 3341 1200

EAN-Nr. 5798000354821

skriv til os via [ast@ast.dk](mailto:ast@ast.dk)

[www.ast.dk](http://www.ast.dk)

Den foreslåede overgangsordning vurderes endvidere at være problematisk i forhold til de kommunalfuldmagtsbaserede krav om økonomisk forsvarlig forvaltning og varetagelse af kommunale interesser.

Det er således vores samlede vurdering, at det vil være i strid med kommunalfuldmagtsreglerne at indføre en overgangsordning for de borgere, der har indhentet tilbud om frikøb eller udskydelse i perioden fra 1. april 2016 til 1. april 2017, således at tilbagekøbsprisen skal beregnes efter den model, der blev anvendt før 1. april 2017."

Ankestyrelsen skal hertil bemærke, at vi på det foreliggende grundlag kan tilslutte os den juridiske vurdering foretaget af advokatfirmaet Horten i notat af 29. maj 2017, og som det i øvrigt fremgår af henvendelsen af 21. juni 2017, at økonomiforvaltningen i Københavns Kommune også er enig i.

Københavns Kommune har efterfølgende ved henvendelse af 27. juni 2017 spurgt Ankestyrelsen om, hvorvidt en konkret sag fra Aarhus Kommune kunne have relevans for Københavns Kommunes aktuelle sag.

Ankestyrelsen bemærker, at Statsforvaltningen i de seneste år i to besvarelser har forholdt sig til spørgsmål vedrørende frikøb fra tilbagekøbsklausuler i Aarhus Kommune. Vi vedlægger kopi af brevene af henholdsvis 26. august 2014 og 7. september 2016.

Statsforvaltningens brev af 26. august 2014 er et svar på Aarhus Kommunes brev af 10. juni 2014 vedrørende en påtænkt model for frikøb af en beboelsesejendom fra en på ejendommen tinglyst hjemfaldsklausul. I den påtænkte model, hvor markedsprisen skulle betales over 10 år, indgik en reduktion af markedsprisen for frikøb af hjemfaldsklausuler med de administrationsomkostninger, der var forbundet med den enkelte ejerforening/andelsboligforening i forhold til inddrivelse af den årlige betaling fra de enkelte lejlighedsindehavere eller andelsindehavere. Aarhus Kommune gav i den forbindelse udtryk for, at modellen sikrer, at kommunen kan indgå en samlet aftale med ejerforeningerne/andelsboligforeningerne om frikøb af hjemfaldsklausuler, og at modellen er udtryk for, at kommunen handler økonomisk forsvarligt.

Statsforvaltningen har i brev af 26. august 2014 bl.a. oplyst, at der på det foreliggende ikke findes grundlag for at antage, at Aarhus Kommunes beskrevne praksis kan anses for at være i strid med kommunens forpligtelse til at handle økonomisk forsvarligt eller i strid med den almindelige lighedsgrundsætning.

Brevet af 7. september 2016 fra Statsforvaltningen er et svar på en henvendelse af 18. november 2015 fra en gruppe af ejerforeninger, andelsboligforeninger og private boligejere vedrørende Aarhus Kommune, eftersom Aarhus Kommune havde besluttet, at almene boligorganisationers frikøb fra tilbagekøbsklausuler kunne ske på grundlag af den offentlige vurdering, mens private ejere af beboelsesejligheder skulle kræve mæglervurdering. Der blev henvist til, at Aarhus Kommune handlede i strid med grundsætningen om saglig forvaltning og lighedsgrundsætningen.

Statsforvaltningen har i brev af 7. september 2016 bl.a. oplyst, at der på baggrund af de foreliggende oplysninger ikke er grundlag for at antage, at Aarhus Kommune har overtrådt lovgivning i form af offentligretlige grundsætninger, som Statsforvaltningen – nu Ankestyrelsen – påser overholdelsen af. Statsforvaltningen har videre oplyst, at der er lagt vægt på oplysninger fra Aarhus Kommune i notat af 21. oktober 2015. I dette notat henvises der til almenboliglovens § 98 a, stk. 2, hvoraf der fremgår følgende:

“Ved en aftale om frikøb efter stk. 1 kan kommunalbestyrelsen fastsætte frikøbssummen til et beløb, der er lavere end den markedsmæssige værdi af tilbagekøbsklausulen, eller undlade at kræve betaling for ophævelse af klausulen.”

Der er således hjemmel i den skrevne lovgivning til, at der vedrørende ejendomme omfattet af almenboligloven kan ske frikøb fra tilbagekøbsklausuler til under markedsværdien, eller tilbagekøbsklausuler kan ophæves uden afkrævning af betaling.

De ovennævnte to breve fra Statsforvaltningen vedrørende Aarhus Kommune ses ikke at have betydning for besvarelsen af Københavns Kommunes brev af 21. juni 2017.

Ankestyrelsen er således fortsat enig i den retsopfattelse, som advokatfirmaet Hortens notat af 29. maj 2017 er udtryk for.

Ankestyrelsen foretager herefter ikke videre i anledning af Københavns Kommunes brev af 21. juni 2017.

Med venlig hilsen



Ann-Britt Møller

Aarhus Kommune Rådhuset  
Rådhuspladsen 2  
8000 Aarhus C

Sendt pr. e-post

26-08-2014

**Tilsynet**

### **Henvendelse vedrørende kommunens sag: 14/008163-5**

Statsforvaltningen har modtaget Aarhus Kommunes brev af 10. juni 2014 med bilag. Kommunen har anmodet Statsforvaltningen om vejledning i forhold til påtænkt model for frikøb af en beboelsesejendom fra en på ejendommen tinglyst hjemfaldsklausul.

Følgende fremgår blandt andet af kommunens brev:

#### **"1. BAGGRUND**

Der er tinglyst hjemfaldsklausuler på en række ejendomme i Aarhus Kommune, hvorpå der er opført beboelsesejendomme - (en del af) disse er udstykket i ejerlejligheder eller etableret som andelsboliger. Den enkelte ejendom vil i henhold til en sådan hjemfaldsklausul på et givent tidspunkt hjemfalde til Aarhus Kommune mod kommunens betaling typisk af den oprindelige købesum for ejendommen tillagt værdien af de herpå opførte bygninger.

Kommunen ønsker at give ejere af beboelsesejendomme i kommunen en reel mulighed for at frikøbe deres ejendom for hjemfaldsklausulen.

#### **2. FRIKØBSMODEL**

Byrådet i Aarhus Kommune har vedtaget retningslinier for, hvordan markedsprisen for frikøb af hjemfaldsklausuler beregnes i kommunen, jf. **bilag 1**.

Markedsprisen for frikøb af hjemfaldsklausuler (i ikke udpegede omdannelsesområder) beregnes således efter følgende model:

$$P = M \cdot S$$

P: Markedsprisen for frikøb af hjemfaldsklausuler

M: Markedsprisen på grunden (uden bygninger) på fri-

Statsforvaltningen  
Storetorv 10  
6200 Aabenraa

**JOURNAL NR.: 2014-613/2097**

**SAGSBEHANDLER: KAFRAN**

**DIREKTE TELEFON:**

Telefon: 7256 7000

EAN-Nr. 5798000362222

tilsynet@statsforvaltningen.dk

www.statsforvaltningen.dk

EKSPEDITIONS- OG TELEFONTIDER

findes på

www.statsforvaltningen.dk/tider



købstidspunktet vurderet af ejendomsmægler  
S: Oprindelig pris for grunden

Aarhus Kommune overvejer at anvende en model, hvorved frikøbet af en beboelsesejendom fra en på ejendommen tinglyst hjemfaldsklausul sker ved ejerens betaling af markedsprisen over 10 år, således der årligt afdrages med et bestemt beløb. For at sikre at markedsprisen betales, indeksreguleres restsummen årligt med inflationen.

Hjemfaldsklausulen bliver først aflyst, når den fulde markedspris er betalt.

Markedsprisen for frikøb af hjemfaldsklausuler for beboelsesejendomme vil blive beregnet efter følgende model:

$$P=M \cdot S \cdot A$$

P: Markedsprisen for frikøb af hjemfaldsklausuler  
M: Markedsprisen på grunden (uden bygninger) på frikøbstidspunktet vurderet af ejendomsmægler  
S: Oprindelig pris for grunden  
A: Administrationsomkostning der er forbundet med den enkelte ejerforening/andelsboligforening i forhold til inddrivelse af den årlige betaling fra de enkelte lejlighedsindehavere eller andelsindehavere. Forventeligt i niveauet tre til fem procent af markedsprisen for frikøb

Aarhus Kommune vurderer, at beregningsmodellen er lovlig. Idet modellen sikrer, at Aarhus Kommune kan indgå en samlet aftale med ejerforeningerne/andelsboligforeningerne om frikøb af hjemfaldsklausuler tinglyst på deres ejendomme, er modellen udtryk for, at Aarhus Kommune handler økonomisk forsvarligt.

Aarhus Kommune vurderer i øvrigt, at fravigelsen fra den af Aarhus Byråd vedtagne beregningsmodel i det konkrete tilfælde er saglig, da "ejere af beboelsesejendomme" er en sagligt afgrænset kreds, og kommunen herved følger et hensyn om at sikre, at den private ejer kan opretholde sit hjem.

Der er ikke med den nuværende beregningsmodel sket frikøb af beboelsesejendomme. Det tyder på, at den nuværende beregningsmodel ikke er udtryk for markedsprisen for denne ejendomstype i handel og vandel. I øvrigt kan der stilles spørgsmålstegn ved, om der overhovedet findes en markedspris for frikøb af hjemfaldsklausuler, idet der ikke er noget reelt marked. Den eneste reelle "køber" er således bygningsejeren."

### **Statsforvaltningens kompetence**

Statsforvaltningen kan efter § 50 i kommunestyrelsesloven udtale sig om lovligheden af kommunale dispositioner eller undladelser.

Statsforvaltningen kan også afgive en vejledende udtalelse om lovligheden af en påtænkt kommunal disposition, det vil sige en forhåndsudtalelse. Statsforvaltningen kan kun afgive en forhåndsudtalelse om lovligheden af en disposition eller undladelse, hvis Statsforvaltningen har kompetence til at udtale sig om lovligheden af den eventuelle senere beslutning.

Det tilsyn, som Statsforvaltningen udøver over for en kommune, er et retligt tilsyn, der kun omfatter spørgsmål om, hvorvidt kommunen har tilsidesat det retsgrundlag, der særligt gælder for offentlige myndigheder, herunder kommunale forskrifter, der er udstedt i medfør af denne lovgivning, jf. § 48 i kommunestyrelsesloven.

Med udtrykket retsgrundlag menes i denne forbindelse offentligretlig lovgivning og offentligretlige retsgrundsætninger.

Lovgivning, der gælder for både offentlige myndigheder og private er ikke omfattet af Statsforvaltningens tilsyn.

I sager, hvor en kommune handler på privatretligt grundlag, vil Statsforvaltningen dog kunne tage stilling til overholdelsen af lovgivning og retsgrundsætninger, der særligt gælder for offentlige myndigheder, for eksempel kravet om økonomisk forsvarlig forvaltning, kommunens pligt til ligebehandling af borgerne m.v.

### **Statsforvaltningens vurdering**

Det følger af vejledning nr. 60 af 28. juni 2004 om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme, punkt 4.1, at en kommunes beslutning om afløsning af en allerede bestående tilbagekøbsret er en disposition over en fordring (retten til en værdi) og ikke over en fast ejendom (idet ejendommen allerede er solgt).

Det er derfor Statsforvaltningens opfattelse, at en kommunes beslutning om afløsning af en tilbagekøbsret er et salg af en fordring, og ikke vil kunne påses af Statsforvaltningen.

Statsforvaltningen finder således, at spørgsmålet om Aarhus Kommunes praksis ved frikøb af hjemfaldsklausuler er et spørgsmål, der henhører under domstolene.

Om ændring praksis for fremtiden, skal Statsforvaltningen generelt bemærke, at en enkeltstående fravigelse af en kommunes praksis til fordel for en enkelt borger anses for at være en krænkelse af den almindelige lighedsgrundsætning, hvis ikke der i det konkrete tilfælde foreligger en tungtvejende saglig grund til fravigelsen.

Hvis en fravigelse af praksis er udtryk for en generel ændring af praksis for fremtiden, og den nye praksis i øvrigt ikke strider imod overordnede regler, må den betragtes som lovlig.

Statsforvaltningen finder på det foreliggende grundlag ikke grundlag for at antage, at Aarhus Kommunes beskrevne praksis kan anses for at være i strid med kommunens forpligtelse til at handle økonomisk forsvarligt eller i strid med den almindelige lighedsgrundsætning.

Med venlig hilsen



Karina Frandsen

Ejerforeningen Vestervang I  
Att.: Jens-Erik Lolck  
Vestervang 39, 1 5  
8000 Aarhus C

Dato: 07-09-2016

**Tilsynet**

**Din henvendelse vedrørende Aarhus Kommune – frikøb fra tilbagekøbsklausuler**

Du har den 18. november 2015 på vegne af en gruppe af ejerforeninger, andelsboligforeninger og private boligejere rettet henvendelse til Statsforvaltningen vedrørende Aarhus Kommune.

Du har oplyst, at gruppen af ejerforeninger, andelsboligforeninger og private boligejere har forhandlet med Aarhus Kommune om frikøb fra tilbagekøbsklausuler, og at Aarhus Kommune har besluttet, at almene boligorganisationers frikøb skal ske på grundlag af den offentlige vurdering, mens private ejere af beboelseslejligheders frikøb kræver mægler-vurdering.

Du har henvist til, at Aarhus Kommune handler i strid med grundsætningen om saglig forvaltning og lighedsgrundsætningen.

Statsforvaltningen fører tilsyn med, at kommunerne overholder den lovgivning, der særligt gælder for offentlige myndigheder, jf. kommune-styrelseslovens § 48, stk. 1.

Statsforvaltningens tilsyn er et retligt tilsyn, og tilsynet omfatter skreven ret – love, bekendtgørelse m.v. – og uskreven ret – offentligretlige grundsætninger som for eksempel lighedsgrundsætningen og grundsætningen om saglighed i forvaltningen.

Lovgivning der gælder for både kommuner og private er ikke omfattet af Statsforvaltningens kompetence.

I sager hvor en kommune handler på privatretligt grundlag, vil Statsforvaltningen dog kunne tage stilling til overholdelsen af lovgivning og retsgrundsætninger, der særligt gælder for offentlige myndigheder.

