

SARAH

23-årig malersvend,
førstegangskøber og teknisk insolvent.

Frikøbsbeløb ved køb i 2015: 300.000 kr.

Frikøbsbeløb nu: 900.000 kr.

KÆRE ØKONOMIUDVALG!

På vegne af Andrea, Anne, Annette, Birthe, Elna, Heidi og Morten, Jacob, Jette, Julie, Katrine og Stefan, Kirsten, Lene, Mathias, Sarah, Susanne, Tania og Jesper, Thomas og Tue – hvis historier vi tidligere har sendt jer – samt alle de andre i vores forening, der kan fortælle lignende historier om teknisk insolvens, stavnsbinding, opsparing til alderdommen der er forduftet, usælgelige boliger, total mangel på information fra kommunen igennem årtier, m.v. skriver vi til jer igen. Vi vil gerne opfordre jer til at revurdere jeres indstilling til Borgerrepræsentationen, som førte til den – for os berørte borgere – katastrofale beslutning om at indføre en midlertidig frikøbsordning pr. 1. april 2017.

Uden varsel, uden rimelighed, uden tilbud om overgangsordning, på et hemmeligt møde, og helt uden på noget tidspunkt at henvende sig til de borgere, det måtte berøre, er vores medlemværende med kommunen steget med op til 300%.

Det vil vi, på vegne af alle os i foreningen, gerne tale med jer om! Vi søger hermed om foretræde for Økonomiudvalget på førstkommende møde, hvor den midlertidige frikøbsordning og resultatet af den deraf afledte uvildige advokatundersøgelse er på dagsordenen.

Med venlig hilsen

Formand Louise Kanstrup Petersen og Thomas Birk Petersen

På vegne af foreningen Hjemfaldspligt København

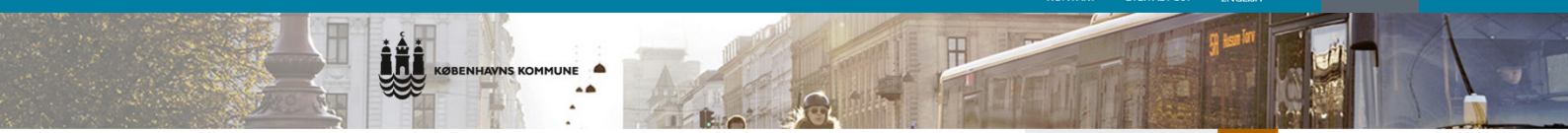
Kbh 1. juni 2017

Kontakt: hjemfaldspligt@gmail.com

Facebook: [Hjemfaldspligt København](https://www.facebook.com/HjemfaldspligtKobenhavn)

HJEMFALDSPLIGT
KØBENHAVN





13. Tilbagekøbsret (Fortrolighed ophævet pr. 7. april 2017) (2017-0110742)

Borgerrepræsentationen skal tage stilling til ændringer i håndteringen af Københavns Kommunes tilbagekøbsrettigheder.

Bilag
Bilag 1 - Beregninger vedrørende ejendomspriser i Københavns Kommune
Bilag 2 - Artikel fra www.regeringen.dk fra 5.

MANGLENDE ÅBENHED OG DIALOG

– er ikke god forvaltningskik!

I Økonomi-udvalget forretningsordenen står der om overborgmesterens rolle: §10, stk. 2. "Overborgmesteren påser, at sagerne, forinden de forelægges udvalget, er tilstrækkeligt belyst, herunder med hensyn til eventuelle økonomiske og administrative konsekvenser (...) Overborgmesteren påser endvidere, at de fornødne forudgående høringer er foretaget (...)"

De berørte 1.200 boligejere er ikke blevet hørt og konsekvensen – at boliger med hjemfaldspligt ikke har kunnet sælges siden 1. april 2017 – håber vi sådan set ikke, at Overborgmesteren har været klar over, eller at udvalget er blevet orienteret om.

Disse konsekvenser er nemlig særdeles alvorlige:

- Selve ændringen i frikøbs-betingelserne og måden, den blev indført på, har bragt usikkerhed om, hvorvidt man som køber tør løbe an på en given beregningsmodel, fordi det jo har vist sig at denne kan ændres dramatisk fra dag til dag, uden varsel, efter kommunens for-godtbefindende.
- Ved et salg bliver de berørte boligejerne nu mødt med krav om frikøb. Udskydelse er efter 1. april 2017 ikke længere nok. Spørg bare de lokale mæglere. I fald et sådant frikøbs-krav indfries, vil mange blive insolvente – hvorfor sælger er nødt til at trække sig fra handlen og blive boende.

Udskydelse i 35 år er stadig muligt og beløbene er ikke steget endnu. Det ændrer sig dog i det øjeblik den nye offentlige ejendomsvurdering træder i kraft, hvorefter udskydelse også stiger markant – men udskydelse er pr. 1. april 2017 kun anvendelig ved refinancering, ikke ved salg. For køberne har – ligesom sælgerne – mistet tilliden til Københavns Kommune og dennes praksis omkring hjemfaldspligt.

Regneeksempel: Lejlighed på Nattergalevej med hjemfaldspligt
Købspris: 1.3 mio. kr.
Mæglervurdering marts 2017: ca. 2 mio. kr.
År for hjemfald: 2034

Ved salg nu: Overskud ved selve salget: kr. 700.000
Tvungent frikøb (krav fra køber): ca. kr. 1.2 mio
Resultat: Minus ca. 500.000 kr.



