



Til Borgerrepræsentationen

19. september 2018

Kort notat om mulighederne for lovligt at annullere Københavns Kommunes rettigheder vedr. tillægskøbesum – punkt 38 på dagsordenen for BR's møde den 20. september 2018.

Baggrund

Foranlediget af Enhedslistens vedlagte medlemsforslag på Borgerrepræsentationens dagsorden for mødet den 20. september 2018 er efterspurgt en juridisk vurdering af mulighederne for lovligt at annullere Københavns Kommunes rettigheder vedr. tillægskøbesum.

I det følgende er kort redegjort herfor.

Juridisk vurdering af mulighederne for lovligt at annullere Københavns Kommunes rettigheder vedr. tillægskøbesum.

Kommunens rettigheder til at opkræve tillægskøbesum hviler enten på en servitut, som er tinglyst på ejendommen i forbindelse med kommunens oprindelige salg af grunden til opførelse af et konkret byggeri eller på en servitutstiftende bestemmelse i det tinglyste skøde om forudsætningen for beregningen og fastsættelsen af købesummen i forbindelse med kommunens oprindelige salg af grunden. Ved salget er grundkøbesummen således beregnet og aftalt på grundlag af omfanget af det planlagte byggeri, som grunden er solgt til under den forudsætning, at tilladelse til opførelse af yderligere m² vil være betinget af betaling af tillægskøbesum. Det vil således ofte være bestemt i en skødeservitut, at opførelse af yderligere m² vil forudsætte erlæggelse af tillægskøbesum, svarende til værdien af byggeretten på tidspunktet for opførelsen af yderligere m².

Der findes ingen love eller andre retsforskrifter, som regulerer spørgsmålet om kommunens adkomst til at kræve tillægskøbesum.

Kommunens ret til opkrævning af tillægskøbesum er imidlertid i flere konkrete sager fastslået i foreliggende domspraksis og i den forbindelse anerkendt på grundlag af aftaleretlige og forvaltningsretlige grundsætninger.

Kommunens rettigheder til tillægskøbesum er – på samme måde som kommunens tilbagekøbsrettigheder - et aktiv for kommunen, som er stiftet på privatretligt grundlag, og som kommunen efter de forvaltningsretlige og de almindelige kommunalretlige grundsætninger er forpligtet til at administrere med ansvar for lovlig og økonomisk forsvarlig forvaltningsvirksomhed.

Chefjurist

Rådhuset
1599 København V

Telefon
33 66 33 66

Telefax
33 66 70 10

Direkte telefon
33 66 22 87

E-mail
vi@okf.kk.dk

EAN nummer
5798009800220

www.kk.dk

Side 2 af 3

Beslutning om og / eller aftaler om afståelse af opkrævning af tillægskøbesum vil således forudsætte enten direkte lovhjemmel eller hjemmel i kommunalfuldmagtsreglerne, herunder krav om varetagelse af lovlige kommunale interesser og økonomisk forsvarlig forvaltningsvirksomhed.

Dette er også tilfældet vedr. kommunens rettigheder til tillægskøbesum, som hviler på de almene boligorganisationers ejendomme, idet det er fast antaget, at en kommune ikke udenfor rammerne af almenboligloven og særlovsbestemmelser, f. eks. om boliger til flygtninge og ældre, har hjemmel til at bidrage til boligforsyningen, herunder tillige i form af frafald af økonomiske rettigheder.

Dette er også lagt til grund af transport, - bygnings – og boligministeren i regeringens udkast til lovforslag af 2. marts 2018 om ændring af lov om almene boliger mv. (Initiativer der modvirker parallelsamfund), der er en del af ghettoplanen.

Udkastet til lovforslaget indeholder bl.a. forslag til flg. nye bestemmelse i § 27 b i lov om almene boliger:

”§ 27 b. Kommunalbestyrelsen kan indtil den 1. januar 2025 beslutte at undlade at opkræve en tillægskøbesum i forbindelse med afhændelse af en almen boligorganisations ejendom i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, hvis afhændelsen sker med henblik på opførelse af private boliger.”

I de almindelige bemærkninger i udkastet til lovforslaget er der under afsnit 2.3.2. herom anført flg.:

”

Hvis boligorganisationen ønsker at afhænde en del af ejendommen til en privat investor med henblik på opførelse af private boliger mv., vil den, i de kommuner, som har tinglyst en servitut om betaling af tillægskøbesum, skulle betale en tillægskøbesum til kommunen. Der kan være tale om opførelse af tagboliger ovenpå en eksisterende almen boligafdeling eller et nyt privat byggeri på et restareal. Opkrævning af tillægskøbesum indebærer, at mange eksisterende grunde ikke udnyttes fuldt ud.

Idet en kommune ikke kan fravige kravet om lovhjemmel, foreslås det at indsætte en bestemmelse i almenboligloven, hvorefter kommunalbestyrelsen får mulighed for at undlade at opkræve tillægskøbesum i forbindelse med afhændelse af ejendomme i udsatte boligområder indtil den 1. januar 2025. Det vurderes ikke, at der er behov for, at forslaget omfatter hele den almene sektor. Forslaget rettes derfor kun mod de

Side 3 af 3

boligområder, hvor der er behov for en styrket indsats for at vende områdets negative udvikling.

.....”