



NOTAT

25-04-2017

Til Borgerrepræsentant Jakob Næsager

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 mægler vurdering til grund for beregningen af frikøbsbeløbet. Frikøbsbeløbet kendes derfor ikke, før der foreligger en mægler vurdering. 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 erhvervs ejendomme 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 mægler vurderinger 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.**