



NOTAT

19-04-2017

Til Overborgmesteren

Sagsnr.
2017-0183576

Henvendelse vedrørende indførelse af ny, midlertidig frikøbsordning

Dokumentnr.
2017-0183576-2

FORMÅL

Overborgmesteren m.fl. har modtaget en henvendelse fra advokat Steen Petersen fra advokatfirmaet Ret & Råd Glostrup Ballerup og Greve ApS, vedrørende indførelsen af den nye, midlertidige frikøbsordning for Københavns Kommunes tilbagekøbsrettigheder.

Sagsbehandler
Christian Bonde Pedersen

Henvendelsen omfatter en anmodning om aktindsigt, samt en række spørgsmål til den nye, midlertidige frikøbsordning.

Overborgmesteren har bedt Økonomiforvaltningen, Københavns Ejendomme og Indkøb (KEid) om at uarbejde dette notat som svar på henvendelsen.

AKTINDSIGTSANMODNING

KEid forstår advokat Steen Petersen anmodning om aktindsigt i e-mails af 8., 9., 11. og 12. april 2017 således, at den vedrører:

- Grundlaget for Borgerrepræsentationen i Københavns Kommunes beslutning om indførelse af en ny, midlertidig frikøbsordning,
- En oversigt over de ejendomme, som Københavns Kommune har tilbagekøbsret til
- Referater af møde i Økonomiudvalget den 21. marts 2017 og referat af møde i Borgerrepræsentationen den 30. marts 2017

KEid imødekommer den del af aktindsigtsanmodningen, som handler om grundlaget for Borgerrepræsentationens beslutning om indførelsen af den nye, og midlertidige frikøbsordning, ved at give aktindsigt i indstillingen til Borgerrepræsentationen om indførelse af en ny, midlertidig frikøbsordning, inklusive bilag 1-6. Dette sker i praksis ved oplysning om, at dokumenterne er offentligt tilgængelige på kommunens hjemmeside. Derudover imødekommer KEid den del af aktindsigtsanmodningen der vedrører oversigten over ejendomme med tilbagekøbsret for kommunen ved at give aktindsigt i oversigter over sådanne ejendomme.

Anmodningen om aktindsigt i referaterne af mødet i Økonomiudvalget og mødet i Borgerrepræsentationen er videresendt til ekspedition i Borgerrepræsentationens sekretariat.

KEid besvarer aktindsigtsanmodningen samlet i et svar til advokat Steen Petersen.

SPØRGSMÅL TIL DEN NYE; MIDLERTIDIGE FRIKØBSORDNING

Advokat Steen Petersen har i e-mail fra 8. april 2017 m.fl. stillet en række spørgsmål til den nye, midlertidige frikøbsordning. KEid forstår spørgsmålene således:

Advokat Steen Petersen ønsker en begrundelse for:

1. at (i) Københavns Kommune udpeger den mægler, som udarbejder mæglervurderingen, at (ii) der kun foretages én mæglervurdering, (iii) fastsættelsen af størrelsen af udgiften til vurderingen i den nye, midlertidige frikøbsordning og (iv) den valgte mæglers uvildighed
2. at Københavns Kommune har valgt at benytte mæglervurderinger som grundlag for tilbud om frikøb i stedet for de offentlige ejendomsvurderinger
3. at Københavns Kommune ikke har oplyst ejere af ejendomme med tilbagekøbsret om indførelsen af den nye, midlertidige frikøbsordning forud for Borgerrepræsentationens beslutning den 30. marts 2017
4. at Københavns Kommune ikke har givet ejere af ejendomme med tilbagekøbsret et varsel om indførelsen af den nye, midlertidige frikøbsordning.
5. Baggrunden for indførelsen af den nye, midlertidige frikøbsordning

Derudover ønsker Steen Petersen oplysninger om følgende:

6. Hvor mange ejere af ejendomme, hvortil Københavns Kommune har tilbagekøbsret, der ville have benyttet sig af muligheden for at frikøbe sig af tilbagekøbsretten, hvis kommunen havde varslet indførelsen af den nye, og midlertidige frikøbsordning
7. Håndteringen af ejendomsskatter i relation til ejendomme, hvortil Københavns Kommune har tilbagekøbsret
8. Hvad indebærer det, at den nye, midlertidige frikøbsordning er ”midlertidig”

KEid kan besvare spørgsmålene på følgende måde:

Ad. spørgsmål 1:

Frikøbsordningen, som blev vedtaget af Borgerrepræsentationen i 1996, bygger på en række grundlæggende forudsætninger, som også gælder for den nye, midlertidige frikøbsordning.

Det drejer sig blandt andet om, at betalingen for frikøb og udskydelse skal opgøres ud fra ensartede og fastlagte retningslinjer, og at administrationen af frikøbsordningen skal være enkel og gennemskuelig.

På den baggrund er den nye, midlertidige frikøbsordning struktureret således, at det er Københavns Kommune, der udpeger den mægler, der skal foretage vurderingen, og at der kun foretages én vurdering. Til orientering kan det oplyses, at kommunen foreløbigt har indgået en aftale med Sadolin & Albæk A/S om udarbejdelse af mæglervurderinger. Københavns Kommune anser Sadolin & Albæk A/S for at være en professionel og uvildig mægler. Opgaven vil i øvrigt blive sendt i offentligt udbud i løbet af 2017.