Statsforvaltningen  
Storetorv 10  
6200 Aabenraa

Sagsnummer.: 2015 - 74938

**SAGSBEHANDLER:**

Ann-Britt Møller

Telefon: 7256 7866

EAN-Nr. 5798000362222

skriv til os via [borger.dk](mailto:borger@statsforvaltningen.dk)

[www.statsforvaltningen.dk](http://www.statsforvaltningen.dk)

ÅBNINGS- OG TELEFONTIDER

findes på

[www.statsforvaltningen.dk/kontakt](http://www.statsforvaltningen.dk/kontakt)

Statsforvaltningens beslutter selv, om der er tilstrækkeligt grundlag for at rejse en tilsynssag. Statsforvaltningen er derfor ikke en klageinstans. Det følger af kommunestyrelseslovens § 48a, at Statsforvaltningen kun rejser en sag, hvis der foreligger oplysninger, der giver os grundlag for at antage, at kommunen har overtrådt den lovgivning, som vi påser overholdelsen af.

Det er Statsforvaltningens opfattelse, at en kommunes beslutning om frikøb fra tilbagekøbsklausuler er et salg af en fordring, og denne beslutning vil ikke kunne påses af Statsforvaltningen, eftersom vi ikke har kompetence til at påse overholdelsen af obligationsretlige regler, herunder aftaleretlige regler, som retter sig både mod kommuner og private.

Det er endvidere Statsforvaltningens opfattelse, at der ikke på baggrund af de foreliggende oplysninger er grundlag for at antage, at Aarhus Kommune – ved beslutning om at frikøb fra tilbagekøbsklausuler for private ejere af beboelseslejligheder skal ske på grundlag af mægler vurdering – har overtrådt lovgivning i form af offentligretlige grundsætninger, som vi påser overholdelsen af.

Vi har i den forbindelse lagt vægt på Aarhus Kommunes oplysninger i notat af 21. oktober 2015.

Statsforvaltningen foretager derfor ikke mere i anledning af dit brev.

Kopi af dette brev er sendt til Aarhus Kommune til orientering.

Med venlig hilsen



Ann-Britt Møller

2

BILAG 2 - ADVOKATFIRMAET HORTENS  
JURIDISKE VURDERING AF 29. MAJ  
2017

## **VURDERING AF OVERGANGSORDNING I FORBINDELSE MED ÆNDRING AF PRAKSIS FOR HÅNDTERING AF TILBAGEKØBSRETTIGHEDER**

### **1. INDLEDNING OG BAGGRUND**

Borgerrepræsentationen besluttede på et møde 27. april 2017, at det skal undersøges, om der kan laves en overgangsordning vedrørende tilbagekøbsret for ejendomshandler, hvor Københavns Kommune har givet tilbud om frikøb og udskydelse af tilbagekøbsrettigheder i perioden fra 1. april 2016 til 1. april 2017. På den baggrund har Københavns Kommune (herefter "kommunen") bedt Horten om at udarbejde et notat med en juridisk vurdering af, om der kan laves en overgangsordning med det beskrevne indhold.

#### **1.1 Notatets rammer og indhold**

Notatet indeholder en vurdering af, om kommunen i forhold til kommunalfuldmagten kan oprette en overgangsordning vedrørende frikøb af tilbagekøbsret i de sager, hvor Københavns Kommune har givet tilbud om frikøb eller udskydelse i perioden fra 1. april 2016 til 1. april 2017. Det vurderes i den forbindelse også, om en overgangsordning kan laves alene for de sager, hvor der er gennemført ejendomshandler i tilknytning til, at Københavns Kommune har givet tilbud om frikøb og udskydelse af tilbagekøbsrettigheder i perioden fra 1. april 2016 til 1. april 2017.

Vi gør for god ordens skyld opmærksom på, at vi ikke tager stilling til øvrige juridiske problemstillinger.

Afsnit 3 indeholder en beskrivelse af de faktiske forhold forbundet med frikøbsordningen. I afsnit 4 behandles rammerne for kommunens oprettelse af den foreslåede overgangsordning, og i afsnit 5 vurderes den foreslåede overgangsordning.

Afsnit 2 umiddelbart nedenfor indeholder vores sammenfatning.

## 2. SAMMENFATNING

Det er vores vurdering, at overgangsordningen vil indebære en betydelig risiko for tilsidesættelse af den forvaltningsretlige lighedsgrundsætning og udgøre ulovlig begunstiging af enkeltpersoner eller grupper af enkeltpersoner i strid med kommunalfuldmagten. Vi vurderer herunder ikke, at de borgere, der vil nyde godt af den foreslåede overgangsordning, vil være afgrænset ud fra saglige kriterier, navnlig i forhold til kommunens øvrige borgere, der ejer ejendomme med tilsvarende tilbagekøbsklausuler.

Dette gælder uanset, om overgangsordningen vedrører alle borgere, der har modtaget tilbud om frikøb eller udskydelse i perioden fra 1. april 2016 til 1. april 2017, eller kun de borgere, der har handlet deres ejendom efter indhentelse af tilbud om frikøb eller udskydelse i den nævnte periode.

Den foreslåede overgangsordning vurderes endvidere at være problematisk i forhold til de kommunalfuldmagtsbaserede krav om økonomisk forsvarlig forvaltning og varetagelse af kommunale interesser.

Det er således vores samlede vurdering, at det vil være i strid med kommunalfuldmagtsreglerne at indføre en overgangsordning for de borgere, der har indhentet tilbud om frikøb eller udskydelse i perioden fra 1. april 2016 til 1. april 2017, således at tilbagekøbsprisen skal beregnes efter den model, der blev anvendt før 1. april 2017.

## 3. RAMMERNE FOR OPRETTELSE AF EN OVERGANGSORDNING

### 3.1 De faktiske forhold

#### Frikøbsordningen

Kommunen har i dag ca. 1.200 tinglyste tilbagekøbsrettigheder, der giver en ret for kommunen til at tilbagekøbe de ejendomme, som kommunen løbende har solgt. Tilbagekøbssummen for disse ejendomme er sædvanligvis opgjort til den oprindelige salgssum.

I februar 1996 vedtog Borgerrepræsentationen en ordning, der gjorde det muligt for ejerne af de omhandlede ejendomme at frikøbe eller udskyde kommunens tilbagekøbsrettigheder (frikøbsordningen).

Frikøbsordningen bygger ifølge det oplyste bl.a. på følgende principper:

- Tilbagekøbsretten er et aktiv for kommunen, der repræsenterer en værdi
- Betaling for afløsning (dvs. frikøb) skal afspejle den reelle værdi af aktivet
- Betalingen skal opgøres ud fra ensartede og på forhånd fastlagte retningslinjer
- Administration af frikøbsordningen skal være enkel og overskuelig



I frikøbsordningen beregnes vederlag for frikøb og udskydelse med udgangspunkt i den oprindelige salgssum, de offentlige ejendomsvurderinger og en rente – kalkulationsrenten – baseret på den generelle udvikling i realrenten.

#### Tidligere tilpasninger af frikøbsordningen til markedsforholdene

Kommunen har to gange tidligere foretaget ændringer af frikøbsordningen med henblik på at tilpasse denne til markedsforholdene. Første ændring blev foretaget i 2011, hvor kalkulationsrenten som følge af den generelle renteudvikling blev sat ned fra 4 % p.a. til 3 % p.a., hvilket medførte en stigning i vederlaget for frikøb og udskydelse. Anden ændring blev foretaget i 2015, i hvilken forbindelse det blev gjort muligt for ejeren af en ejendom med tilbagekøbsret at anmode om, at beregningen af frikøbs- og udskydelsesbeløb sker på baggrund af en konkret mægler vurdering i stedet for den offentlige ejendomsvurdering. Denne ændring var begrundet i, at den såkaldte § 4-omvurdering i 2014 blev suspenderet, således at ejere – som er af den opfattelse, at deres ejendomsvurdering ikke er korrekt – reelt ikke har mulighed for at anmode SKAT om en omvurdering af deres ejendom.

#### Suspensionsbeslutningen

Ejendomspriserne i kommunen er steget markant de seneste år. Under normale omstændigheder vil ændringer i ejendomspriserne medføre, at SKAT ændrer de offentlige ejendomsvurderinger, da disse skal afspejle ejendommens markedsværdi. Den offentlige ejendomsvurdering har dog været fastfrosset siden 2013 og er derfor ikke fulgt med udviklingen i ejendomspriserne. I efteråret 2016 meldte regeringen ud, at et nyt ejendomsvurderingssystem forventes at være klar til brug i 2019-2020. Det blev samtidig oplyst, at ejendomsvurderingerne for ejerboliger i København i gennemsnit forventes at komme til et stige med mere end 50%. Det heraf følgende misforhold mellem de gældende offentlige ejendomsvurderinger og de faktiske markedspriser betyder, at kommunens tilbagekøbsrettigheder er værdiansat for lavt.

For at sikre, at kommunens tilbagekøbsrettigheder værdiansættes korrekt også i perioden frem til ibrugtagning af SKATs nye ejendomsvurderingssystem og for at undgå, at tilbagekøbsrettighederne frikøbes for vederlag, som afviger fra rettighedernes reelle markedsværdi, vedtog Borgerrepræsentationen 30. marts 2017 en suspension af frikøbsordningen samt indførelse af en midlertidig ordning. Den midlertidige frikøbsordning omfatter alle borgere, der ejer en ejendom med tilbagekøbsret.

#### Ændringsdato og varsling

Frikøbsordningens ændringsdato, der er fastsat til 1. april 2017, falder sammen med skæringsdatoen for et nyt beregningsår. Skæringsdagen betyder, at samtlige tilbud om frikøb eller udskydelse afgivet i det gamle beregningsår bortfalder. Betingelsen om, at tilbuddet bortfalder med udgangen af marts 2017, fremgår klart af de pågældende tilbud. Der bestod således ikke efter 31. marts 2017 nogen gyldige, ikke accepterede tilbud efter den tidligere ordning. Ændringerne kommer derfor til at gælde alle nye tilbud om frikøb.

I lighed med de to tidligere reguleringer af frikøbsordningen er suspensionen ikke varslet. Dette for at undgå spekulation i handel med tilbagekøbsrettigheder i en varslingsperiode. De vedtagne ændringer blev annonceret pr. ændringsdatoen.

#### Midlertidig frikøbsordning

Den ovennævnte midlertidige frikøbsordning indebærer, at frikøb skal ske på grundlag af en konkret mægler vurdering af den pågældende ejendom. Vurderingen foretages af en ejendomsmægler/valuar udpeget af ØKF, og omkostningerne forbundet med mægler vurderingen afholdes af den, der anmoder om tilbuddet.

Samtidig indebærer forslaget en nedsættelse af kapitaliseringsrenten fra 3 % p.a. til 2,2 % p.a.

#### Forslaget til overgangsordning

På baggrund af en række borgerhenvendelser, der beskriver betydelige, negative økonomiske konsekvenser af den midlertidige frikøbsordning for nogle borgere, har Venstres gruppe i Borgerrepræsentationen foreslået, at der udarbejdes et forslag til politisk behandling af en overgangsordning. På møde 27. april 2017 vedtog Borgerrepræsentationen derefter, at der, såfremt det vurderes juridisk muligt, skal udarbejdes et forslag til politisk behandling om oprettelse af en overgangsordning vedrørende tilbagekøbsret for ejendomshandler, hvor kommunen har givet tilbud om frikøb og udskydelse i perioden fra 1. april 2016 til 1. april 2017. Disse handler skal have tilbagekøbspris beregnet efter den model, der blev anvendt før 1. april 2017.

## **4. DE JURIDISKE RAMMER FOR EN OVERGANGSORDNING**

### **4.1 Kommunalfuldmagtsreglerne og forvaltningsretlige principper**

#### **4.1.1 Økonomisk forsvarlig forvaltning**

Kommunens dispositioner inden for rammerne af kommunalfuldmagten skal være økonomisk forsvarlige. Det er vanskeligt at angive præcist, hvad kravet om økonomisk forsvarlighed indebærer, men kernen må være, at en kommune skal udvise ansvarsbevidsthed i sine økonomiske anliggender, således at der ikke påføres kommunen udgifter eller tab, som kunne være undgået.

Særligt med hensyn til handel med fast ejendom - hvortil også hører handel med tilbagekøbsrettigheder – har tilsynet (Statsforvaltningen) i en udtalelse af 16. juni 2006 vedrørende Struer Kommune blandt andet anført:

"Kommuner har efter almindelige grundsætninger en generel forpligtelse til at handle økonomisk forsvarligt i alle dispositioner. I forbindelse med salg af kommunal fast ejendom indebærer dette, at kommunen skal sælge ejendommen til den højeste pris, der kan opnås i handel og vandel – markedsprisen.

Såfremt en kommunal fast ejendom ikke sælges til den højeste pris, der kan opnås i handel og vandel, vil køberen opnå en usaglig økonomisk begunstigelse og kommunekassen et tilsvarende økonomisk tab."

#### 4.1.2 *Lovlig kommunal interesse*

Kommunalfuldmagten giver kommunerne hjemmel til at varetage eller yde støtte til opgaver, som tilgodeser borgernes almene interesser og behov. Dette omtales sådan, at der skal være en "lovlig kommunal interesse" i at anvende midler til at udføre opgaven.

Kredsen er lovlige kommunale interesser er bred – og dynamisk – og omfatter eksempelvis blandt andet fremme af borgernes fritids- og friluftsliv, foreningsliv, sundhed, kultur, demokratisk deltagelse og idræt. Hensynet til enkelte borgere eller grupper af borgere privatøkonomi er som udgangspunkt ikke en lovlig kommunal interesse.

#### 4.1.3 *Forbud mod begunstigelse af enkeltpersoner*

Forbuddet mod begunstigelse af enkeltpersoner er beslægtet med lighedsprincippet, jf. nedenfor, og betyder, at kommuner ikke på ulovbestemt grundlag kan understøtte enkeltpersoner. En opgave eller en støtte skal således komme alle eller en sagligt afgrænset kreds til gode. Særligt gælder det, at en kommune ikke uden direkte lovhjemmel kan give støtte til enkeltpersoner eller grupper af enkeltpersoner, der er afgrænset efter økonomiske eller andre sociale kriterier. Princippet gælder tillige i forhold til begunstigelse af grupper af enkeltpersoner

#### 4.1.4 *De forvaltningsretlige grundsætninger*

Det forvaltningsretlige princip om saglighed i forvaltningen - magtfordrejningslæren - indebærer, at kommunen ikke må forfølge usaglige eller uvedkommende hensyn. Dette krav gælder også, når kommunen handler inden for kommunalfuldmagtsreglerne.

Efter det forvaltningsretlige lighedsprincip er kommunen forpligtet til at behandle ensartede tilfælde ens. Der skal derfor være saglige grunde for at gøre forskel. Lighedsprincippet har således tæt sammenhæng med princippet om saglig forvaltning, idet en forskelsbehandling skal være sagligt begrundet. Også når kommunen disponerer inden for rammerne af kommunalfuldmagten, er den undergivet et lighedskrav.

