

NOTAT

Notat om hjemfaldspligt på de private ejendomme.

RÅDHUSET

Økonomi- og Stabsforvaltningen
Borgmesterkontoret
Jurist:
Jakob Tønners

Dato: 1. december 2014/jtq

Sagsnr.: 10/61875

1. Indledning

Hvidovre Kommune har en række tilbagekøbsretter på både private ejendomme og almene boliger beliggende i Hvidovre Kommune.

Som underbilag 1 er vedlagt oversigt over tilbagekøbsretter på private ejendomme.

2. Frikøb af private ejendomme

Frikøb af hjemfaldspligt sker mod betaling af et kontant beløb, som beregnes efter faste og ensartede retningslinjer vedtaget i kommunalbestyrelsen i 1996. De retningslinjer der er fastlagt i 1996 må antages at være udtryk for markedsværdien for frikøb af hjemfaldspligt på det private område.

Ved beregningen tilbagediskonteres den aktuelle ejendomsvurdering fra SKAT fra hjemfaldsåret til nu, hvorved frikøbsbeløbet fremkommer. Diskonteringsrenten er på 4% p.a. (Det bemærkes, at der i forslaget til aftalen om frikøb på de almene boliger er brugt en diskonteringsrente på 3% p.a.)

Frikøb medfører, at deklARATIONEN om kommunens tilbagekøbsret til ejendommen aflyses og bortfalder.

Formel: Frikøbsbeløb i dag = $(\text{grundværdi eller ejendomsværdi} - \text{tilbagekøbssum}) / (1 + 4\%)^n$

(hvor n betegner antal år til tilbagekøbsåret.)

Til illustration vedlægges som underbilag 2 et regneark med udgangspunkt i tilbagekøb af en ejendom med en ejendomsværdi på kr. 1.500.000 og et hjemfaldsår i 2064.

3. Frikøb af almene boliger

Almenboliglovens § 98 a indeholder en hjemmel for Kommunalbestyrelsen til at indgå aftale med boligorganisationerne om frikøb af ejendomme med tilbagekøbsklausuler.

Der henvises i øvrigt til sagsfremstillingen.

4. Kommunens pligt til at handle økonomisk ansvarligt

Der ses ikke i lovgivningen på det private område at være hjemmel til at fastsætte købesummen ved frikøb af en hjemfaldsklausul til under markedsprisen.

Kommunalfuldmagtsreglerne er derefter den eneste mulige hjemmel til at frikøbe en hjemfaldsklausul til under markedsprisen på det private område.

Kommunalfuldmagten er karakteriseret ved, at en kommune uden egentlig lovhjemmel kan foretage dispositioner af økonomisk karakter.

En kommunes adgang til at gennemføre foranstaltninger uden lovhjemmel, er for det første afgrænset af et almennytteskriterium¹. Dette betyder, at kommunen som hovedregel, kun kan gennemføre foranstaltninger der har sammenhæng med det kommunale fællesskabs behov, og som har et generelt sigte der kommer alle kommunens borgere til gode. Dog således at sigtet også kan være at tilgodese en sagligt afgrænset gruppe af borgere, fx unge eller ældre.

En kommune kan derfor ikke uden lovhjemmel gennemføre foranstaltninger, der udelukkende eller i det væsentligste begunstiger enkeltpersoner eller enkeltvirksomheder, og en kommune kan ikke uden lovhjemmel give tilskud til enkeltpersoner.

Eventuelt frikøb af hjemfaldsklausul på det private område til under markedsprisen vil være en ordning der kun er gældende for en mindre gruppe af borgere, der opfylder en række specifikke betingelser, og ordningen kommer således ikke alle Hvidovre Kommunes borgere til gode. Ordningen kommer heller ikke en sagligt afgrænset gruppe af borgere til gode, idet ordningen kun er relevant for borgere der har en ejendom med hjemfaldspligt.

En kommune er et fællesskab af borgere, og dens formål er at varetage disses fælles interesser. Der er ingen fælles interesser i at yde økonomisk støtte til enkeltpersoner, alene med henblik på at spare dem for udgifter til frikøb til markedsprisen.

