



9. Vurderingsprincipperne for frikøbsordningen (2015-0191886)

Ændring af principper for ejendomsvurderingsgrundlaget i frikøbsordningen.

Indstilling og beslutning

Indstilling om,

1. at en ejer af en ejendom med tilbagekøbsret kan begære sin ejendom omvurderet af en vurderingsmand udpeget via Københavns Kommune, efter Borgerrepræsentationens tiltrædelse af nærværende indstilling,
2. at udgiften til vurderingsrapporten afholdes af ejer,
3. at vurderingsrapporten gælder i 12 måneder, medmindre der er foretaget vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, som overstiger 25 % af ejendommens værdi i henhold til vurderingsrapporten,
4. at den konkrete omvurdering af ejendommen lægges til grund ved beregning af frikøb og udskydelse, uanset om omvurderingen er højere eller lavere end den offentlige vurdering,
5. at muligheden for at begære en ejendom omvurderet efter ovenstående principper ophører, straks suspensionen af klageadgangen via SKAT ophæves.

(Økonomiudvalget)

Problemstilling

Borgerrepræsentationen besluttede i 1996 (B.F. 1996, s. 222-242) en fast og ensartet praksis for administrationen af Københavns Kommunes tilbagekøbsrettigheder (frikøbsordningen). Det blev bl.a. besluttet, at frikøb og udskydelse af disse rettigheder som udgangspunkt skulle beregnes som en nutidsværdi baseret på den offentlige ejendomsvurdering.

I december 2014 blev muligheden for at begære en såkaldt § 4-omvurdering hos SKAT imidlertid suspenderet frem til henholdsvis den 1. marts 2018 for ejerboliger og den 1. marts 2019 for andre ejendomme. Lovændringen har medført, 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. Flere ejere, som ejer en ejendom med tilbagekøbsret, har gjort kommunen opmærksom på denne problemstilling, som betyder, at ejerne ikke kan få prøvet, om deres ejendomsvurdering er korrekt. Det foreslås derfor, at frikøbsordningen suppleres med en mulighed for, at en ejer kan anmode Københavns Kommune om, at der foretages en konkret omvurdering af ejendommens handelsværdi, før der indgås en aftale om frikøb eller udskydelse af tilbagekøbsretten.

Løsning

Frikøbsordningen bygger på det grundlag, at alle ejendomme har en offentlig ejendomsvurdering. Alternativet hertil er, at der foretages en konkret vurdering af ejendommens handelsværdi i hver

enkelt sag. Da en sådan procedure er både tids- og omkostningskrævende, og da der endvidere er tale om at foretage et skøn over en ejendomsværdi i et tilbagekøbsår, som typisk ligger en årrække ude i fremtiden (og derfor i forvejen er præget af usikkerhed), besluttede Borgerrepræsentationen i 1996, at beregningerne i frikøbsordningen skulle basere sig på den seneste almindelige offentlige ejendomsvurdering.

Hvis en ejer hidtil har været utilfreds med den offentlige ejendomsvurdering i forbindelse med beregningen af udgiften til frikøb og udskydelse, har kommunen derfor henvist ejeren til at tage kontakt til SKAT. Lovændringerne på området for offentlige vurderinger har imidlertid betydet, at SKAT ikke længere behandler klager eller giver en ejer mulighed for at begære en såkaldt § 4-omvurdering. Dermed er ejerne reelt afskåret fra at få prøvet, om deres offentlige vurdering er korrekt, og de risikerer at betale et andet beløb for udskydelse og frikøb, end de skulle have gjort, hvis de havde haft klageadgangen.

Henset til at klageadgangen i forhold til den offentlige ejendomsvurdering er suspenderet i så lang en periode (frem til henholdsvis 2018 og 2019), indstilles det, at Københavns Kommune tilbyder ejere af ejendomme med tilbagekøbsret at kunne begære en konkret omvurdering af deres ejendom via Københavns Kommune. Kommunen indhenter således vurderingen, men udgifter forbundet med vurderingen betales af ejer (ligesom en klage rettet mod SKAT betales af den, som indgiver klagen). Det foreslås, at vurderingen træder i stedet for den offentlige vurdering, uanset om vurderingen er højere eller lavere end den offentlige ejendomsvurdering. Vurderingen skal desuden være gældende i 12 måneder, medmindre der - inden der gennemføres frikøb eller udskydelse - er afholdt beløb til vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, som overstiger 25 % af vurderingen. I sidstnævnte tilfælde vil det være en forudsætning for kommunens frikøb eller udskydelse af tilbagekøbsretten, at ejeren anmoder kommunen om, at der foretages fornyet vurdering via en af kommunen udpeget vurderingsmand. Udgiften vil - i overensstemmelse med den gældende frikøbsordning - i givet fald blive afholdt af kommunen.

Valuaren/ejendomsmægleren, som udarbejder vurderingen af ejendommen, vil blive udpeget fra sag til sag, da det er vigtigt, at vurderingerne bliver foretaget på et så korrekt grundlag som muligt, hvilket kræver lokalkendskab. Valuaren/ejendomsmægleren udpeges endvidere via et kompetent organ, som fungerer uafhængigt af kommunen - f.eks. brancheorganisationen Dansk Ejendomsmæglerforening. Til brug for vurderingerne vil der blive udarbejdet et vurderingstema, således at alle vurderinger foretages på et ensartet grundlag.

Muligheden for at begære en konkret vurdering træder i kraft med det samme og opretholdes, indtil Borgerrepræsentationen måtte træffe anden beslutning, eller indtil SKAT genoptager klageadgangen, hvormed muligheden bortfalder uden videre.

Økonomi

Den samlede værdi af kommunens tilbagekøbsrettigheder kan opgøres til ca. 4 mia. kr. Det er uvist, hvordan muligheden for at få foretaget en konkret omvurdering af ejendomme med tilbagekøbsret vil påvirke den samlede værdi.

Videre proces

Hvis indstillingen tiltrædes, annonceres muligheden for at begære en konkret omvurdering på kommunens hjemmeside om tilbagekøbsrettigheder.

Mikkel Hemmingsen

/Bjarne Winge

Oversigt over politisk behandling

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget over for Borgerrepræsentation anbefaler,

1. at en ejer af en ejendom med tilbagekøbsret kan begære sin ejendom omvurderet af en vurderingsmand udpeget via Københavns Kommune, efter Borgerrepræsentationens tiltrædelse af nærværende indstilling,
2. at udgiften til vurderingsrapporten afholdes af ejer,
3. at vurderingsrapporten gælder i 12 måneder, medmindre der er foretaget vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, som overstiger 25 % af ejendommens værdi i henhold til vurderingsrapporten,
4. at den konkrete omvurdering af ejendommen lægges til grund ved beregning af frikøb og udskydelse, uanset om omvurderingen er højere eller lavere end den offentlige vurdering,
5. at muligheden for at begære en ejendom omvurderet efter ovenstående principper ophører, straks suspensionen af klageadgangen via SKAT ophæves.

Økonomiudvalgets beslutning i mødet den 22. september 2015

Indstillingen blev anbefalet over for Borgerrepræsentationen uden afstemning.

Beslutning

Borgerrepræsentationens beslutning i mødet den 8. oktober 2015

Indstillingen blev godkendt uden afstemning.