



**Til ØU**

25-02-2013

**Orienteringsnotat vedr. arbejdet med tilbagekøbsrettigheder i udenbys almene boligafdelinger**

Sagsnr.  
2013-36296

Dokumentnr.  
2013-146790

Sagsbehandler  
Christopher Møller

Københavns Kommune (KK) har tidligere ejet et større antal ejendomme i de omkringliggende kommuner. Ejendommene er løbende blevet overdraget til beliggenhedskommunerne sammen med et vilkår om, at ejendommene skulle pålægges en servitut om tilbagekøbsret.

Tilbagekøbsrettighederne blev pålagt med varierende vilkår og har forskellige (senere vedtaget) betingelser for indfrielse og afregning til KK. Mange af disse tidligere ”københavnerealer” er blevet videresolgt til almene boligorganisationer, og der er således i dag en lang række boligafdelinger, som er placerede på grunde, hvor der er tinglyst tilbagekøbsret.

Den typiske tilbagekøbsret indebærer, at beliggenhedskommunen kan tilbagekøbe ejendommen (grund + bygninger) for en pris, som svarer til grundens oprindelige salgpris og almindeligvis 70 år efter beliggenhedskommunens salg af ejendommen til det almene boligselskab. En del klausuler – dog ikke i alle kommuner – er tinglyst med Københavns Kommune som subsidiær rettighedsindehaver, hvilket betyder, at hvis eksempelvis Hvidovre Kommune vælger ikke at gøre brug af sin tilbagekøbsret, overtager Københavns Kommune muligheden for at kræve grund og bygning tilbagekøbt til den oprindelige salgpris.

Flere af de tinglyste tilbagekøbsklausuler har tilbagekøbstidspunkt i 2040. Det betyder i praksis, at de almene boligafdelinger i dag har problemer i relation til at opnå belåning i kreditforeningerne til fx renoveringsopgaver. Kreditforeningerne kræver nemlig, at der ikke er byrder på ejendommen, som forfalder inden for den 30-årige periode, som et kreditforeningslån som regel løber.

Boligorganisationerne med KAB og BL som primære aktører er gået i dialog med kommunerne med henblik på at finde en løsning på de problemer, som tilbagekøbsrettighederne giver boligforeningerne.

På den baggrund er der på embedsmandsplan igangsat et udredningsarbejde, som har til formål at få afdækket omfanget af de tilbagekøbsrettigheder, som er tinglyst på almene boliger i omegnskommunerne, herunder tilbagekøbsrettighedernes nærmere indhold og vilkår for indfrielse.

**Center for Byudvikling**

Københavns Rådhus,  
Rådhuspladsen 1  
1599 København V

Telefon  
5137 3726

E-mail  
chm@okf.kk.dk

EAN nummer  
5798009800176

Herudover søges der fremskaffet et overblik over, hvilke løsningsmuligheder der er for at frigøre boligorganisationerne fra tilbagekøbsrettighederne. Dette arbejde sker i dialog mellem KK, omegnskommunerne og boligorganisationerne.

Foruden KK udgøres embedsmandsgruppen på nuværende tidspunkt af Albertslund, Herlev, Ballerup, Rødovre, Brøndby, Glostrup, Gladsaxe, Lyngby og Hvidovre Kommune.

I arbejdet belyses bl.a. den model, som KK og boligorganisationerne brugte i år 2000 til at frikøbe alle de boligafdelinger beliggende i KK, som havde tinglyst en tilbagekøbsrettighed til KK. Modellen indebar, at boligafdelingerne optog realkreditlån til betaling for frikøbet, at der var en maksimal grænse for, hvor meget huslejen måtte stige, og at Landsbyggefonden på forskellige vilkår bidrog med ydelsesstøtte til at holde huslejestigningerne på det aftalte niveau.

En udfordring i forhold til den daværende model er, at der siden år 2000 er sket en markant stigning i ejendomsvurderingerne, som bliver lagt til grund for beregningen af frikøbsbeløbet. Tilbagekøbsbeløbet (den oprindelige salgspris) ligger fast og ændrer sig ikke, men ejendomsvurderingerne ændrer sig løbende.

Da priserne på ejendomsmarkedet har været stigende – og da SKAT i høj grad har tilnærmet de offentlige ejendomsvurderinger til markedspriserne – er forskellen mellem tilbagekøbsbeløbet og ejendomsvurderingen vokset betragteligt. Denne stigning – som tilbagediskonteres med en rente på 3 % p.a. – er medvirkende til, at modellen i den daværende affattelse er meget svær at overføre som løsningsmulighed for boligafdelingerne i omegnskommunerne.

KAB har klaget til SKAT over ejendomsvurderingerne i Avedøre Stationsby. En klagesag, som er afsluttet, og som har medført, at ejendomsvurderingerne her er blevet nedsat med ca. en tredjedel.

KAB ønsker at bruge sagen som oplæg til en vurdering af, om det er muligt at opnå tilsvarende nedsættelser af ejendomsvurderingerne i andre boligafdelinger.

### **Det videre arbejde**

Det er forventningen, at arbejdet med afdækning og beskrivelse af tilbagekøbsrettighederne vil være tilendebragt i løbet af 2013, og at arbejdet med at se på mulige modeller for frikøb eller andre veje til at skabe en brugbar og realistisk løsning på problemstillingen vil kunne startes op ultimo 2013/primo 2014. Der vil ske en fornyet orientering af det politiske niveau, når der er grundlag for dette.