Det nævnte skal tillige ses i sammenhæng med kravet om, at en kommune har pligt til at handle økonomisk ansvarligt.

Forbuddet mod at kommuner uden lovhjemmel, yder tilskud til enkelte borgere eller grupper af borgere udelukker tilsvarende, at en kommune yder indirekte støtte ved at overtage omkostninger, som den pågældende gruppe normalt selv skal betale, dvs. udgifter der har privat karakter².

Ordningen om eventuelt frikøb af hjemfaldspligt på det private område må karakteriseres som en udgift der har en privat karakter.

På ovenstående baggrund må det således konstateres, at ordningen med eventuelt frikøb af hjemfaldspligt på det private område til under markedsprisen er i strid med kommunalfuldmagtsreglerne og dermed ulovlig.

¹ Jf. Kommunalret i praksis, s. 124.

² Se Indenrigs- og Sundhedsministeriets udtalelse af 11. august 2011.

5. Konklusion

Der er lovhjemmel til at hjemfaldsklausuler kan frikøbes til under markedsprisen for almene boliger og det er derfor lovligt at lade de almene boligorganisationer frikøbe til under markedsprisen.

Der er ikke lovhjemmel at hjemfaldsklausuler kan frikøbes til under markedsprisen på det private området, og det er derfor ulovligt at lade private frikøbe til under markedsprisen.

Oversigt over private ejendomme med tilbagekøbsret til Hvidovre Kommune

Matr.nr. (ejd.nr.)

5f + 101a (Rebæk Søb. 3) (118038), (ca. 108 ejerlejligheder)
97 (Hvidovrevej 90A) (03365-2)
99a (Kløverprisvej 10B, ejerl.1-3) (04279-1 m.fl.)
99c (Kløverprisvej 10A) (12984-6)
12o og 12p (Arnold Nielsens Boulevard 24, ejerl.2 og 3) (13299-5 m.fl.)

	Slutår	Vurdering	Sats
	2064	1.500.000	4,00%
1	2063	1.442.307,69	
2	2062	1.386.834,32	
3	2061	1.333.494,54	
4	2060	1.282.206,29	
5	2059	1.232.890,66	
6	2058	1.185.471,79	
7	2057	1.139.876,72	
8	2056	1.096.035,31	
9	2055	1.053.880,10	
10	2054	1.013.346,25	
11	2053	974.371,40	
12	2052	936.895,57	
13	2051	900.861,13	
14	2050	866.212,62	
15	2049	832.896,75	
16	2048	800.862,26	
17	2047	770.059,87	
18	2046	740.442,18	
19	2045	711.963,64	
20	2044	684.580,42	
21	2043	658.250,40	
22	2042	632.933,08	
23	2041	608.589,50	
24	2040	585.182,21	
25	2039	562.675,20	
26	2038	541.033,85	
27	2037	520.224,86	
28	2036	500.216,21	
29	2035	480.977,12	
30	2034	462.478,00	
31	2033	444.690,39	
32	2032	427.586,91	
33	2031	411.141,26	
34	2030	395.328,13	
35	2029	380.123,21	
36	2028	365.503,08	
37	2027	351.445,27	
38	2026	337.928,15	
39	2025	324.930,91	
40	2024	312.433,57	
41	2023	300.416,89	
42	2022	288.862,40	
43	2021	277.752,30	
44	2020	267.069,52	
45	2019	256.797,62	
46	2018	246.920,79	
47	2017	237.423,83	
48	2016	228.292,15	
49	2015	219.511,68	
50	2014	211.068,92	
51	2013	202.950,89	
52	2012	195.145,08	
53	2011	187.639,50	
54	2010	180.422,60	
55	2009	173.483,27	
56	2008	166.810,84	
57	2007	160.395,03	
58	2006	154.225,99	
59	2005	148.294,23	
60	2004	142.590,60	
61	2003	137.106,35	
62	2002	131.833,03	
63	2001	126.762,53	
64	2000	121.887,04	
65	1999	117.199,08	

66	1998	112.691,42	
67	1997	108.357,14	
68	1996	104.189,56	
69	1995	100.182,27	
70	1994	96.329,10	
71	1993	92.624,14	