## 5. **VURDERING AF DEN FORESLÅEDE OVERGANGSORDNING**

Forslaget om oprettelse af en overgangsordning indebærer, at kommunen – uden at være retligt forpligtet hertil – vil sælge et antal tilbagekøbsrettigheder under markedsprisen og dermed miste indtægter i form af lavere frikøbesummer fra de borgere, der er omfattet af overgangsordningen og vælger at benytte denne. Umiddelbart risikerer overgangsordningen således at være i strid med kravet om økonomisk forsvarlig forvaltning.

Overgangsordningen vil efter sit indhold have karakter af støtte til en begrænset del af de borgere, der ejer en ejendom med tilbagekøbsret; nemlig kun de borgere, der har indhen-

tet tilbud på frikøb eller udskydelse i perioden fra 1. april 2016 til 1. april 2017. Disse borgere vil i kraft af overgangsordningen få mulighed for en økonomisk gevinst (modsvarende et tab for kommunen), ved at tilbagekøbsprisen skal beregnes efter den model, der blev anvendt før 1. april 2017.

Ordningens lovlighed afhænger herefter af, om de hensyn, der ønskes varetaget med ordningen, er lovlige kommunale eller almennyttige formål og – sammenhængende hermed – om den gruppe af borgere, der begunstiges ved ordningen, er sagligt afgrænset.

Forslaget om overgangsordningen er motiveret af, at en gruppe borgere er havnet i en økonomisk klemme, idet de har disponeret økonomisk, herunder ved at handle ejendomme, i tillid til den tidligere frikøbsordning og tilbud baseret herpå i perioden 1. april 2016 til 1. april 2017. Med andre ord, et hensyn til borgernes økonomi, herunder boligøkonomi. Uanset det sympatiske i sådanne hensyn er det i udgangspunktet ikke en kommunal interesse, der herved varetages.

Det er endvidere vores vurdering, at den foreslåede overgangsordning indebærer en betydelig risiko for tilsidesættelse af den forvaltningsretlige lighedsgrundsætning og vil medføre begunstiging af en ikke sagligt afgrænset gruppe af borgere. Der ses således ikke at foreligge saglige grunde til at sætte den foreslåede gruppe af borgere i en mere gunstig økonomisk situation end andre ejere af ejendomme med tilbagekøbsret for kommunen, alene fordi de har indhentet tilbud på frikøb eller udskydelse i perioden fra 1. april 2016 til 1. april 2017.

I vurderingen af den saglige afgrænsning har vi overvejet om de borgere, der vil være omfattet af overgangsordningen, ud fra faktiske/økonomiske eller juridiske forskelle klart kan udskilles fra den samlede gruppe af borgere, der ejer ejendomme med tilbagekøbsklausuler. Det, vurderer vi, ikke er tilfældet. På den ene side har de borgere, der har indhentet tilbud på frikøb eller udskydelse i den nævnte periode, udvist en vis interesse i frikøb eller udskydelse og har eventuelt handlet deres ejendom på det oplyste grundlag. På den anden side har de valgt ikke at benytte sig af det fremsatte tilbud, hvoraf det tydeligt fremgår, at tilbuddet bortfalder pr. 1. april 2017. Disse borgere har således ikke haft en særlig berettiget forventning om at kunne frikøbe sig fra tilbagekøbsklausulen på deres ejendom efter udløbet af marts 2017. Hertil kommer, at der meget vel kan være andre borgere med tilbagekøbsklausuler, der i samme periode har planlagt at frikøbe eller udskyde en tilbagekøbsklausul – og som muligvis har handlet ejendom i tillid til denne mulighed - uden dog at have indhentet et konkret tilbud fra kommunen. Dette understøttes af, at det allerede på baggrund af oplysningerne på kommunens hjemmeside om frikøbsmuligheden var og er relativt enkelt for borgerne selv at beregne frikøbesummen. Der er derfor ikke en særlig grund til at indhente et tilbud fra kommunen, før man vil gøre brug af det.

Den foreslåede afgrænsning af de borgere, der vil nyde godt af overgangsordningen, bærer dermed præg af tilfældighed.

De samme forhold og overvejelser vurderes at gøre sig gældende, hvis gruppen af borgere omfattet af overgangsordningen yderligere indskrænkes til kun at bestå af de borgere, der har handlet deres ejendom efter indhentelse af tilbud om frikøb eller udskydelse i perioden fra 1. april 2016 til 1. april 2017. Denne afgrænsning vil – ud over det ovenfor

anførte om sagligheden – favorisere borgere, der har købt eller solgt deres ejendom i forhold til borgere, der har foretaget andre økonomiske dispositioner, der påvirkes af værdien af tilbagekøbsklausulen, fx omprioritering eller optagelse af nye lån i ejendommen, hvilket heller ikke forekommer sagligt.

På baggrund af ovenstående er det vores samlede vurdering, at det vil være i strid med kommunalfuldmagtsreglerne at indføre en overgangsordning for de borgere, der har indhentet tilbud om frikøb eller udskydelse i perioden fra 1. april 2016 til 1. april 2017 som supplement til Borgerrepræsentationens beslutning 30. marts 2017 om kommunens tilbagekøbsklausuler, således at disse borgere tilbydes en økonomisk mere gunstig frikøbsordning end den gældende.

Hellerup, den 29. maj 2017

Horten

Anne Sophie Kierkegaard Vilsbøll



2

BILAG 3 - ØKONOMIFORVALTNINGENS  
HENVENDELSE TIL ANKESTYRELSEN AF  
21. JUNI 2017 UDEN BILAG



21-06-2017

Til Ankestyrelsen

Sagsnr.

2017-0243861

Sendt pr. e-mail til: [ast@ast.dk](mailto:ast@ast.dk)

Dokumentnr.

2017-0243861-1

## 1. Emnet for Københavns Kommunes henvendelse

Københavns Kommune skal anmode om en udtalelse fra Ankestyrelsen om følgende:

- Københavns Kommunes mulighed for at indføre en overgangsordning til kommunens midlertidige frikøbsordning for tilbagekøbsrettigheder

Anmodningen til Ankestyrelsen udspringer af en beslutning truffet på Københavns Kommunes Økonomiudvalgs møde den 13. juni 2017:

*"[...] at Økonomiudvalget pålægger Økonomiforvaltningen at anmode det kommunale tilsyn i Ankestyrelsen om at vurdere muligheden for at lave en overgangsordning som beskrevet i det af Borgerrepræsentationen i mødet den 27. april 2017 henviste medlemsforslag [...]"*, jf. den som **Bilag 1** vedlagte beslutning i Økonomiudvalget af 13. juni 2017 (inklusive bilag 1-3 til beslutningen).

## 2. Kommunens påtænkte beslutning

### Baggrund

Med virkning fra den 1. april 2017 besluttede Borgerrepræsentationen i Københavns Kommune på sit møde den 30. marts 2017 at suspendere den dagældende frikøbsordning for Københavns Kommunes tilbagekøbsrettigheder. På samme møde besluttede Borgerrepræsentationen at indføre en midlertidig frikøbsordning gældende i suspensionsperioden og ligeledes med virkning fra den 1. april 2017, jf. Borgerrepræsentationens beslutning af den 30. marts 2017 vedlagt som **Bilag 2** (inklusive bilag 1-6 til beslutningen). Den midlertidige frikøbsordning gælder for de samme ejendomme, som var omfattet af den oprindelige frikøbsordning.

Ændringen af frikøbsordningen har medført, at det for de fleste ejere af en ejendom med tilbagekøbsret er blevet dyrere at købe sig fri af tilbagekøbsretten, og en række boligejere har redegjort for, at deres fortjeneste ved salg vil blive betydeligt reduceret som følge af ændringen. I forlængelse heraf fremsatte Venstre på mødet i Borgerrepræsentationen den 27. april 2017 et medlemsforslag om, at

**Afdelingen for  
Ejendomshandler og -  
rettigheder**

Borups Allé 177  
2400 København NV

Økonomiforvaltningen skulle undersøge, om der kunne indføres en overgangsordning for visse af de berørte ejere.

### **Kommunen påtænker at beslutte**

På vegne af Københavns Kommune skal Økonomiforvaltningen venligst anmode Ankestyrelsen om at tage stilling til, hvorvidt Ankestyrelsen vurderer, at

- det er muligt for kommunen (Borgerrepræsentationen) at vedtage en overgangsordning som beskrevet i bilag 3, dvs. en overgangsordning, der omfatter ejere af ejendomme, som Københavns Kommune har tilbagekøbsret til, og hvor Københavns Kommune har givet tilbud om frikøb og udskydelse i perioden fra 1. april 2016 til 1. april 2017, og hvor ejeren af ejendommen på tidspunktet for indførelsen af den midlertidige frikøbsordning den 1. april 2017 var involveret i en ejendomshandel.

### **3. Tvivlsspørgsmålet**

Kommunen er i tvivl om, hvorvidt kommunen lovligt kan vedtage en overgangsordning.

I forlængelse af Venstres medlemsforslag besluttede Borgerrepræsentationen, at Økonomiforvaltningen skulle indhente en forudgående ekstern juridisk vurdering af muligheden for at indføre en overgangsordning, jf. den som **Bilag 3** vedlagte Borgerrepræsentationsbeslutning af den 27. april 2017 (inklusive bilag 1-3 til beslutningen). Det fremgik af beslutningen, at Økonomiforvaltningen skulle indhente en:

*”... uafhængig ekstern juridisk vurdering af, om der kan laves en overgangsordning vedrørende tilbagekøbsret for ejendomshandler, hvor Københavns Kommune har givet tilbud om frikøb og udskydelse i perioden fra 1. april 2016 til 1. april 2017.”*

### **4. Kommunens retsopfattelse**

Økonomiforvaltningen anmodede den 4. maj 2017 advokatfirmaet Horten, ved advokat og partner Anne-Sophie Kierkegaard Vilsbøll, om at foretage den juridiske vurdering. Økonomiforvaltningen modtog vurderingen den 29. maj 2017, jf. den som **Bilag 4** vedlagte vurdering fra Horten.

Notatet fra advokatfirmaet Horten konkluderer, at det ikke er muligt for kommunen at indføre en overgangsordning. Horten anfører blandt andet i sin sammenfatning (pkt. 2 i notatet), at:



*”Det er vores vurdering, at overgangsordningen vil indebære en betydelig risiko for tilsidesættelse af den forvaltningsretlige lighedsgrundsætning og udgøre ulovlig begunstiging af enkeltpersoner eller grupper af enkeltpersoner i strid med kommunalfuldmagten. Vi vurderer herunder ikke, at de borgere, der vil nyde godt af den foreslåede overgangsordning, vil være afgrænset ud fra saglige kriterier, navnlig i forhold til kommunens øvrige borgere, der ejer ejendomme med tilsvarende tilbagekøbsklausuler.*

...

*Den foreslåede overgangsordning vurderes endvidere at være problematisk i forhold til de kommunalfuldmagtsbaserede krav om økonomisk forsvarlig forvaltning og varetagelse af kommunale interesser.*

*Det er således vores samlede vurdering, at det vil være i strid med kommunalfuldmagtsreglerne at indføre en overgangsordning for de borgere, der har indhentet tilbud om frikøb eller udskydelse i perioden fra 1. april 2016 til 1. april 2017, således at tilbagekøbsprisen skal beregnes efter den model, der blev anvendt før 1. april 2017.”.*

Økonomiforvaltningen er enig med advokatfirmaet Horten og vurderer, at det ikke er muligt at lave en overgangsordning til den midlertidige frikøbsordning som beskrevet i **bilag 3**.

Økonomiforvaltningen vurderer, at en overgangsordning vil være i strid med det forvaltningsretlige princip om ligebehandling og det generelle forbud mod begunstiging af enkeltpersoner eller grupper af enkeltpersoner samt i strid med kravet om økonomisk forsvarlig forvaltning af kommunens aktiver, jf. også den som **Bilag 5** vedlagte pressemeddelelse fra Økonomiforvaltningen fra den 14. juni 2017.

Økonomiforvaltningen kan derudover henvise til argumentationen i Hortens notat fra den 29. maj 2017, jf. bilag 4.

### **Relevant praksis**

Ændringen af frikøbsordningen blev som nævnt ovenfor besluttet af Borgerrepræsentationen den 30. marts 2017. Der foreligger derfor indtil videre ikke nogen relevant praksis om den midlertidige frikøbsordning.

Tilbagekøbsrettighederne mere generelt har været genstand for en række sager ved domstolene, og Økonomiforvaltningen skal i den forbindelse henvise til U2001.2493H, jf. det som **Bilag 6** vedlagte domsudskrift. Dommen vedrører en sag, hvor nogle ejere af en ejendom, som Københavns Kommune havde tilbagekøbsret til, bestred gyldigheden af tilbagekøbsretten. Dommen fastslår, at den pågældende tilbagekøbsret var gyldig, og at den blandt andet ikke var

i strid med kommunalfuldmagten eller andre forvaltningsretlige regler. Derudover indeholder dommen en udførlig beskrivelse af baggrunden for indførelsen af tilbagekøbsrettighederne.

Økonomiforvaltningen henviser endvidere til Indenrigsministeriets udtalelse om frikøbsordningen fra den 4. juli 1997, jf. den som **Bilag 7** vedlagte udtalelse. Ministeriets udtalelse omhandlede lovligheden af den oprindelige frikøbsordning for Københavns Kommunes tilbagekøbsrettigheder, som Borgerrepræsentationen besluttede at indføre i 1996.

Udtalelsen var foranlediget af en klage fra et tidligere medlem af Borgerrepræsentationen, der mente, at Københavns Kommune med ordningen gav afkald på tilbagekøbsrettighederne til en værdi, der var lavere end tilbagekøbsrettighedernes markedsværdi. Det fremgår af udtalelsen, at det var Indenrigsministeriets opfattelse, at Borgerrepræsentationen lovligt kunne vedtage frikøbsordningen fra 1996. Udtalelsen indeholder en beskrivelse af den oprindelige frikøbsordning fra 1996, samt en udførlig beskrivelse af Indenrigsministeriets vurdering af betydningen af reglerne i kommunalfuldmagten for den oprindelige frikøbsordning. Udtalelsen er interessant for denne anmodning, fordi den midlertidige frikøbsordning, som Borgerrepræsentationen besluttede at indføre på sit møde den 30. marts 2017, i alt overvejende grad fortsat er baseret på den oprindelige frikøbsordning fra 1996.

Slutteligt henviser Økonomiforvaltningen til Statsforvaltningen udtalelse af 30. juni 2009, hvor Statsforvaltningen udtalte sig om en række spørgsmål stillet af en kommune med ejendomme med hjemfaldspligt/tilbagekøbsret, jf. den som **Bilag 8** vedlagte udtalelse.

#### **Sammenfatning af Økonomiforvaltningens opfattelse**

Økonomiforvaltningen vurderer på baggrund af ovenstående, at det ikke er muligt at tilbyde en overgangsordning til den midlertidige frikøbsordning som beskrevet i bilag 3.

