



BORGERREPRÆSENTATIONEN

REFERAT

for mødet den 18.09.2025, kl. 17:30 i Borgerrepræsentationens mødesal

31. Medlemsforslag om indførelse af prisloft på salg af boliger i helårshaveforeninger (2025-0259114) 2



31. Medlemsforslag om indførelse af prisloft på salg af boliger i helårshaveforeninger (2025-0259114)

Medlemsforslag

Det foreslås,

1. at Borgerrepræsentationen pålægger Økonomiforvaltningen med inddragelse af øvrige relevante forvaltninger at undersøge mulighederne for at indføre et prisloft på salg af boliger i henholdsvis HF Kalvebod og de øvrige helårshaveforeninger, der allerede er lovliggjort, og at der i sagen indgår modeller for, hvor længe prisloftet skal gælde, og hvordan man kan sikre åbne ventelister. Med i forvaltningens undersøgelse bør indgå, hvorvidt der kan tilføjes et prisloft til salgsaftalen i de tilfælde, hvor helårshaveforeninger ønsker at købe den jord, de i dag lejer af Københavns Kommune,
2. at Borgerrepræsentationen pålægger Teknik- og Miljøforvaltningen at redegøre for historikken med lovliggørelse af helårshaveforeningerne.

(Stillet af Enhedslisten, Socialdemokratiet og SF)

Motivering

I København har vi brug for langt flere betalbare boliger, så vi kan sikre, at både nuværende københavnere og fremtidige generationer har råd til at bo i byen.

Prisudviklingen på det københavnske boligmarked trækker dog i en anden retning. Det er der flere årsager til:

- Der er i flere årtier blevet bygget alt for få almene boliger, så i dag er der stor mangel på dem.
- Reglerne for andelsboliger blev ændret for et par årtier siden, så priserne på de fleste andelsboliger siden er mangedoblet, og der er for nogle år siden kommet nye regler for finansiering, der gør det langt sværere at opnå lån til andelsboliger.
- Der er i de seneste årtier blevet bygget rigtig mange private udlejningsboliger uden huslejeloft, der udlejes til høje huslejer, som folk med en almindelig indkomst ikke har råd til at betale.
- Der er bygget ret få ejerboliger, og der er stor efterspørgsel på dem, der er. Derfor er priserne vokset langt kraftigere end i resten af landet.

De der har været heldige at købe en bolig kan tjene langt flere penge på at eje en bolig, end man kan få i løn for et almindeligt arbejde. Men de der ikke har været heldige i boliglotteriet har rigtig svært ved at finde en bolig, de kan betale.

I den seneste tid har der særligt været fokus på prisstigningerne for helårshaveforeningshuse, der ligesom priserne på ejer- og andelsboliger i mange tilfælde er skudt i vejret over i de seneste år. Et par af helårshaveforeningerne, bl.a. HF Kalvebod, har i deres vedtægter prisloft. Men andre har fri prisdannelse.

Med dette forslag ønsker vi derfor at undersøge mulighederne for at indføre et prisloft på salg af boliger i helårshaveforeningerne i København, så vi kan skabe en mere retfærdig prisudvikling på den del af det københavnske boligmarked.

Da haveforeningerne med helårsbeboelse i København har en helt særlig historik, ønsker vi samtidig at få et overblik over forløbet for lovgivning af helårshaveforeningerne siden de opstod for over 100 år siden og frem til i dag.

Beslutning

Borgerrepræsentationens beslutning i mødet den 18. september 2025

Klaus Goldschmidt Henriksen (Ø) forlod mødet under sagens behandling grundet inhabilitet.

Medlemsforslaget blev vedtaget efter afstemning med 36 stemmer mod 16. 1 medlem undlod at stemme.

