



**KØBENHAVNS KOMMUNE**

Økonomiforvaltningen

Københavns Ejendomme

**NOTAT**

Jakob Næsager  
Medlem af Borgerrepræsentationen for Det Konservative Folkeparti

26-06-2015

Sagsnr.  
2015-0154189

### **Afklaring vedr. hjemfaldsklausuler m.v.**

Dokumentnr.  
2015-0154189-6

Du har den 12. juni 2015 stillet følgende spørgsmål til Overborgmester Frank Jensen:

Sagsbehandler  
Tanja Winsløw

1. Hvor mange hjemfaldsklausuler med Københavns Kommune som begunstiget påhviler der ejendomme hhv. i og uden for kommunen, og hvilken værdi repræsenterer de?
2. Hvor mange beboelsesejendomme og grunde ejer Københavns Kommune uden for kommunen, og hvilken værdi repræsenterer de?
3. Hvilke andre rettigheder har Københavns Kommune over ejendomme uden for kommunen, og hvilken værdi repræsenterer disse?
4. Hvilke andre rettigheder har Københavns Kommune over beboelsesejendomme i Københavns Kommune, og hvilken værdi repræsenterer de?

Som det er blevet oplyst i mail af 18. juni fra Borgerrepræsentationens Sekretariat besvares spørgsmål 1 for så vidt angår hjemfaldsklausuler, der påhviler ejendomme inden for kommunen og deres værdi. Derudover besvares spørgsmål 4 for så vidt angår tilbagekøbsrettigheder og værdierne af disse. Det er dog ikke muligt at besvare spørgsmål 4 for så vidt angår øvrige rettigheder (bortset fra tilbagekøbsrettigheder, jf. ovenfor), som eksempelvis kan være gevinstklausuler, tillægskøbssummer og forkøbsrettigheder, da disse rettigheder ikke kan fremsøges i et register.

I forhold til spørgsmål 2 og 3, anvises du til at følge vejledningen fra Borgerrepræsentationen Sekretariat, der henviser til at du stiller dine spørgsmål som et medlemsforslag i ØU eller BR om udarbejdelse af en oversigt, der omfatter de spørgsmål, som du søger svar på.

### **Spørgsmål 1: Hvor mange hjemfaldsklausuler med Københavns Kommune som begunstiget påhviler der ejendomme hhv. i og uden for kommunen, og hvilken værdi repræsenterer de?**

#### **Svar:**

Ved hjælp af indberetningen til regnskab pr. december 2014 kan antallet af tinglyste tilbagekøbsrettigheder til Københavns Kommune (på ejendomme beliggende i Københavns Kommune) opgøres til ca. 1.300 tilbagekøbsrettigheder og en værdi på ca. 4 mia. kr.

#### **Sekretariatet**

Nyropsgade 7, 5. sal  
1602 København V

Telefon  
2485 5957

E-mail  
A09D@okf.kk.dk

EAN nummer  
5798009808707

Københavns Kommunes rettigheder til ejendomme uden for kommunen består både af primære rettigheder og såkaldt "subsidiære" og "tertiære" rettigheder.

De subsidiære rettigheder forekommer, hvor Københavns Kommune har overdraget sin oprindelige ret til beliggenhedskommunen med vilkår om, at Københavns Kommune skal have ret til tilbagekøb, hvis beliggenhedskommunen ikke gør retten gældende.

I forhold til terciære rettigheder, har Københavns Kommune ikke en tinglyst ret, men alene en ret til en andel (30 %) af et evt. frikøbsvederlag. Hvis ejendommen ikke frikøbes, inden den tilbagekøbes, har Københavns Kommune ikke krav på noget, hverken beløb eller ejendom. Disse rettigheder blev overdraget på lignende vis som de subsidiære, men uden en egentlig tilbagekøbsret for Københavns Kommune.

Antallet af subsidiære og terciære rettigheder er ukendt, da kun en mindre del er registreret i Københavns Kommunes database over tilbagekøbsrettigheder. Rettighederne håndhæves af beliggenhedskommunerne, og de er sikret ved registrering i tingbogen. En opgørelse af værdien af rettighederne er forbundet med en betydelig usikkerhed, da rettighederne er betingede af, hvordan de primære rettighedshavere (beliggenhedskommunerne) vælger at gøre deres primære ret gældende.

Det skønnes, at størrelsesordenen af de udenbys rettigheder er omkring 100-200 rettigheder og værdien af disse kan ikke gøres op.

**Spørgsmål 4: Hvilke andre rettigheder har Københavns Kommune over beboelsesejendomme i Københavns Kommune, og hvilken værdi repræsenterer de?**

**Svar:**

Københavns Kommune kan have rettigheder som tillægskøbesumsrettigheder, gevinstklausuler og forkøbsrettigheder med en økonomisk værdi for kommunen tinglyst på beboelsesejendomme. Disse rettigheder hviler dog i realiteten yderst sjældent på beboelsesejendomme (bortset fra visse almene boligejendomme), og da de ikke er noteret i et register eller en database, kan deres værdi ikke opgøres. En opgørelse af rettighedernes værdi ville i øvrigt være yderst vanskelig (selv, hvis man kendte deres antal), da de kun realiseres til en kontantværdi, hvis ejeren ønsker fx at tilbygge eller ændre ejendommens anvendelse.

I forhold til tilbagekøbsrettighederne skønnes det, at ca. 80 % af de 1.300 rettigheder i Københavns Kommune hviler på beboelsesejendomme, og at værdien af denne andel kan opgøres til ca. 500 mio. kr.