#### **5. Kontakt til andre myndigheder**

Københavns Kommune har ikke haft kontakt med andre myndigheder vedrørende ændringerne af frikøbsordningen, som Borgerrepræsentationen besluttede den 30. marts 2017, jf. bilag 2, vedrørende Borgerrepræsentationen beslutning fra den 27. april 2017, jf. bilag 3, eller vedrørende Økonomiudvalgets beslutning fra den 13. juni 2017, jf. bilag 1.

## 6. Kontaktoplysninger

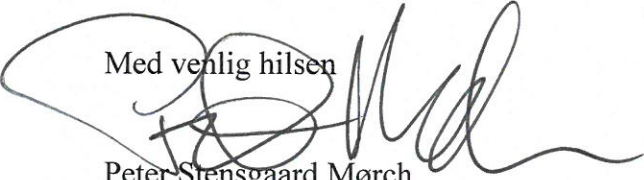
Meddelelser i sagen kan rettes til Chefjurist Vibeke Iversen, e-mail: [vi@okf.kk.dk](mailto:vi@okf.kk.dk), tlf.nr. 33 66 22 87 eller Kontorchef Christian Biel Knudsen, e-mail: [bq29@okf.kk.dk](mailto:bq29@okf.kk.dk), tlf.nr. 21 33 92 76.

## 7. Dato for ønsket forhåndsudtalelse

Ankestyrelsens stillingtagen til sagen har stor betydning for en række borgere i kommunen. Økonomiforvaltningen skal derfor venligst anmode Ankestyrelsen om en udtalelse hurtigst muligt.

Hvis Ankestyrelsen til brug for udtalelsen har behov for yderligere oplysninger, står Økonomiforvaltningen naturligvis til rådighed, ligesom Økonomiforvaltningen gerne deltager i et møde med Ankestyrelsen, hvis Ankestyrelsen ønsker det.

Med venlig hilsen



Peter Stensgaard Mørch  
Administrerende direktør i Økonomiforvaltningen

### Bilag:

- Bilag 1: Økonomiudvalgets beslutning af 13. juni 2017, inklusive bilag 1-3
- Bilag 2: Borgerrepræsentationens beslutning af 30. marts 2017, inklusive bilag 1-6
- Bilag 3: Borgerrepræsentationens beslutning af 27. april 2017, inklusive bilag 1-3
- Bilag 4: Ekstern juridisk vurdering udarbejdet af advokatfirmaet Horten, dateret 29. maj 2017
- Bilag 5: Pressemeddelelse fra Økonomiforvaltningen offentliggjort på Københavns Kommunes hjemmeside den 14. juni 2017

- Bilag 6: U.2001.2493H
- Bilag 7: Indenrigsministeriets udtalelse til Borgerrepræsentationen,  
dateret 4. juli 1997
- Bilag 8: Statsforvaltningen Hovedstadens udtalelse, dateret 30. juni  
2009



## Christian Bonde Pedersen

---

**Emne:** Anmodning om vurdering af overgangsordning til Københavns Kommunes midlertidige frikøbsordning for tilbagekøbsrettigheder

---

**Fra:** Vibeke Iversen

**Sendt:** 27. juni 2017 15:06

**Til:** 'thj@ast.dk'; 'chrvig@statsforvaltningen.dk'

**Cc:** Peter Stensgaard Mørch

**Emne:** Anmodning om vurdering af overgangsordning til Københavns Kommunes midlertidige frikøbsordning for tilbagekøbsrettigheder

Kære Thorkil og Christian

Med brev af 21. juni 2017 har Økonomiforvaltningen – på baggrund af en beslutning i Københavns Kommunes Økonomiudvalg den 13. juni 2017 – rettet henvendelse til Ankestyrelsen om en overgangsordning til kommunens midlertidige frikøbsordning for tilbagekøbsrettigheder og anmodet det kommunale tilsyn om at vurdere muligheden for at lave en overgangsordning som nærmere beskrevet i et af Borgerrepræsentationen til Økonomiudvalget henvist medlemsforslag.

I henvendelsen er henvist til en ekstern juridisk vurdering fra Advokatfirmaet Horten, hvori det konkluderes, at det vil være i strid med kommunalfuldmagtsreglerne at indføre en overgangsordning som foreslået i medlemsforslaget. I henvendelsen er det videre oplyst, at Økonomiforvaltningen er enig i Hortens vurdering.

Som nævnt i Peter Stensgaard Mørchs telefonsamle i dag med Thorkil Juul er Økonomiforvaltningen efter fremsendelsen af henvendelsen i brevet af 21. juni blevet bekendt med sagen nedenfor fra Århus Kommune om supplerende retningslinjerne for frikøb af Århus Kommunes tilbagekøbsklausuler. I sagen foreslås det, at der i en afgrænset periode gives ejerforeninger -, andelsboligforeninger og ejere af beboelsesejendomme med tilbagekøbsklausuler en mulighed for på nærmere anførte betingelser at indfri klausulen på lidt gunstigere vilkår end de, der generelt er gældende. Af magistratens indstilling til Århus Byråd fremgår det, at sagen skulle have været forelagt Statsforvaltningen. Økonomiforvaltningen har – indtil videre uden held - eftersøgt Statsforvaltningens udtalelse. Det har derfor ikke været muligt for Økonomiforvaltningen at vurdere, om denne sag kan have relevans for problemstillingen i Københavns Kommunes aktuelle sag om en overgangsordningen til kommunens midlertidige frikøbsordning for tilbagekøbsrettigheder som beskrevet i medlemsforslaget.

Økonomiforvaltningen skal derfor anmode det kommunale tilsyn i Ankestyrelsen om oplysning om, hvorvidt sagen fra Århus Kommune har relevans for Københavns Kommunes aktuelle sag, som forelagt det kommunale tilsyn i brevet af 21. juni 2017.

<https://www.aarhus.dk/da/politik/Byraadet/Byraadsmoeder/Tidligere-moeder/2017/2017-02-22/Referat-4144/Supplerende-retningslinjer-for-frikoeb-af.aspx>

Med venlig hilsen

Vibeke Iversen

Vibeke Iversen  
Chefjurist / Head of legal affairs

---

Københavns Kommune / City of Copenhagen  
Økonomiforvaltningen / Finance Administration

Rådhuset / City Hall  
1599 København V / DK- 1599 Copenhagen V  
Tel. 3366 2287  
Mobil 2612 2115  
Fax 3366 7010  
email [vi@okf.kk.dk](mailto:vi@okf.kk.dk)  
EAN nr. 5798009800299

2

BILAG 5 - ANKESTYRELSENS BREV AF 3.  
JULI 2017 TIL KØBENHAVNS  
KOMMUNE MED BILAG - KOPI AF BREV  
AF 3. JULI 2017 TIL RET&RÅD  
ADVOKATER GLOSTRUP BALLERUP  
GREVE APS





Københavns Kommune  
Rådhuset  
Rådhuspladsen 1  
1599 København V  
Att.: Vibeke Iversen

Dato: 03-07-2017

Ankestyrelsen fremsender hermed til orientering kopi af brev dags dato sendt til Ret & Råd Advokater ved advokat Steen Petersen vedrørende en henvendelse om frikøb fra tilbagekøbsklausuler i Københavns Kommune.

Ankestyrelsen

7998 Statsservice

Sagen har relation til kommunens sagsnummer 2017-0243861.

**Sagsnummer.:** 2017 - 27073

**SAGSBEHANDLER:**

Ann-Britt Møller

Med venlig hilsen

Ann-Britt Møller

Telefon: 3341 1200  
EAN-Nr. 5798000354821  
skriv til os via [ast@ast.dk](mailto:ast@ast.dk)  
[www.ast.dk](http://www.ast.dk)



Ret&Råd Advokater Glostrup Ballerup Greve ApS  
Banegårdsvej 1  
2600 Glostrup  
Att.: Advokat Steen Petersen

Dato: 03-07-2017

## Frikøb fra tilbagekøbsklausuler i Københavns Kommune

Du har ved e-poster af 8. april 2017 på vegne af flere klienter rettet henvendelse til Ankestyrelsen. Ankestyrelsen har forstået dine henvendelser sådan, at du på vegne af dine klienter ønsker Ankestyrelsens stillingtagen til sagen om Københavns Kommunes ændrede beregning af frikøbsbeløb efter 1. april 2017, som stiller sælgere væsentligt ringere end ved kommunens tidligere gældende beregningsmetoder.

Ankestyrelsen

7998 Statsservice

**Sagsnummer.:** 2017 - 27073

**SAGSBEHANDLER:**

Ann-Britt Møller

Du har endvidere sendt e-post af 27. april 2017 til en række myndigheder, herunder Ankestyrelsen.

Telefon: 3341 1200

EAN-Nr. 5798000354821

skriv til os via [ast@ast.dk](mailto:ast@ast.dk)

[www.ast.dk](http://www.ast.dk)

### Resumé

Det er Ankestyrelsens opfattelse, at en kommunes beslutning vedrørende frikøb fra tilbagekøbsklausuler eller udskydelse af tilbagekøbsretten ifølge tilbagekøbsklausuler, herunder udformning af retningslinjer herom, er dispositioner vedrørende salg af en fordring eller aftalemæssig udskydelse af inddrivelsen af en fordring. Ankestyrelsen har ikke kompetence til at påse kommunens overholdelse af obligationsretlige – herunder aftaleretlige – regler i den forbindelse.

Det er endvidere Ankestyrelsens opfattelse, at der på baggrund af de foreliggende oplysninger – herunder materialet nævnt under punkt 39 i referatet af 30. marts 2017 fra møde i Københavns Kommunes Borgerrepræsentation – ikke er tilstrækkelig anledning til at antage, at Københavns Kommune, ved beslutning af 30. marts 2017 om indførelse af en midlertidig frikøbsordning med virkning fra den 1. april 2017, har overtrådt lovgivning i form af offentligretlige grundsætninger, som vi påser overholdelsen af.

### Sagsfremstilling

Du har i den ene af dine henvendelser af 8. april 2017 bl.a. oplyst føl-

gende:

"Mine klienter befrygter bla magtfordrejning – usaglig og uproportional forvaltning – se de censurerede referater fra borgerrepræsentationen, og de uproportionale forhøjelser af beløb beregnet i 1996 og efter 31/3/17 med mindst faktor 3.

Frikøbsbeløb "sluger" i visse handler alt salgsprovenu og forærer højere markedsværdi til købere af frikøbte ejendomme."

Du har endvidere i perioden fra den 8. april 2017 tilsendt Ankestyrelsen en række e-poster, som er stilet til bl.a. Folketingets Ombudsmand og Københavns Kommune – herunder borgmesteren, øvrig ansvarlig ledelse og politikere.

Du har i en e-post af 8. april 2017 stilet til borgmesteren, øvrig ansvarlig ledelse og politikere i Københavns Kommune henvist til sagen om Andelsboligforeningen Grøndalsvænge (vores sagsnummer 2014-193369).

Københavns Kommune har den 19. april 2017 lagt materialet vedrørende kommunens indførelse af en midlertidig frikøbsordning nævnt under punkt 39 i referatet af 30. marts 2017 fra møde i Københavns Kommunes Borgerrepræsentation ud på kommunens hjemmeside. Materialet består af et dokument indeholdende en sagsfremstilling og en oversigt over den politiske behandling og dertil 6 bilag. Materialet var tidligere fortroligt, men fortroligheden er ifølge det påførte på dokumenterne blevet ophævet pr. 7. april 2017.

Der fremgår bl.a. følgende af det ovennævnte materiale i sagsfremstillingen, side 1:

"Københavns Kommune (KK) er i henhold til kommunalfuldmagten forpligtet til at forvalte kommunens aktiver på en forsvarlig måde. De nuværende forhold på markedet for fast ejendom – herunder særligt SKATs "fastfrysning" af de offentlige ejendomsvurderinger – bevirker, at Frikøbsordningen ikke længere lever op til denne grundlæggende forpligtelse, som også er afspejlet i principperne for Frikøbsordningen. Regeringen har annonceret, at et nyt ejendomsvurderingssystem vil træde i kraft i 2019-2020. På den baggrund anbefales det, at Frikøbsordningen suspenderes, og at der i suspensionsperioden indføres en midlertidig frikøbsordning.

KK tinglyste i en periode på mere end 100 år systematisk en ret for KK til at tilbagekøbe de ejendomme, som KK løbende har solgt. Tilbagekøbsåret blev sædvanligvis fastsat til enten 70 eller 100 år fra salgstidspunktet, og KK's tilbagekøbssum blev opgjort til den oprindelige salgssum. KK har i dag ca. 1.200 tinglyste tilbagekøbsrettigheder, og der har over de seneste år været en tendens til et øget antal frikøb og udskydelser.

I februar 1996 vedtog Borgerrepræsentationen (BR) en ordning, der gjorde det muligt at frikøbe eller udskyde KK's tilbagekøbsrettigheder, også kaldet Frikøbsordningen.

Frikøbsordningen bygger bl.a. på følgende principper:

- "Der er tale om et aktiv for kommunen, der repræsenterer en værdi.

- *Betaling for afløsning [dvs. frikøb] skal afspejle den reelle værdi af aktivet.*
- *Betalingen skal opgøres ud fra ensartede og på forhånd fastlagte retningslinier.*
- *Administration af en afløsningsordning [dvs. frikøbsordning] skal være enkel og gennemskuelig.”*

I Frikøbsordningen beregnes vederlag for frikøb og udskydelse som udgangspunkt i (i) den oprindelige salgssum, (ii) de offentlige ejendomsvurderinger, og (iii) en rente – kaldet kalkulationsrenten – som er baseret på den generelle udvikling i realrenten.

Mens den oprindelige salgssum typisk er fastlagt i deklARATIONEN om KK's tilbagekøbsret, afhænger de offentlige ejendomsvurderinger og kalkulationsrenten af markedsforholdene. De offentlige ejendomsvurderinger og kalkulationsrenten er således bestemmende for, om KK's vederlag kan siges at afspejle tilbagekøbsrettighedernes markedsværdi.”

Endvidere fremgår der bl.a. følgende af det ovennævnte materiale i sagsfremstillingen, side 3:

”Indførelsen af den midlertidige frikøbsordning og reguleringen af kalkulationsrenten vil sikre, at KK forvalter sine aktiver på en forsvarlig måde og i overensstemmelse med Frikøbsordningens oprindelige princip om, at KK's vederlag skal afspejle aktivernes reelle værdi.”

Senest har du ved henvendelse af 14. juni 2017 indsendt yderligere materiale til sagen. Du har henvist til, at det fremgår af mødereferat af 13. juni 2017, at Københavns Kommune vil spørge Ankestyrelsen, hvorvidt kommunen kan rulle frikøbsordningen tilbage vedrørende handler med frikøbstilbud efter 1996-ordningen, men kun for perioden fra 1. april 2016 til 1. april 2017. Du har oplyst, at du også ønsker Ankestyrelsens svar på kommunens forespørgsel.

