

# Ankestyrelsen anmodes om at efterprøve juridisk vurdering af frikøbsordning

14.06.2017

Det er ikke muligt at lave en overgangsordning for ændringen af frikøbsordningen, konkluderer juridisk notat fra advokatfirmaet Horten.

Det er ikke muligt at lave en overgangsordning for ændringen af den såkaldte frikøbsordning, således at bestemte grupper af ejere af ejendomme med tilbagekøbsklausul fra Københavns Kommune kan undtages for den nye praksis indført 1. april 2017. Det konkluderer et juridisk responsum fra advokatfirmaet Horten, som på baggrund af et ønske fra et samlet BR, har undersøgt de juridiske muligheder for en overgangsordning.

Et enigt Økonomiudvalg tog tirsdag den juridiske vurdering fra Horten til efterretning, men har samtidig ønsket, at Ankestyrelsen skal foretage en ekstra vurdering af muligheden for at lave en overgangsordning. Hortens vurdering vil derfor blive sendt til Ankestyrelsen for en fornyet vurdering af muligheden for en overgangsordning for den nye praksis.

Den nye praksis betyder, at frikøb sker på baggrund af en mæglervurdering og ikke som tidligere på baggrund af den offentlige ejendomsvurdering, som har været "frosset" siden 2013. Den nye praksis er indført for at sikre, at prisen for frikøb, som forudsat i frikøbsordningen, beregnes på grundlag af ejendommens markedsværdi.

Den foreslåede overgangsordning fra den nye praksis går ud på at undtage boligejere, der i perioden fra 1. april 2016 til 1. april 2017, hvor den nye praksis trådte i kraft, har bedt om et tilbud på frikøb af deres ejendom fra Københavns Kommune.

En sådan overgangsordning er ikke mulig eller lovlig, konkluderer Horten i det juridiske responsum, som blev forelagt ØU tirsdag. Ordningen vil nemlig indebære en ulovlig begunstigelse af ejerne af ejendomme, som kommunen har tilbagekøbsret til, i forhold til kommunens øvrige borgere, ud fra kriterier som kommunen ikke sagligt kan lægge til grund, vurderer Horten. Overgangsordningen vil dermed "udgøre ulovlig begunstigelse af enkeltpersoner eller grupper af enkeltpersoner i strid med kommunalfuldmagten". Derudover ville kommunen med forslaget ikke leve op til det generelle krav om at forvalte kommunens aktiver på en økonomisk forsvarlig måde, vurderer Horten.

Det er samtidig Økonomiforvaltningens juridiske vurdering, bl.a. på baggrund af Hortens vurdering, at der ikke kan laves generelle undtagelser fra den nye praksis eller helt tilbagerulle den nye praksis, som et samlet BR vedtog den 30. marts 2017. Denne praksis blev vedtaget for at sikre, at kommunens aktiver i form af tilbagekøbsrettighederne forvaltes økonomisk forsvarligt og generelt kommer alle kommunens borgere til gode, ved at lade beregningen af priserne for frikøb afspejle ejendommens markedsværdi. En tilbagerulning af BR-beslutningen fra den 30. marts, med det formål at sikre boligejere med tilbagekøbsdeklarationer mod stigende udgifter til frikøb, vil ikke kunne begrundes med henvisning til saglig varetagelse af lovlige kommunale interesser. Der ville i givet fald være tale om uhjemlet tilskud til enkeltpersoner på bekostning af kommunens øvrige borgere og dermed ikke indenfor rammerne af kommunalfuldmagten, er den juridiske vurdering. En generel undtagelse eller tilbagerulning af den nye praksis vurderes endvidere at være i strid med kravet om økonomisk forsvarlig forvaltning af kommunens aktiver.

## Baggrund

Københavns Borgerrepræsentation har truffet beslutning om at suspendere den såkaldte frikøbsordning pr. 1. april, og som midlertidig ordning give mulighed for frikøb baseret på mæglervurderinger. Det har generelt den konsekvens, at frikøbsbeløbet er steget. Samtidig har Borgerrepræsentationen fastholdt de offentlige ejendomsvurderinger som grundlag for at udskyde hjemfald. Udskydelse kan ske i op til 35 år, hvilket er længere end den sædvanlige løbetid på et realkreditlån. Denne mulighed er således fortsat et alternativ til frikøb og er generelt billigere end tidligere.

Frikøbsordningen blev indført i 1996 som en mulighed for, at ejere af ejendomme med hjemfaldspligt kunne frikøbe sig af denne. Indtil da havde kommunen ved hjemfald overtaget ejendommen til den oprindelige købspris, men i 1996 åbnede man op for, at ejere kunne købe sig fri fra Københavns Kommune ret til at købe ejendommen tilbage. Det blev dengang besluttet, at prisen for dette skulle afspejle aktivets værdi.

Som alle andre kommuner er København forpligtet til at forvalte kommunens aktiver på en økonomisk forsvarlig måde. Det betyder, at hvis kommunen sælger noget af værdi, skal kommunen som udgangspunkt have markedsprisen for det,

medmindre der er en kommunal interesse i at sælge til under markedspris. Siden 1996 har man brugt de offentlige ejendomsvurderinger som en ubureaukratisk måde at fastslå markedsprisen. Det betyder også, at frikøbsprisen har fulgt med de offentlige ejendomsvurderinger.

I august 2013 kritiserede Rigsrevisionen Skatteministeriets håndtering af de offentlige ejendomsvurderinger. Det førte til, at Regeringen senere samme år valgte at suspendere det offentlige ejendomsvurderingssystem, fastfryse vurderingerne og påbegynde arbejdet med at udvikle et nyt og mere retvisende ejendomsvurderingssystem.

Regeringen annoncerede, at man forventede at ibrugtage det nye ejendomsvurderingssystem i 2015. Denne deadline blev senere rykket til 2017 – og senest har regeringen meldt ud, at et nyt ejendomsvurderingssystem for boliger forventes indført i 2019. De offentlige ejendomsvurderinger afspejler således i dag ikke ejendommenes markedspris. Det er baggrunden for, at Økonomiforvaltningen indstillede overfor Borgerrepræsentationen, at kommunen suspenderede ordningen, indtil kommunen i 2019 har mulighed for at vurdere, om man igen kan bruge de offentlige ejendomsvurderinger som grundlag for udregning af frikøbsbeløb. I stedet fik ejerne midlertidigt mulighed for at frikøbe sig på baggrund af mæglervurdering.

Yderligere spørgsmål kan rettes til kommunikationschef i Økonomiforvaltningen, Søren Gregersen, på mobil 2961 0711 eller mail [bn0g@okf.kk.dk](mailto:bn0g@okf.kk.dk)

Læs referatet fra Økonomiudvalgets møde d. 13.06. [her](#)

<http://www.kk.dk/indhold/okonomiudvalgets-modemateriale/13062017/edoc-ag...>

## Kontakt

For mere information vedrørende denne side.



### Økonomiforvaltningen

Københavns Rådhus  
Rådhuspladsen 1  
1550 København V  
Danmark



Skriv besked



+45 33 66 33 66