



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.