### **Ankestyrelsens kompetence og vurdering**

Ankestyrelsen fører efter kommunestyrelseslovens § 48 tilsyn med, at kommunerne overholder den lovgivning, der særligt gælder for offentlige myndigheder, herunder forskrifter der er udstedt i medfør af denne lovgivning. Det er derfor ikke alle love, Ankestyrelsen fører tilsyn med, at kommunerne overholder. Er der ikke tale om lovbrud, men alene om en kommunal adfærd, som borgeren for eksempel finder uhensigtsmæssig eller i strid med god forvaltningsskik, har Ankestyrelsen heller ikke kompetence i sagen.

Ankestyrelsens tilsyn er et retligt tilsyn, og tilsynet omfatter skreven ret – love, bekendtgørelser m.v. – og uskreven ret – offentligretlige grundsætninger som for eksempel lighedsgrundsætningen og grundsætningen om saglighed i forvaltningen.

Lovgivning, der gælder for både kommuner og private, er ikke omfattet af Ankestyrelsens tilsynskompetence.

I sager, hvor en kommune handler på privatretligt grundlag, vil Ankestyrelsen dog kunne tage stilling til overholdelsen af lovgivning og retsgrundsætninger, der særligt gælder for offentlige myndigheder.

Ankestyrelsen beslutter efter kommunestyrelseslovens § 48 a, om der er tilstrækkelig anledning til at rejse en tilsynssag.

Vi skal i den forbindelse vurdere, om sagen er generelt egnet til at understøtte det kommunale tilsyns overordnede formål og funktion. Vi skal herved bl.a. lægge vægt på, om det vil have væsentlig betydning, hvis vi som statens tilsyn med kommuner og regioner vælger at tage sagen op til behandling.

Det er Ankestyrelsens opfattelse, at en kommunes beslutning vedrørende frikøb fra tilbagekøbsklausuler eller udskydelse af tilbagekøbsretten ifølge tilbagekøbsklausuler, herunder udformning af retningslinjer herom, er dispositioner vedrørende salg af en fordring eller aftalemæssig udskydelse af inddrivelsen af en fordring. Ankestyrelsen har ikke kompetence til at påse overholdelsen af obligationsretlige – herunder aftaleretlige – regler i den forbindelse.

Det er endvidere Ankestyrelsens opfattelse, at der på baggrund af de foreliggende oplysninger – herunder materialet nævnt under punkt 39 i referatet af 30. marts 2017 fra møde i Københavns Kommunes Borgerrepræsentation – ikke er tilstrækkelig anledning til at antage, at Københavns Kommune, ved beslutning af 30. marts 2017 om indførelse af en midlertidig frikøbsordning med virkning fra den 1. april 2017, har overtrådt lovgivning i form af offentligretlige grundsætninger, som vi påser overholdelsen af.

Herudover er det Ankestyrelsens opfattelse, at dine henvendelser i nærværende sag ikke rejser de samme problemstillinger, som der var tale om i sagen om Andelsboligforeningen Grøndalsvænge.

Det fremgår af Statsforvaltningens udtalelse af 9. september 2015 i sagen om Andelsboligforeningen Grøndalsvænge (tilsynet med kommunerne varetages fra 1. april 2017 af Ankestyrelsen, jf. kommunestyrelseslovens § 47, stk. 1), at Statsforvaltningen havde valgt at tage stilling til, hvorvidt Københavns Kommune lovligt kunne håndhæve et punkt i andelsboligernes skøder om forbud mod fortjeneste ved videresalg af andele i Andelsboligforeningen Grøndalsvænge med henblik på, at de pågældende boliger kunne vedblive med at være billige haveboliger. Statsforvaltningen udtalte, at Københavns Kommune ikke har en saglig interesse i at sørge for, at der ikke opnås fortjeneste ved videresalg af andele i Andelsboligforeningen Grøndalsvænge, hvorfor forbuddet mod fortjeneste ved videresalg af andelene ikke lovligt kan håndhæves.

Endelig har Ankestyrelsen som ovennævnt ikke kompetence til at behandle sager om, hvorvidt en kommune har handlet hensigtsmæssigt eller i overensstemmelse med god forvaltningsskik. Folketingets Ombudsmand har kompetencen på dette område.

Vi har således vurderet, at der ikke er anledning til at rejse en tilsynssag på baggrund af dine henvendelser.

Vi foretager derfor ikke yderligere.

Kopi af dette brev er sendt til Københavns Kommune til orientering.

Ankestyrelsen kan oplyse, at Københavns Kommune ved brev af 21. juni 2017 har anmodet Ankestyrelsen om at tage stilling til, hvorvidt Ankestyrelsen vurderer, at det er muligt for kommunen at

vedtage en overgangsordning, der omfatter ejere af ejendomme, som Københavns Kommune har tilbagekøbsret til, og hvor Københavns Kommune har givet tilbud om frikøb og udskydelse i perioden fra 1. april 2016 til 1. april 2017, og hvor ejeren af ejendommen på tidspunktet for indførelsen af den midlertidige frikøbsordning den 1. april 2017 var involveret i en ejendomshandel.

Vi har besvaret Københavns Kommunes forespørgsel ved brev af dags dato. Kopi heraf vedlægges til din orientering.

Venlig hilsen



Ann-Britt Møller

2

BILAG 6 - MATERIALE FRA  
ØKONOMIUDVALGETS MØDE DEN 13.  
JUNI 2017



## **2. Håndtering af medlemsforslag vedrørende overgangsordning for den midlertidige frikøbsordning for Københavns Kommunes tilbagekøbsrettigheder (Fortrolighed ophævet den 13. juni 2017) (2017-0226333)**

Økonomiudvalget skal tage stilling til medlemsforslag vedrørende overgangsordning for den midlertidige frikøbsordning for kommunens tilbagekøbsrettigheder, på baggrund af den af Økonomiforvaltningen indhentede uafhængige eksterne juridiske vurdering, udarbejdet af Advokatfirmaet Horten.

### **Indstilling**

Økonomiforvaltningen indstiller over for Økonomiudvalget,

1. at vedlagte uafhængige eksterne juridiske "Vurdering af overgangsordning i forbindelse med ændring af praksis for håndtering af tilbagekøbsrettigheder", modtaget den 29. maj 2017 fra Advokatfirmaet Horten (bilag 1), tages til efterretning,
2. at det tages til efterretning, at det herefter ikke er juridisk muligt at udarbejde et forslag til politisk behandling af en overgangsordning som beskrevet i det af Borgerrepræsentationen i mødet den 27. april 2017 henviste medlemsforslag.

### **Problemstilling**

Borgerrepræsentationen besluttede i mødet den 30. marts 2017 at suspendere den dagældende frikøbsordning for Københavns Kommunes tilbagekøbsrettigheder og at indføre en midlertidig frikøbsordning i suspensionsperioden.

Beslutningen er begrundet i det forhold, at ejendomspriserne i kommunen er steget markant de seneste år. Det ville under normale omstændigheder have medført ændringer i de offentlige ejendomsvurderinger, da disse skal afspejle ejendommenes markedsværdi. Den offentlige ejendomsvurdering har imidlertid været fastfrosset siden 2013 og er derfor ikke fulgt med udviklingen i ejendomspriserne. I efteråret 2016 meldte regeringen ud, at et nyt ejendomsvurderingssystem forventes at være klar til brug i 2019 -2020. Det blev samtidig oplyst, at ejendomsvurderingen af ejerboliger i Københavns Kommune i gennemsnit forventes at komme til at stige med mere end 50 %.

I mødet den 27. april 2017 besluttede Borgerrepræsentationen at henvise et medlemsforslag om udarbejdelse af forslag til politisk behandling af en overgangsordning for en nærmere defineret gruppe af ejere af ejendomme med tilbagekøbsret for Københavns Kommune til Økonomiudvalget, jf. vedlagte kopi af Borgerrepræsentationens beslutningsprotokol med det oprindelige medlemsforslag, ændringsforslag og Borgerrepræsentationens beslutning (bilag 2).



Det henviste medlemsforslag har følgende ordlyd:

Det foreslås,

*"at Økonomiforvaltningen indhenter en uafhængig ekstern juridisk vurdering af, om der kan laves en overgangsordning vedrørende tilbagekøbsret for ejendomshandler, hvor Københavns Kommune har givet tilbud om frikøb og udskydelse i perioden 1. april 2016 til 1. april 2017.*

*At Økonomiforvaltningen såfremt det vurderes juridisk muligt udarbejder forslag til politisk behandling om oprettelse af en overgangsordning vedrørende tilbagekøbsret for ejendomshandler, hvor Københavns Kommune har givet tilbud om frikøb og udskydelse i perioden 1. april 2016 til 1. april 2017. Disse handler skal have tilbagekøbspris beregnet efter den model, der blev anvendt før 1. april 2017, og Økonomiforvaltningen skal i forslaget til politisk behandling inkludere en vurdering af, hvad overgangsordningen har af økonomiske konsekvenser for Københavns Kommune."*

Ved sagens behandling i Borgerrepræsentationen indgik følgende bilag, jf. bilag 2:

- Notat fra BR- sekretariatet vedr. medlemsforslag om overgangsordning for tilbagekøbsret, af 27. april 2017
- Svar på spørgsmål fra Jakob Næsager (C)
- Svar på spørgsmål fra borgmester Ninna Thomsen (SF).

## Løsning

Umiddelbart efter Borgerrepræsentationens beslutning anmodede Økonomiforvaltningen Advokatfirmaet Horten ved advokat og partner Anne Sophie Kierkegaard Vilsbøll om en uafhængige juridiske vurdering af det af Borgerrepræsentationen henviste forslag.

Advokatfirmaet Horten har herefter fremsendt den vedlagte "Vurdering af overgangsordning i forbindelse med ændring af praksis for håndtering af tilbagekøbsrettigheder" af 29. maj 2017.

Advokatfirmaet Horten konkluderer i den juridiske vurdering følgende.:

"Det er vores vurdering, at overgangsordningen vil indebære en betydelig risiko for tilsidesættelse af den forvaltningsretlige lighedsgrundsætning og udgøre ulovlig begunstiging af enkeltpersoner eller grupper af enkeltpersoner i strid med kommunalfuldmagten. Vi vurderer herunder ikke, at de borgere, der vil nyde godt af den foreslåede overgangsordning, vil være afgrænset ud fra saglige kriterier, navnlig i forhold til kommunens øvrige borgere, der ejer ejendomme med tilsvarende tilbagekøbsklausuler.

Dette gælder uanset, om overgangsordningen vedrører alle borgere, der har modtaget tilbud om frikøb eller udskydelse i perioden fra 1. april 2016 til 1. april 2017, eller kun de borgere, der har handlet deres ejendom efter indhentelse af tilbud om frikøb eller udskydelse i den nævnte periode.

Den foreslåede overgangsordning vurderes endvidere at være problematisk i forhold til de kommunalfuldmagtsbaserede krav om økonomisk forsvarlig forvaltning og varetagelse af kommunens interesser.

Det er således vores samlede vurdering, at det vil være i strid med kommunalfuldmagtsreglerne at indføre en overgangsordning for de borgere, der har indhentet tilbud om frikøb eller udskydelse i perioden fra 1. april 2016 til 1. april 2017, således at tilbagekøbsprisen skal beregnes efter den model, der blev anvendt før 1. april 2017.”

Økonomiforvaltningen er enig i den eksterne uafhængige juridiske vurdering fra Advokatfirmaet Horten og indstiller, at vurderingen tages til efterretning.

Økonomiforvaltningen indstiller under henvisning hertil videre, at det tages til efterretning, at det på baggrund af den juridiske vurdering fra Advokatfirmaet Horten ikke er muligt at udarbejde et forslag til politisk behandling af en overgangsordning som beskrevet i det af Borgerrepræsentationen i mødet den 27. april 2017 henviste medlemsforslag.

## Økonomi

Indstillingen påvirker ikke værdien af Københavns Kommunes portefølje af tilbagekøbsrettigheder.

Peter Stensgaard Mørch

/Søren Tegen Pedersen

## Beslutning

Dagsordenspunkt 2: Håndtering af medlemsforslag vedrørende overgangsordning for den midlertidige frikøbsordning for Københavns Kommunes tilbagekøbsrettigheder (Fortrolighed ophævet den 13. juni 2017) (2017-0226333)

### Økonomiudvalgets beslutning i mødet den 13. juni 2017

Henrik Storm Jeppesen og Thomas Birk Petersen, bestyrelsesmedlemmer i foreningen Hjemfaldspligt København, havde foretræde ved dagsordenspunktets behandling.

Økonomiforvaltningens chefjurist Vibeke Iversen og advokat Anne Sophie Kierkegaard Vilsbøll fra Horten var til stede under behandlingen af dagsordenspunktet af hensyn til sagens oplysning.

Et samlet Økonomiudvalg fremsatte følgende ændringsforslag til erstatning af indstillingens 2. at-punkt, således at formuleringen ændres fra:

”2. at det tages til efterretning, at det herefter ikke er juridisk muligt at udarbejde et forslag til politisk behandling af en overgangsordning som beskrevet i det af Borgerrepræsentationen i mødet den 27. april 2017 henviste medlemsforslag.”

til:

"2. at Økonomiudvalget pålægger Økonomiforvaltningen at anmode det kommunale tilsyn i Ankestyrelsen om at vurdere muligheden for at lave en overgangsordning, som beskrevet i det af Borgerrepræsentationen i mødet den 27. april 2017 henviste medlemsforslag. Ankestyrelsens udtalelse skal, når den foreligger, forelægges for Økonomiudvalget."

Ændringsforslaget blev godkendt uden afstemning.

Den således ændre indstilling blev godkendt uden afstemning.

Et samlet Økonomiudvalget besluttede at ophæve indstillingens fortrolighed.

Liberal Alliance afgav følgende protokolbemærkning:

"Liberal Alliance mener, at det er problematisk, at det får så store konsekvenser for borgere, når kommunen ændrer på et skøn. Pludselige ændringer i juridiske vurderinger eller administrativ praksis må ikke forekomme arbitrære. Borgerne skal kunne regne med kommunens juridiske vurderinger, som de foreligger på et givent tidspunkt. Det bør ikke gå ud over borgere, når kommunen pludseligt og uden varsel ændrer et skøn eller en juridisk vurdering. Derfor bør ændringer med så store konsekvenser for den enkelte borger, der intet selv har gjort andet end at stole på den tidligere vurdering, indfases over en længere periode."