Prisen for et tilbud om frikøb svarer til udgiften til mæglervurderingen. Københavns Kommune har forhandlet en aftale på plads, hvor prisen for en mæglervurdering for ejerboliger udgør 4.375 kr., inklusive moms. Dette beløb bruges fuldt ud til at betale for mæglervurderingen, og kommunen opnår således ikke nogen gevinst/indtægt heraf.

Ad. spørgsmål 2:

Københavns Kommune er forpligtet til at forvalte sine aktiver på en forsvarlig måde. Det gælder også for kommunens tilbagekøbsrettigheder. Det kommer også til udtryk i de grundlæggende forudsætninger for frikøbsordningen, hvor det fremgår, at betalingen for et frikøb skal afspejle den reelle værdi af aktivet, dvs. af tilbagekøbsretten.

De nuværende forhold på ejendomsmarkedet – herunder særligt SKATs fastfrysning af de offentlige ejendomsvurderinger – betyder dog, at frikøbsordningen har været ude af trit med disse grundlæggende forudsætninger.

Borgerrepræsentationen besluttede derfor på mødet den 30. marts 2017 at suspendere den dagældende frikøbsordning og indføre en ny, midlertidig frikøbsordning i suspensionsperioden.

Et af elementerne i den nye, midlertidige frikøbsordning er, at man benytter en mæglervurdering i stedet for de offentlige ejendomsvurderinger som grundlag for udarbejdelse af tilbud om frikøb. Denne ændring skyldes, at de offentlige ejendomsvurderinger for tiden ikke giver et retvisende billede af ejendommens værdi – et element som er en integreret del af beregningsmetoden for frikøbsbeløbet. Der har derfor været behov for at finde en alternativ vurderingsform, og her er man nået frem til, at en mæglervurdering vil give det mest retvisende billede af ejendommens værdi i suspensionsperioden.

Ad spørgsmål 3 og 4:

Suspenderingen af den oprindelige frikøbsordning og indførelsen af den nye, midlertidige frikøbsordning pr. 1. april 2017 skete netop for at sikre, at den betaling som Københavns Kommune modtager for frikøb af en tilbagekøbsret afspejler den reelle værdi af aktivet, dvs. af tilbagekøbsretten. Dette var nemlig ikke tilfældet for den oprindelige frikøbsordning, som var gældende til og med 31. marts 2017.

Hvis kommunen havde orienteret om eller varslet ændringerne af frikøbsordningen, må en betragtelig del af ejendommene formodes at være blevet frikøbt, inden ændringerne trådte i kraft. Formålet med ændringerne – at sikre, at frikøb kun sker for et beløb, der afspejler den reelle værdi af aktivet – kunne under disse omstændigheder ikke have været opfyldt.

Beregningsåret i frikøbsordningen løber i øvrigt fra 1. april i indeværende år til 31. marts i det følgende år. Alle tilbud udarbejdet i perioden fra 1. april 2016 til 31. marts 2017 udløb således 31. marts 2017. Der er derfor ingen tilbud på frikøb og udskydelse fra før 1. april 2017, der stadig er gældende.

Det fremgik udtrykkeligt at alle tilbud om frikøb og udskydelse, at de udløb den 31. marts 2017. Det var således tydeligt for både ejere af ejendomme med tilbagekøbsret og for deres rådgivere, at tilbuddene ikke kunne benyttes efter denne dato.

Ad spørgsmål 5:

Københavns Kommunes bevæggrunde for indførelsen af den nye, midlertidige frikøbsordning fremgår af indstillingen om indførelsen af den nye, midlertidige frikøbsordning, hvortil der henvises.

Ad spørgsmål 6:

Københavns Kommune er ikke bekendt med og har ikke regnet på hvilke og hvor mange ejere af ejendomme, hvortil kommunen har tilbagekøbsret, der ville have overvejet at frikøbe sig af tilbagekøbsretten, hvis kommunen havde varslet indførelsen af den nye, midlertidige frikøbsordning.

Københavns Kommune har dog oplevet en stigning i antallet af frikøb i de seneste år.

Ad spørgsmål 7:

Københavns Kommunes tilbagekøbsrettigheder håndteres på et privatretligt grundlag af Økonomiforvaltningen, Københavns Ejendomme og Indkøb, mens spørgsmål om betaling af skatter og afgifter, herunder ejendomsskatter, håndteres på et offentligretligt grundlag af Kultur & Fritidsforvaltningen, Betaling og Kontrol.

Spørgsmål vedrørende ejendomsskatter skal således rettes til Kultur & Fritidsforvaltningen, Betaling og Kontrol. Det kan ske på ejendomsskat@kff.kk.dk.

Ad spørgsmål 8:

Borgerrepræsentationens beslutning fra 30. marts 2017 omfatter en suspension af den oprindelige frikøbsordning, og indførelse af den nye, midlertidige frikøbsordning, som er gældende i suspensionsperioden.

Københavns Kommune vil løbende vurdere, om markedsforholdene – herunder især det offentlige ejendomsvurderingssystem – gør det forsvarligt at ophæve suspensionen af den oprindelige frikøbsordning.