For stemte: Ø, A, F, B, Å

Imod stemte: C, V, I, Helle Jønch (løsgænger) og Finn Rudaizky (løsgænger)

Undlod at stemme: Anders Stjernholm (løsgænger)

Det Konservative Folkeparti afgav følgende protokolbemærkning:

“Det Konservative Folkeparti kan naturligvis ikke støtte at vi fra kommunal side lægger et prisloft over privatbyggede og privatejede huse, det er stærkt krænkende i forhold til den private ejendomsret og har karakter af ekspropriation, hvor kommunen går ind og bestemmer over privat ejendom og det kan vi naturligvis ikke støtte. Fra Konservativ side ser vi meget positivt på, at helårsforeningerne køber den jord, på markedsvilkår, som husene ligger på og så må det være op til foreningerne selv, om de ønsker at arbejder videre med en andelsmodel eller grunden udstykkes som villagrunde.”

Venstre afgav følgende protokolbemærkning:

“Vi skal ikke forære kommunalt ejet jord og skatteborgernes værdier væk, men finde en varig løsning, så vi kan bevare kolonihaveområdernes egenart.”

Bilag

Bilag 1 - Orientering til ØU om mulighed for at indsætte et prisloft ved videresalg af husene i
haveforeningerne



Orientering

Til ØU

Mulighed for at stille vilkår om at indsætte et prisloft ved videresalg af husene i haveforeningerne

Resumé

Mikkel Skovgaard (Ø) har på Økonomiudvalgets møde den 20. august 2025 stillet spørgsmål *"Om der i de 5 grunde med haveforeninger, der påtænkes udbudt, er mulighed for at stille vilkår om at indsætte et prisloft ved videresalg af husene."* I denne orientering besvares spørgsmålet.

Sagsfremstilling

Københavns Ejendomme (KEJD) er ved at forberede et salgsudbud af fem jordarealer, der er omfattet af lokalplaner, der giver tilladelse til helårsbeboelse, og som er udlejet til fem forskellige haveforeninger. Udbuddene vil blive gennemført som fem uafhængige offentlige udbud efter bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.

Det bemærkes, at der alene er tale om salg af jordarealer. Husene på arealerne er derimod at betragte som bygninger på fremmed grund, der ejes af lodlejerne, og sælges enten til fri markedsværdi eller til en maksimalpris i henhold til helårshaveforeningernes vedtægter.

Det er vurderingen, at det vil være usagligt – og dermed i strid med kommunalfuldmagtsreglerne – at stille vilkår om prisloft ved videresalg af husene i forbindelse med salgsudbud af jordarealerne. Denne vurdering finder støtte i Indenrigs- og Sundhedsministeriets udtalelse af 27. juni 2007 *"om lovligheden af en kommunes udbud af byggegrunde med et vilkår om, at der skulle opføres boliger til en husleje på max. 5.000 kr. for en lejlighed på ca. 85 m2 om måneden til familier med mellemindkomster"*. Ministeriet nåede frem til, at Københavns Kommune ikke kunne stille vilkår om opførsel af boliger med maksimalhusleje i forbindelse med salg af kommunens byggegrunde, idet det antages i de kommunale tilsynsmyndigheders praksis, at kommuner er afskåret fra at påtage sig opgaver i relation til boligforsyning, medmindre der foreligger hjemmel i skrevet ret hertil, som det f.eks. er tilfældet inden for ældrelovgivningen.

02-09-2025

Sagsnummer i F2
2025 - 17071

Dokumentnummer i F2
8702649

Sagsnummer eDoc
2025-0260553

Sagsbehandler
Anne Fischer Olesen

Interessenter og opmærksomhedspunkter

KEJD har som led i forberedelsen af salgsudbuddene indhentet eksterne mæglervurderinger af jordarealerne, og de enkelte arealer udbydes på den baggrund med en mindstepris. Jordarealerne udbydes desuden med vilkår om, at der vil blive tinglyst en servitut om betaling af til-lægskøbesum på ejendommen (de udbudte jordarealer) ved salget. Servitutten medfører bl.a., at hvis ejendommen skifter anvendelse i forhold til den ved salget tilladte anvendelse (haveforening med status som helårsbeboelse), eller hvis der efter en sådan ændret anvendelse opføres bebyggelse med et bruttoareal på mere end bruttoarealet på salgstidspunktet, så skal den til enhver tid værende ejer betale en til-lægskøbesum til Københavns Kommune.

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser.

Videre proces

KEJD vil forberede og gennemføre salgsudbud som fem uafhængige offentlige udbud efter bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.