## Bilag

Bilag 1 - Uafhængig ekstern juridisk vurdering fra Advokatfirmaet Horten, dateret 29. maj 2017 (fortrolighed ophævet den 13. juni 2017)

Bilag 2 - Medlemsforslag om overgangsordning for tilbagekøbsret

Bilag 3 - Svar til Borgmester Ninna Thomsen på spørgsmål vedr sagen om tilbagekøbsrettigheder

# FORTROLIGHED OPHÆVET 13. JUNI 2017

## VURDERING AF OVERGANGSORDNING I FORBINDELSE MED ÆNDRING AF PRAKSIS FOR HÅNDTERING AF TILBAGEKØBSRETTIGHEDER

### 1. INDLEDNING OG BAGGRUND

Borgerrepræsentationen besluttede på et møde 27. april 2017, at det skal undersøges, om der kan laves en overgangsordning vedrørende tilbagekøbsret for ejendomshandler, hvor Københavns Kommune har givet tilbud om frikøb og udskydelse af tilbagekøbsrettigheder i perioden fra 1. april 2016 til 1. april 2017. På den baggrund har Københavns Kommune (herefter "kommunen") bedt Horten om at udarbejde et notat med en juridisk vurdering af, om der kan laves en overgangsordning med det beskrevne indhold.

#### 1.1 Notatets rammer og indhold

Notatet indeholder en vurdering af, om kommunen i forhold til kommunalfuldmagten kan oprette en overgangsordning vedrørende frikøb af tilbagekøbsret i de sager, hvor Københavns Kommune har givet tilbud om frikøb eller udskydelse i perioden fra 1. april 2016 til 1. april 2017. Det vurderes i den forbindelse også, om en overgangsordning kan laves alene for de sager, hvor der er gennemført ejendomshandler i tilknytning til, at Københavns Kommune har givet tilbud om frikøb og udskydelse af tilbagekøbsrettigheder i perioden fra 1. april 2016 til 1. april 2017.

Vi gør for god ordens skyld opmærksom på, at vi ikke tager stilling til øvrige juridiske problemstillinger.

Afsnit 3 indeholder en beskrivelse af de faktiske forhold forbundet med frikøbsordningen. I afsnit 4 behandles rammerne for kommunens oprettelse af den foreslåede overgangsordning, og i afsnit 5 vurderes den foreslåede overgangsordning.

Afsnit 2 umiddelbart nedenfor indeholder vores sammenfatning.

## 2. SAMMENFATNING

Det er vores vurdering, at overgangsordningen vil indebære en betydelig risiko for tilside-sættelse af den forvaltningsretlige lighedsgrundsætning og udgøre ulovlig begunstiging af enkeltpersoner eller grupper af enkeltpersoner i strid med kommunalfuldmagten. Vi vurderer herunder ikke, at de borgere, der vil nyde godt af den foreslåede overgangsordning, vil være afgrænset ud fra saglige kriterier, navnlig i forhold til kommunens øvrige borgere, der ejer ejendomme med tilsvarende tilbagekøbsklausuler.

Dette gælder uanset, om overgangsordningen vedrører alle borgere, der har modtaget tilbud om frikøb eller udskydelse i perioden fra 1. april 2016 til 1. april 2017, eller kun de borgere, der har handlet deres ejendom efter indhentelse af tilbud om frikøb eller udskydelse i den nævnte periode.

Den foreslåede overgangsordning vurderes endvidere at være problematisk i forhold til de kommunalfuldmagtsbaserede krav om økonomisk forsvarlig forvaltning og varetagelse af kommunale interesser.

Det er således vores samlede vurdering, at det vil være i strid med kommunalfuldmagtsreglerne at indføre en overgangsordning for de borgere, der har indhentet tilbud om frikøb eller udskydelse i perioden fra 1. april 2016 til 1. april 2017, således at tilbagekøbsprisen skal beregnes efter den model, der blev anvendt før 1. april 2017.

## 3. RAMMERNE FOR OPRETTELSE AF EN OVERGANGSORDNING

### 3.1 De faktiske forhold

#### Frikøbsordningen

Kommunen har i dag ca. 1.200 tinglyste tilbagekøbsrettigheder, der giver en ret for kommunen til at tilbagekøbe de ejendomme, som kommunen løbende har solgt. Tilbagekøbssummen for disse ejendomme er sædvanligvis opgjort til den oprindelige salgssum.

I februar 1996 vedtog Borgerrepræsentationen en ordning, der gjorde det muligt for ejerne af de omhandlede ejendomme at frikøbe eller udskyde kommunens tilbagekøbsrettigheder (frikøbsordningen).

Frikøbsordningen bygger ifølge det oplyste bl.a. på følgende principper:

- Tilbagekøbsretten er et aktiv for kommunen, der repræsenterer en værdi
- Betaling for afløsning (dvs. frikøb) skal afspejle den reelle værdi af aktivet
- Betalingen skal opgøres ud fra ensartede og på forhånd fastlagte retningslinjer
- Administration af frikøbsordningen skal være enkel og overskuelig

I frikøbsordningen beregnes vederlag for frikøb og udskydelse med udgangspunkt i den oprindelige salgssum, de offentlige ejendomsvurderinger og en rente – kalkulationsrenten – baseret på den generelle udvikling i realrenten.

#### Tidligere tilpasninger af frikøbsordningen til markedsforholdene

Kommunen har to gange tidligere foretaget ændringer af frikøbsordningen med henblik på at tilpasse denne til markedsforholdene. Første ændring blev foretaget i 2011, hvor kalkulationsrenten som følge af den generelle renteutvikling blev sat ned fra 4 % p.a. til 3 % p.a., hvilket medførte en stigning i vederlaget for frikøb og udskydelse. Anden ændring blev foretaget i 2015, i hvilken forbindelse det blev gjort muligt for ejeren af en ejendom med tilbagekøbsret at anmode om, at beregningen af frikøbs- og udskydelsesbeløb sker på baggrund af en konkret mægler vurdering i stedet for den offentlige ejendomsvurdering. Denne ændring var begrundet i, at den såkaldte § 4-omvurdering i 2014 blev suspenderet, således at ejere – som er af den opfattelse, at deres ejendomsvurdering ikke er korrekt – reelt ikke har mulighed for at anmode SKAT om en omvurdering af deres ejendom.

#### Suspensionsbeslutningen

Ejendomspriserne i kommunen er steget markant de seneste år. Under normale omstændigheder vil ændringer i ejendomspriserne medføre, at SKAT ændrer de offentlige ejendomsvurderinger, da disse skal afspejle ejendommens markedsværdi. Den offentlige ejendomsvurdering har dog været fastfrosset siden 2013 og er derfor ikke fulgt med udviklingen i ejendomspriserne. I efteråret 2016 meldte regeringen ud, at et nyt ejendomsvurderingsystem forventes at være klar til brug i 2019-2020. Det blev samtidig oplyst, at ejendomsvurderingerne for ejerboliger i København i gennemsnit forventes at komme til at stige med mere end 50%. Det heraf følgende misforhold mellem de gældende offentlige ejendomsvurderinger og de faktiske markedspriser betyder, at kommunens tilbagekøbsrettigheder er værdiansat for lavt.

For at sikre, at kommunens tilbagekøbsrettigheder værdiansættes korrekt også i perioden frem til ibrugtagning af SKATs nye ejendomsvurderingsystem og for at undgå, at tilbagekøbsrettighederne frikøbes for vederlag, som afviger fra rettighedernes reelle markedsværdi, vedtog Borgerrepræsentationen 30. marts 2017 en suspension af frikøbsordningen samt indførelse af en midlertidig ordning. Den midlertidige frikøbsordning omfatter alle borgere, der ejer en ejendom med tilbagekøbsret.

#### Ændringsdato og varsling

Frikøbsordningens ændringsdato, der er fastsat til 1. april 2017, falder sammen med skæringsdatoen for et nyt beregningsår. Skæringsdagen betyder, at samtlige tilbud om frikøb eller udskydelse afgivet i det gamle beregningsår bortfalder. Betingelsen om, at tilbuddet bortfalder med udgangen af marts 2017, fremgår klart af de pågældende tilbud. Der bestod således ikke efter 31. marts 2017 nogen gyldige, ikke accepterede tilbud efter den tidligere ordning. Ændringerne kommer derfor til at gælde alle nye tilbud om frikøb.

I lighed med de to tidligere reguleringer af frikøbsordningen er suspensionen ikke varslet. Dette for at undgå spekulation i handel med tilbagekøbsrettigheder i en varslingsperiode. De vedtagne ændringer blev annonceret pr. ændringsdatoen.

#### Midlertidig frikøbsordning

Den ovennævnte midlertidige frikøbsordning indebærer, at frikøb skal ske på grundlag af en konkret mæglervurdering af den pågældende ejendom. Vurderingen foretages af en ejendomsmægler/valuar udpeget af ØKF, og omkostningerne forbundet med mæglervurderingen afholdes af den, der anmoder om tilbuddet.

Samtidig indebærer forslaget en nedsættelse af kapitaliseringsrenten fra 3 % p.a. til 2,2 % p.a.

#### Forslaget til overgangsordning

På baggrund af en række borgerhenvendelser, der beskriver betydelige, negative økonomiske konsekvenser af den midlertidige frikøbsordning for nogle borgere, har Venstres gruppe i Borgerrepræsentationen foreslået, at der udarbejdes et forslag til politisk behandling af en overgangsordning. På møde 27. april 2017 vedtog Borgerrepræsentationen derefter, at der, såfremt det vurderes juridisk muligt, skal udarbejdes et forslag til politisk behandling om oprettelse af en overgangsordning vedrørende tilbagekøbsret for ejendomshandler, hvor kommunen har givet tilbud om frikøb og udskydelse i perioden fra 1. april 2016 til 1. april 2017. Disse handler skal have tilbagekøbspris beregnet efter den model, der blev anvendt før 1. april 2017.

## **4. DE JURIDISKE RAMMER FOR EN OVERGANGSORDNING**

### **4.1 Kommunalfuldmagtsreglerne og forvaltningsretlige principper**

#### **4.1.1 Økonomisk forsvarlig forvaltning**

Kommunens dispositioner inden for rammerne af kommunalfuldmagten skal være økonomisk forsvarlige. Det er vanskeligt at angive præcist, hvad kravet om økonomisk forsvarlighed indebærer, men kernen må være, at en kommune skal udvise ansvarsbevidsthed i sine økonomiske anliggender, således at der ikke påføres kommunen udgifter eller tab, som kunne være undgået.

Særligt med hensyn til handel med fast ejendom - hvortil også hører handel med tilbagekøbsrettigheder – har tilsynet (Statsforvaltningen) i en udtalelse af 16. juni 2006 vedrørende Struer Kommune blandt andet anført:

"Kommuner har efter almindelige grundsætninger en generel forpligtelse til at handle økonomisk forsvarligt i alle dispositioner. I forbindelse med salg af kommunal fast ejendom indebærer dette, at kommunen skal sælge ejendommen til den højeste pris, der kan opnås i handel ogandel – markedsprisen.

Såfremt en kommunal fast ejendom ikke sælges til den højeste pris, der kan opnås i handel og vandel, vil køberen opnå en usaglig økonomisk begunstiging og kommunekassen et tilsvarende økonomisk tab."

#### 4.1.2 *Lovlig kommunal interesse*

Kommunalfuldmagten giver kommunerne hjemmel til at varetage eller yde støtte til opgaver, som tilgodeser borgernes almene interesser og behov. Dette omtales sådan, at der skal være en "lovlig kommunal interesse" i at anvende midler til at udføre opgaven.

Kredsen er lovlige kommunale interesser er bred – og dynamisk – og omfatter eksempelvis blandt andet fremme af borgernes fritids- og friluftsliv, foreningsliv, sundhed, kultur, demokratisk deltagelse og idræt. Hensynet til enkelte borgere eller grupper af borgere privatøkonomi er som udgangspunkt ikke en lovlig kommunal interesse.

#### 4.1.3 *Forbud mod begunstiging af enkeltpersoner*

Forbuddet mod begunstiging af enkeltpersoner er beslægtet med lighedsprincippet, jf. nedenfor, og betyder, at kommuner ikke på ulovbestemt grundlag kan understøtte enkeltpersoner. En opgave eller en støtte skal således komme alle eller en sagligt afgrænset kreds til gode. Særligt gælder det, at en kommune ikke uden direkte lovhjemmel kan give støtte til enkeltpersoner eller grupper af enkeltpersoner, der er afgrænset efter økonomiske eller andre sociale kriterier. Princippet gælder tillige i forhold til begunstiging af grupper af enkeltpersoner

#### 4.1.4 *De forvaltningsretlige grundsætninger*

Det forvaltningsretlige princip om saglighed i forvaltningen - magtfordrejningslæren - indebærer, at kommunen ikke må forfølge usaglige eller uvedkommende hensyn. Dette krav gælder også, når kommunen handler inden for kommunalfuldmagtsreglerne.

Efter det forvaltningsretlige lighedsprincip er kommunen forpligtet til at behandle ensartede tilfælde ens. Der skal derfor være saglige grunde for at gøre forskel. Lighedsprincippet har således tæt sammenhæng med princippet om saglig forvaltning, idet en forskelsbehandling skal være sagligt begrundet. Også når kommunen disponerer inden for rammerne af kommunalfuldmagten, er den undergivet et lighedskrav.

## 5. **VURDERING AF DEN FORESLÅEDE OVERGANGSORDNING**

Forslaget om oprettelse af en overgangsordning indebærer, at kommunen – uden at være retligt forpligtet hertil – vil sælge et antal tilbagekøbsrettigheder under markedsprisen og dermed miste indtægter i form af lavere frikøbesummer fra de borgere, der er omfattet af overgangsordningen og vælger at benytte denne. Umiddelbart risikerer overgangsordningen således at være i strid med kravet om økonomisk forsvarlig forvaltning.

Overgangsordningen vil efter sit indhold have karakter af støtte til en begrænset del af de borgere, der ejer en ejendom med tilbagekøbsret; nemlig kun de borgere, der har indhen-



tet tilbud på frikøb eller udskydelse i perioden fra 1. april 2016 til 1. april 2017. Disse borgere vil i kraft af overgangsordningen få mulighed for en økonomisk gevinst (modsvarende et tab for kommunen), ved at tilbagekøbsprisen skal beregnes efter den model, der blev anvendt før 1. april 2017.

Ordningens lovlighed afhænger herefter af, om de hensyn, der ønskes varetaget med ordningen, er lovlige kommunale eller almennyttige formål og – sammenhængende hermed – om den gruppe af borgere, der begunstiges ved ordningen, er sagligt afgrænset.

Forslaget om overgangsordningen er motiveret af, at en gruppe borgere er havnet i en økonomisk klemme, idet de har disponeret økonomisk, herunder ved at handle ejendomme, i tillid til den tidligere frikøbsordning og tilbud baseret herpå i perioden 1. april 2016 til 1. april 2017. Med andre ord, et hensyn til borgernes økonomi, herunder boligøkonomi. Uanset det sympatiske i sådanne hensyn er det i udgangspunktet ikke en kommunal interesse, der herved varetages.

Det er endvidere vores vurdering, at den foreslåede overgangsordning indebærer en betydelig risiko for tilsidesættelse af den forvaltningsretlige lighedsgrundsætning og vil medføre begunstiggelse af en ikke sagligt afgrænset gruppe af borgere. Der ses således ikke at foreligge saglige grunde til at sætte den foreslåede gruppe af borgere i en mere gunstig økonomisk situation end andre ejere af ejendomme med tilbagekøbsret for kommunen, alene fordi de har indhentet tilbud på frikøb eller udskydelse i perioden fra 1. april 2016 til 1. april 2017.

I vurderingen af den saglige afgrænsning har vi overvejet om de borgere, der vil være omfattet af overgangsordningen, ud fra faktiske/økonomiske eller juridiske forskelle klart kan udskilles fra den samlede gruppe af borgere, der ejer ejendomme med tilbagekøbsklausuler. Det, vurderer vi, ikke er tilfældet. På den ene side har de borgere, der har indhentet tilbud på frikøb eller udskydelse i den nævnte periode, udvist en vis interesse i frikøb eller udskydelse og har eventuelt handlet deres ejendom på det oplyste grundlag. På den anden side har de valgt ikke at benytte sig af det fremsatte tilbud, hvoraf det tydeligt fremgår, at tilbuddet bortfalder pr. 1. april 2017. Disse borgere har således ikke haft en særlig berettiget forventning om at kunne frikøbe sig fra tilbagekøbsklausulen på deres ejendom efter udløbet af marts 2017. Hertil kommer, at der meget vel kan være andre borgere med tilbagekøbsklausuler, der i samme periode har planlagt at frikøbe eller udskyde en tilbagekøbsklausul – og som muligvis har handlet ejendom i tillid til denne mulighed - uden dog at have indhentet et konkret tilbud fra kommunen. Dette understøttes af, at det allerede på baggrund af oplysningerne på kommunens hjemmeside om frikøbsmuligheden var og er relativt enkelt for borgerne selv at beregne frikøbesummen. Der er derfor ikke en særlig grund til at indhente et tilbud fra kommunen, før man vil gøre brug af det.

Den foreslåede afgrænsning af de borgere, der vil nyde godt af overgangsordningen, bærer dermed præg af tilfældighed.

De samme forhold og overvejelser vurderes at gøre sig gældende, hvis gruppen af borgere omfattet af overgangsordningen yderligere indskrænkes til kun at bestå af de borgere, der har handlet deres ejendom efter indhentelse af tilbud om frikøb eller udskydelse i perioden fra 1. april 2016 til 1. april 2017. Denne afgrænsning vil – ud over det ovenfor

anførte om sagligheden – favorisere borgere, der har købt eller solgt deres ejendom i forhold til borgere, der har foretaget andre økonomiske dispositioner, der påvirkes af værdien af tilbagekøbsklausulen, fx omprioritering eller optagelse af nye lån i ejendommen, hvilket heller ikke forekommer sagligt.

På baggrund af ovenstående er det vores samlede vurdering, at det vil være i strid med kommunalfuldmagtsreglerne at indføre en overgangsordning for de borgere, der har indhentet tilbud om frikøb eller udskydelse i perioden fra 1. april 2016 til 1. april 2017 som supplement til Borgerrepræsentationens beslutning 30. marts 2017 om kommunens tilbagekøbsklausuler, således at disse borgere tilbydes en økonomisk mere gunstig frikøbsordning end den gældende.

Hellerup, den 29. maj 2017

Horten

  
Anne-Sophie Kierkegaard Vilsbøll



## REFERAT

for mødet den 27.04.2017, kl. 17:30 i Borgerrepræsentationens mødesal

27. Medlemsforslag om overgangsordning for tilbagekøbsret (2017-0188062) 2



## 27. Medlemsforslag om overgangsordning for tilbagekøbsret (2017-0188062)

### Medlemsforslag

Det foreslås:

1. at Økonomiforvaltningen udarbejder forslag til politisk behandling om oprettelse af en overgangsordning vedrørende tilbagekøbsret for ejendomshandler, hvor Københavns Kommune har givet tilbud om frikøb og udskydelse i perioden fra 1. april 2016 til 1. april 2017. Disse handler skal have tilbagekøbspris beregnet efter den model, der blev anvendt før 1. april 2017, og Økonomiforvaltningen skal i forslaget til politisk behandling inkludere en vurdering af, hvad overgangsordningen har af økonomiske konsekvenser for Københavns Kommune.

(Stillet af Venstre)

### Motivering

Københavns Borgerrepræsentation vedtog i enighed d. 30. marts 2017 at indføre en ny beregning for tilbagekøbsret. Beslutningen indebærer, at Frikøbsordningen er annulleret, og at der fra 1. april 2017 er indført en ny beregningsmetode for tilbagekøbsprisen på ejendomshandler, hvor Københavns Kommune har tilbagekøbsret til ejendommen.

Beslutningen er truffet i henhold til kommunalfuldmagten, hvor Københavns Kommune er forpligtet til at forvalte kommunens aktiver på en forsvarlig måde. De nuværende forhold på markedet for fast ejendom – herunder særligt SKATs fastfrysning af de offentlige ejendomsvurderinger – bevirker, at Frikøbsordningen ikke længere lever op til denne grundlæggende forpligtelse. Regeringen har annonceret, at et nyt ejendomsvurderingssystem vil træde i kraft i 2019-2020. Derfor er Frikøbsordningen blevet suspenderet, og der er indført en midlertidig frikøbsordning indtil det nye ejendomsvurderingssystem træder i kraft.

Den gamle frikøbsordning beregnede således vederlag for frikøb blandt andet ud fra de offentlige ejendomsvurderinger, som ikke er fulgt med markedsværdien. Med ændringen stiger vederlaget for frikøb af ejendomme med tilbagekøbsret, og det har desværre bevirket, at borgere, der har købt ejendom med tilbagekøbsret før 1. april 2017, for nogles vedkommende er endt i en økonomisk klemme, idet Borgerrepræsentationens beslutning fra 30. marts 2017 indebærer, at samtlige tilbud afgivet i det gamle beregningsår, dvs. i perioden 1. april 2016 til 1. april 2017, bortfalder.

Venstre vil med dette medlemsforslag hjælpe de pågældende borgere ud af denne klemme, som de uforvarende har sat sig i. Derfor foreslår Venstre, at kommunen indfører en overgangsordning, der

indebærer, at ejendomshandler fra 1. april 2016 til 1. april 2017 skal have mulighed for at benytte de tilbud om frikøb og udskydelse, der er givet i det gamle beregningsår.

Værdien af KK's portefølje af tilbagekøbsrettigheder vil dermed opleve en mindre stigning end forventet, men dette er i Venstres optik en rimelig konsekvens frem for at enkelte borgere kommer til at stå i en stor økonomisk klemme, som de er bragt i på grund af Københavns Kommunes ændringer i vederlag for tilbagekøb. Venstre mener ikke, at de nye beregningsmetoder skal have tilbagevirkende kraft på tilbud om tilbagekøbsvederlag, der allerede er givet af kommunen – det er ikke rimeligt overfor de borgere, som har indgået ejendomshandel og aftaler om banklån med udgangspunkt i det oprindelige tilbud om tilbagekøb.

Venstre er indforstået med, at beslutningen om ændring i tilbagekøbsret er indgået i enighed og dermed også med Venstres stemmer. Venstre er også indforstået med, at beslutningsmaterialet vedrørende indstillingen fra d. 30. marts 2017 er fuldt oplyst. Dette medlemsforslag er udarbejdet på baggrund af efterfølgende borgerhenvendelser, som beskriver nogle voldsomme og uheldige – og af Venstre ikke forudsete – konsekvenser af beslutningen, som Venstre hermed ønsker opbakning fra de øvrige partier i Borgerrepræsentationen til at ændre.

## Beslutning

### Borgerrepræsentationens beslutning i mødet den 27. april 2017

En samlet Borgerrepræsentation fremsatte følgende ændringsforslag (ÆF1) om, at medlemsforslaget erstattes af følgende:

"at Økonomiforvaltningen indhenter en uafhængig ekstern juridisk vurdering af, om der kan laves en overgangsordning vedrørende tilbagekøbsret for ejendomshandler, hvor Københavns kommune har givet tilbud om frikøb og udskydelse i perioden fra 1. april 2016 til 1. april 2017.

at Økonomiforvaltningen såfremt det vurderes juridisk muligt udarbejder forslag til politisk behandling om oprettelse af en overgangsordning vedrørende tilbagekøbsret for ejendomshandler, hvor Københavns kommune har givet tilbud om frikøb og udskydelse i perioden fra 1. april 2016 til 1. april 2017. Disse handler skal have tilbagekøbspris beregnet efter den model, der blev anvendt før 1. april 2017, og Økonomiforvaltningen skal i forslaget til politisk behandling inkludere en vurdering af, hvad overgangsordningen har af økonomiske konsekvenser for Københavns kommune."

Det af en samlet Borgerrepræsentation fremsatte ændringsforslag (ÆF1) blev vedtaget uden afstemning.

## **Bilag**

Bilag 1 - Notat fra BR-Sekretariatet vedr. medlemsforslag om overgangsordning for tilbagekøbsret.  
BR 27. april 2017

Bilag 2 - Svar på spørgsmål fra Jakob Næsager (C)

Bilag 3 - Svar på spørgsmål fra borgmester Ninna Thomsen (SF)

BILAG 1 - NOTAT FRA  
BR-SEKRETARIATET VEDR.  
MEDLEMSFORSLAG OM  
OVERGANGSORDNING FOR  
TILBAGEKØBSRET, BR 27. APRIL 2017

## Til Borgerrepræsentationen

27-04-2017

### Notat fra BR-Sekretariatet vedr. medlemsforslag om overgangsordning for tilbagekøbsret, BR 27. april 2017

Sagsnr.  
2017-0002112

Dokumentnr.  
2017-0002112-23

I det følgende redegøres for de styrelsesretlige rammer for at stille et medlemsforslag, som er identisk med en sag, Borgerrepræsentationen (BR) tidligere har behandlet.

#### **1. Muligheden for at stille et medlemsforslag, som er identisk med en sag, BR tidligere har behandlet**

Det følger af kommunestyrelseslovens § 11, at et medlem kan benytte sin initiativret til at stille et medlemsforslag i BR.

Der gælder den begrænsning i et medlems ret til at få en sag på dagsordenen, at et medlem normalt ikke kan kræve at få en sag optaget til fornyet behandling, når der én gang er truffet beslutning i den.

BR kan således afvise at behandle et medlemsforslag, hvis sagen er identisk med en sag, der tidligere har været behandlet i BR, medmindre der foreligger nye oplysninger i sagen, eller hvis der i øvrigt er sket ændringer i grundlaget for den tidligere behandling. Hvis der er tale om et sag, som BR tidligere har taget stilling til, skal forslagsstiller redegøre for, hvilke nye oplysninger eller ændringer, der foreligger.

Et medlem af BR har således altid ret til at få et medlemsforslag optaget på udkastet til dagsordenen. Men et flertal i BR kan vælge at afvise at behandle medlemsforslaget under henvisning til, at BR tidligere har taget stilling til sagen, og der ikke foreligger nye oplysninger eller i øvrigt er sket ændringer i grundlaget for sagen. Et flertal i BR kan i denne situation også vælge at behandle medlemsforslaget alligevel, da der ikke gælder nogen begrænsning for BR's adgang til at genoptage en sag. Noget andet er, at kommunen udadtil kan være bundet af trufne beslutninger.

#### **2. Medlemsforslaget fra Venstre om overgangsordning for tilbagekøbsret**

BR behandlede på sit møde den 30. marts 2017 sagen om "Tilbagekøbsret", jf. dagsordenspunkt 39.

**Borgerrepræsentationens Sekretariat**

Københavns Rådhus,  
Rådhuspladsen I  
1550 København V

EAN nummer  
5798009800275



Medlemsforslaget fra Venstre om overgangsordning for tilbagekøbsret sigter mod at ændre på BR's beslutning af 30. marts 2017 i sagen om tilbagekøbsret. Venstre anfører følgende i motiveringen til medlemsforslaget:

*"Venstre er indforstået med, at beslutningen om ændring i tilbagekøbsret er indgået i enighed og dermed også med Venstres stemmer. Venstre er også indforstået med, at beslutningsmaterialet vedrørende indstillingen fra d. 30. marts 2017 er fuldt oplyst. Dette medlemsforslag er udarbejdet på baggrund af efterfølgende borgerhenvendelser, som beskriver nogle voldsomme og uheldige – og af Venstre ikke forudsete – konsekvenser af beslutningen, som Venstre hermed ønsker opbakning fra de øvrige partier i Borgerrepræsentationen til at ændre."*

Det er Økonomiforvaltningens vurdering, at der hverken foreligger nye oplysninger, eller at der i øvrigt er sket ændringer i grundlaget for den tidligere behandling af sagen om "Tilbagekøbsret".

På den baggrund vil et flertal i BR i forbindelse med godkendelse af dagsordenen kunne beslutte at afvise medlemsforslaget på mødet den 27. april 2017. Det vil kræve, at der fremsættes et procedureforslag herom.





NOTAT

Til Borgerrepræsentant Jakob Næsager

25-04-2017

Sagsnr.  
2016-0050366

Spørgsmål om værdien af hjemfaldsklausulerne

Dokumentnr.  
2016-0050366-192

Jakob Næsager (C) har i mail af den 23. april 2017 stillet følgende spørgsmål vedrørende Københavns Kommunes ca. 1.200 hjemfaldsklausuler:

Sagsbehandler  
Christopher Møller

- 1) *Vi har som bekendt i ØU behandlet værdien af hjemfaldsklausulerne. Vi fik oplyst, at der findes 1.200 hjemfaldsklausuler. Hvor mange af disse vedrører enkeltstående private beboelsesejendomme (lejligheder/rækkehuse/villaer)?*
- 2) *Hvor meget er værdien af de enkelte hjemfaldsklausuler på privatboliger steget som følge af beslutningen i Borgerrepræsentationen den 30. Marts 2017 i hhv kroner og procent?*
- 3) *Hvor mange ejere af disse privatboliger havde inden for det seneste tre måneder forud for beslutningen bedt om at få oplyst frikøbsværdien?*
- 4) *Hvad vil det koste kommunen i tabt indtægt, hvis ejerne af privatboligerne tilbydes at købe sig fri af hjemfaldspligten til prisen forud for den 1. April 2017?*

Svar på spørgsmålene:

**Ad 1:** *Vi har som bekendt i ØU behandlet værdien af hjemfaldsklausulerne. Vi fik oplyst, at der findes 1.200 hjemfaldsklausuler. Hvor mange af disse vedrører enkeltstående private beboelsesejendomme (lejligheder/rækkehuse/villaer)?*

**Svar:** Cirka 80 % af hjemfaldsklausulerne vedrører private boliger. Økonomiforvaltningen benytter en oversigt over registrerede ejendomme, som bygger på kommunens kortlægning af rettighederne i begyndelsen af 1990'erne. Oversigten blev hovedsageligt oprettet til brug for rettidig varsling af kommunens tilbagekøb. Data om ejertype m.v. er forsøgt udledt heraf.

**Ad 2:** *Hvor meget er værdien af de enkelte hjemfaldsklausuler på privatboliger steget som følge af beslutningen i Borgerrepræsentationen den 30. Marts 2017 i hhv kroner og procent?*

**Svar:** To ændringer af frikøbsordningen påvirker hjemfaldsklausulernes værdi for Københavns Kommune: Ændringen af kalkulationsrenten og ændringen af ejendommenes værdiansættelse.

**Kalkulationsrenten:** Kalkulationsrenten er ændret fra 3 % til 2,2 % (gældende frem til den 1. april 2018).

For en hjemfaldsklausul med tilbagekøbsår om fx 30 år, betyder denne ændring, at frikøbsbeløbet – alt andet lige – er blevet ca. 25 % højere. Ligger tilbagekøbsåret om fx 10 år, påvirkes frikøbsbeløbet med en forøgelse på ca. 10 %.

**Ejendomsværdien:** Ejendomsværdien, som lægges til grund for beregningen af frikøbsbeløbet, har i den tidligere frikøbsordning været den offentlige ejendomsvurdering. Denne vurdering trækkes via SKAT og er kendt for alle ejendomme – både med og uden tilbagekøbsret.

Den nuværende, midlertidige frikøbsordning lægger som bekendt en konkret mæglervurdering til grund for beregningen af frikøbsbeløbet. Frikøbsbeløbet kendes derfor ikke, før der foreligger en mæglervurdering. Derfor er det heller ikke muligt at sige, hvor meget de enkelte hjemfaldsklausuler på privatboliger er steget – hverken i kroner eller i procent.

Regeringen meldte i efteråret 2016 ud, at de offentlige vurderinger skønnes at ville stige med i gennemsnit mere end 50 % for Københavns Kommune. Med fastfrysningen/løbende nedsættelse af de offentlige ejendomsvurderinger og boligmarkedsudvikling på tværs af bydele i København, vil der være ejendom hvor den offentlige vurdering er betydeligt mere (eller mindre) end 50 % for lav i forhold til markedsværdien. Dette vil afspejle sig direkte i beregningen af frikøbsbeløbet.

Baseret på regeringens udmelding i efteråret 2016 og forvaltningens skøn, estimeres værdien af hjemfaldsklausulerne for privatboliger at være steget med 6-700 mio. kr. med indførelsen af den midlertidige frikøbsordning.

For erhvervsjendomme og andre ejendomme, som udgør ca. 20 % af ejendommene med hjemfaldsklausul, men ca. 80 % af værdien af hjemfaldsklausulerne, estimeres værdien at være steget med over 1 mia. kr.

Samlet estimeres hjemfaldsklausulernes værdi således at være steget med mellem 1,5-2,0 mia. kr., men vurderingen er behæftet med stor usikkerhed, da konkrete mæglervurderinger ikke er foretaget.

**Ad 3:** *Hvor mange ejere af disse privatboliger havde inden for det seneste tre måneder forud for beslutningen bedt om at få oplyst frikøbsværdien?*

**Svar:** Økonomiforvaltningen ekspederede i det første kvartal af 2017 cirka 100 henvendelser om frikøb (og udskydelse) af hjemfaldsklausuler.

**Ad 4:** *Hvad vil det koste kommunen i tabt indtægt, hvis ejerne af privatboligerne tilbydes at købe sig fri af hjemfaldspligten til prisen forud for den 1. April 2017?*

**Svar:** Det er ikke muligt at besvare dette spørgsmål, da det vil kræve en gennemgang af alle tilbud og en konkret vurdering af alle ejendomme (det er netop ejendommenes faktiske værdi, som kommunen ikke kender, fordi der ikke eksisterer et retvisende offentligt vurderingssystem).

**Illustration (fiktivt eksempel):**

En ejerlejlighed med en offentlig vurdering på 1 mio. kr. og et tilbagekøbsår i 2047 (30 år fra nu) ville med den tidligere ordning kunne frikøbes for ca. **400.000 kr.**

Med en konkret mæglervurdering på eksempelvis 1,5 mio. kr. (og en ændret kalkulationsrente på 2,2 %) er frikøbsbeløbet ca. **780.000 kr.**

Kommunens ”tabte indtægt” på ejendommen i eksemplet er således ca. **380.000 kr.**





**Til borgmester Ninna Thomsen (SF)**

27-04-2017

Sagsnr.  
2016-0050366

**Spørgsmål vedrørende tilbagekøb**

Dokumentnr.  
2016-0050366-200

Økonomiforvaltningen har i en mail af 26. april 2017 til besvarelse modtaget dit spørgsmål vedrørende den midlertidige frikøbsordning for Københavns Kommunes tilbagekøbsklausuler, som Borgerrepræsentationen vedtog i mødet den 30. marts 2017. Dit spørgsmål er:

Sagsbehandler  
Christian Bonde Pedersen

*”På baggrund af en række henvendelser vedr. tilbagekøb vil jeg gerne vide, om det er muligt - som alternativ eller supplement til BR beslutning 30. marts om tilbagekøbsklausuler - at lave en beslutning om, at der laves en kompensationsordning eller en undtagelsesordning for de borgere, der har købt bolig fra 2013-2017 (altså i den periode hvor ejendomsvurderingen har været fastfrosset)?”*

**Økonomiforvaltningens svar:**

Formålet med kommunens pålæg af tilbagekøbsdeklarationer ved salg af kommunale grunde har været at sikre kommunen andel i ejendommenes fremtidige værdistigning.

Tilbagekøbsdeklarationerne, som er tinglyst på ejendommene, giver ikke i sig selv ejerne af de pågældende ejendomme en ret til at købe sig fri heraf. Borgerrepræsentationen besluttede imidlertid i 1996 at indføre en frikøbsordning med det formål at give ejere af ejendomme med tilbagekøbsret mulighed for frikøb mod betaling af et vederlag, svarende til den beregnede værdi af kommunens tilbagekøbsret på frikøbstidspunktet.

Beslutningen om den midlertidige frikøbsordning med virkning fra 1. april 2017 gælder for alle de gældende tilbagekøbsrettigheder, som også var omfattet af den hidtil gældende frikøbsordning.

Baggrunden for den midlertidige frikøbsordning er at sikre kommunens økonomiske rettigheder i henhold til tilbagekøbsdeklarationerne, herunder at frikøb af rettighederne sker til værdien af rettighederne på frikøbstidspunktet.

En kompensationsordning eller en undtagelsesordning for borgere, der måtte have købt en ejendom med tilbagekøbsret i perioden fra 2013 til 2017, vil i givet fald kun omfatte en begrænset andel af de borgere, som i dag ejer ejendomme med tilbagekøbsret. Ordningen ville

**Afdelingen for  
Ejendomshandler og -  
rettigheder**

Nyropsgade 7, 5. sal  
1602 København V

Mobil  
2155 1738

E-mail  
EQ7W@okf.kk.dk

EAN nummer  
5798009804723

dermed stille en begrænset del af borgere med tilbagekøbsklausuler bedre end andre borgere med tilsvarende tilbagekøbsklausuler på deres ejendomme.

Økonomiforvaltningen vurderer, at en sådan kompensations- eller undtagelsesordning vil indebære en væsentlig risiko for tilsidesættelse af den forvaltningsretlige lighedsgrundsætning, idet der ikke antages at foreligge særlige og saglige grunde til særbehandling af de pågældende borgere, alene fordi de har købt deres ejendom i perioden 2013-2017, hvor de offentlige ejendomsvurderinger har været og fortsat er suspenderet/fastfrosset.

Økonomiforvaltningen vurderer endvidere, at en kompensations- eller undtagelsesordning, som foreslået, i givet fald vil indebære en væsentlig risiko for ulovlig begunstigelse af enkeltpersoner eller grupper af enkeltpersoner.

Samlet er det Økonomiforvaltningens vurdering, at der ikke vil være hjemmel til at træffe beslutning om en kompensationsordning eller en undtagelsesordning for de borgere, der har købt bolig fra 2013-2017, som alternativ eller supplement til Borgerrepræsentationens beslutning den 30. marts 2017 om kommunens tilbagekøbsklausuler.





8. juni 2017

Til borgmester Ninna Thomsen, SF

**Svar på et spørgsmål til ØKF vedr. sagen om tilbagekøbsrettigheder.**

### Spørgsmål

I mail af 6. juni 2017 har Økonomiforvaltningen modtaget følgende spørgsmål fra borgmester Ninna Thomsen:

"I forbindelse med sagen om tilbagekøbsrettigheder er det i offentligheden blevet påpeget, at det var udtryk for "dårlig forvaltningsskik" at kommunen ikke lavede en forudgående partshøring i forhold til de berørte borgere.

Jeg vil gerne have forvaltningens vurdering af dette udsagn.

Hvilke procedurer er der i lovgivningen fastsat vedr. dette?  
Er der præcedens for dette i sådanne sager?"

### Svar

Økonomiforvaltningen mener ikke, at der i den konkrete sag er belæg for de i offentligheden citerede udtalelser om, at kommunen skulle have handlet i strid med god forvaltningsskik ved, at kommunen ikke - forud for beslutningen om den midlertidige suspension af frikøbsordningen - skulle have partshørt de berørte borgere.

Reglerne om partshøring findes i forvaltningslovens kapitel 5, §§ 19 – 21. Forvaltningsloven gælder for behandlingen af sager, hvori der er eller vil blive truffet afgørelse af en forvaltningsmyndighed, jf. forvaltningslovens § 2, stk. 1, dvs. for sager, hvori kommunen træffer en konkret forvaltningsafgørelse i forhold til en borger.

Den konkrete sag om suspension af frikøbsordningen drejer sig om en ændring af praksis for frikøb af kommunens tilbagekøbsdeklarationer, som er pålagt på privatretligt grundlag med det formål, at kommunen ved salg af kommunale grunde sikrer sig andel i grundenes værdistigning.

Det er således ikke en sag, hvori kommunen har truffet en konkret afgørelse, hvori boligejere af ejendomme med tinglyste tilbagekøbsdeklarationer er parter, men derimod om en generel beslutning om midlertidig suspension af kommunens praksis for frikøb med den saglige begrundelse, at regeringen har udmeldt, at et nyt ejen-

### Chefjurist

Rådhuset  
1599 København V

Telefon  
33 66 33 66

Telefax  
33 66 70 10

Direkte telefon  
33 66 22 87

E-mail  
vi@okf.kk.dk

EAN nummer  
5798009800220

www.kk.dk

domsvurderingsystem først forventes klar i 2019 – 2020, samt at ejendomsvurderingerne i Københavns Kommune forventes i gennemsnit at stige med mere end 50 %. De aktuelle ejendomsvurderinger svarer således ikke til ejendommens markedsværdi, som forudsat i kommunens frikøbsordning.

Hvis kommunen havde orienteret om eller varslet ændringerne af frikøbsordningen, må en betragtelig del af/alle ejendommene formodes at være blevet frikøbt, inden ændringerne trådte i kraft. Formålet med ændringerne – at sikre, at frikøb kun sker for et beløb, der afspejler den reelle værdi af aktivet – kunne under disse omstændigheder ikke have været opfyldt. Undladelsen var dermed saglig begrundet. Der er således ikke belæg for, at kommunen skulle have handlet i strid med god forvaltningsskik.

Borgerrepræsentationen har tidligere i 2011 og 2015 truffet beslutninger om ændringer af frikøbsordningen med henblik på at tilpasse den til markedsvilkårene. Heller ikke i disse tilfælde blev boligejerne varslet forud for ændringen.





**Politikerspørgsmål fra Ninna Thomsen til dagsordenspunkt 2 på Økonomiudvalgets møde d. 15. august 2017 om ”Håndtering af medlemsforslag vedrørende overgangsordning for den midlertidige frikøbsordning for Københavns Kommunes tilbagekøbsrettigheder”**

14-08-2017

Sagsnr.  
2017-0288679

Dokumentnr.  
2017-0288679-1

**Baggrund**

Ninna Thomsen (F) har den 11. august 2017 stillet Økonomiforvaltningen følgende spørgsmål til dagsordenspunkt 2 på Økonomiudvalgets møde d. 15. august 2017 om ”Håndtering af medlemsforslag vedrørende overgangsordning for den midlertidige frikøbsordning for Københavns Kommunes tilbagekøbsrettigheder”:

1. Er det indenfor de juridiske rammer muligt at etablere en overgangsordning vedr. tilbagekøbsret for de berørte borgere?
2. Er det muligt at suspendere den vedtagne ordning (jf. BRs beslutning 30. marts) og i stedet etablere en ordning, der giver en form for indfasningstid på tilbagekøb og kalkulationsrente?

**Svar**

Ad 1.

Der kan ikke på grundlag af de foreliggende oplysninger træffes beslutning om en overgangsordning inden for de gældende juridiske rammer.

Det bemærkes, at Borgerrepræsentationens beslutning den 30. marts er truffet med henblik på varetagelse af kommunens økonomiske interesser og dermed under henvisning til økonomisk forsvarlig forvaltningsvirksomhed.

Det bemærkes endvidere, at kommunen ikke lovligt kan yde økonomisk støtte til enkeltpersoner uden direkte lovhjælp.

Der henvises i øvrigt til Hortens og Ankestyrelsens udtalelser.

Ad 2.

Borgerrepræsentationens beslutning af 30. marts kan ikke suspenderes, medmindre der foreligger nye, substantielle oplysninger og derudfra en saglig kommunal interesse som grundlag herfor.

**Center for Økonomi**

Københavns Rådhus,  
Rådhuspladsen 1  
1599 København V

Mobil  
2844 1678

E-mail  
rlj@okf.kk.dk

EAN nummer  
5798009800206





**Til Borgerrepræsentationen**

29. august 2017

**Rettelsesblad - BR 24. august 2017 punkt 20 "Medlemsforslag om redegørelse for rammerne for ændring af beslutning om tilbagekøbsret (2017-0289427)"**

Sagsnr.  
2017-0002112

Dokumentnr.  
2017-0002112-36

I protokollen til medlemsforslaget ændres ordene "*Indstilling*" til "*Medlemsforslag*", og "*godkendt*" til "*vedtaget*".

Rettelsen har ikke haft betydning for afstemningsresultatet.

Rettelsen er indarbejdet i protokollen.

**Borgerrepræsentationens Sekretariat**

Københavns Rådhus,  
Rådhuspladsen 1  
1599 København V

EAN nummer  
5798009800275