MANGLENDE FORUDSIGELIG PRAKSIS

– er ikke god forvaltningsskik!

Hjemfaldspligten er gennem årene blevet administreret uforudsigeligt, og historikken bærer præg af at politikerne hele tiden har haft udfordringer med Hjemfaldspligten.

Denne administration har gennem tiden fået en næse fra Rigsrevisionen, en ulovlig-stemp-ling fra Indenrigsministeriet, en underkendele fra plandirektoratet, advarsler om ulovlighed og forskelsbehandling fra kommunens egne jurister og embedsmænd, anklager om kammerateri og vennetjenester, sagsanlæg og protester fra borgere, lokal- og landspolitikere.

På trods af dette har Kommunen hver gang gennemført de aftaler, den har villet.

Arne Melchior, MF (CD) skriver i år 2000 i forbindelse med rabatten til Boligselskaberne i et debatindlæg:

" (...) Men nu tilgodeser overborgmesteren en række boligselskaber og forærer næsten 500 mio. kr. væk. Kan man anstændigvis dette? Og er dette i overensstemmelse med kommunal-fuldmagten? På den ene side fører man retssag mod borgere* for at få opfyldt kravene i hjemfaldspligten til punkt og prikke uden så meget som fem øres rabat, og på den anden side forærer man rask væk 500 mio. kr. væk. (...) I forvejen er disse støttet af en række ordninger for at sænke lejen, og nu gør overborgmesteren det endnu billigere. Alle københavnere, der ikke bor i en almennyttig afdeling med hjemfaldspligt, skal være med til at betale, mange tusinder har endda i forvejen fået øget deres boligudgift for at betale hjemfaldspligt til kommunen. Nu kan de få lov til at være med til at betale for, at andre slipper for denne byrde. Er det det, man i Københavns Kommune forstår ved lighed for loven og retfærdig byrdefordeling?"

Tiden er kommet til at vi sammen får gjort op med hjemfaldspligten og de problemer den løbende giver både jer politikere og de sidste 1.200 boligejere.

I fandt vejen frem i 1996 – det synes vi er både rimeligt og passende at gentage:

1996 KK indfører frikøbsmulighed for boligejere i Københavns Kommune og benytter sig af Gladsaxemodellen til udregning af beløbene. "I 1995 var deklARATIONERNES samlede værdi 21 mia. kr. Ved frikøbsordningens indførelse i 1996 faldt værdien fra den ene dag til den anden til mindre end en fjerdedel: da Borgerrepræsentationen den 15. februar 1996 lempede betingelserne, fik ejerne ikke alene mulighed for at købe sig helt fri af deklARATIONEN. **Hvis de gjorde det hurtigt, fik de fleste endda rabat.** Kommunen havde på forhånd opgjort hjemfaldskravets værdi efter de nye regler: hvis alle benyttede det nye tilbud, var deklARATIONERNE nu pludselig kun 4.4 mia. kr. værd." Se mere s. 11 (Tilbagekøbsforeningen via Boligassistancen)

*henvisning til sagen Gunnar Andersen mod Københavns Kommune



Beløb for frikøb og udskydelse

	Beløb i kr.	Tinglysningsafgift	I alt kr.
Frikøb	858.310	0	858.310
Udskydelse til år 2086	562.166	1.660	563.826
Udskydelse til år 2060	219.647	1.660	221.307

Team Køb og Salg af
Aktiver

Betalingsfrist

Ved beregningen af beløbet for frikøb og udskydelse indgår to elementer, der kan ændre sig: 1) den offentlige ejendomsvurdering og 2) beregningsåret.

Nyropsgade 7, 5. sal
1602 København V

E-mail
EY9U@okf.kk.dk

Ad 1) den offentlige ejendomsvurdering

Beløbet for frikøb og udskydelse beregnes ud fra den senest offentliggjorte offentlige ejendomsvurdering.

EAN nummer
5798009804723

www.kobenhavnsejendomm
e.kk.dk

MANGLENDE GENNEMSIGTIGHED

– er ikke god forvaltningsskik!

De berørte boligejere er ved kommunens tilbud om frikøb og udskydelse **alene blevet oplyst** om at 2 elementer kan ændre sig:

1. Den offentlige ejendomsvurdering
2. Beregningsåret

De berørte boligejerne er **ikke** tidligere

- blevet oplyst om kalkulationsrenten som et tredje element
- blevet varslet eller oplyst om ændringer af kalkulationsrenten
- blevet oplyst om, at anvendelsen af den offentlige ejendomsvurdering kan ændres til anvendelsen af markedsværdien

Kommunen har i denne sag valgt en total mangel på gennemsigtighed i den praksis og de elementer, der indgår i beregningen, hvilket har medført stor usikkerhed og manglende handlemuligheder for de berørte borgere.



MANGLENDE LIGEBEHANDLING

– er slet ikke god forvaltningskik!

Andre ejendomsejere er blevet behandlet ordentligt:

- De almene boligselskaber blev i 2000 behandlet ordentligt med en lovændring, der gav kommunerne mulighed for at give rabat ved frikøb
- Ejere af erhvervsejendomme, som f.eks. Tivoli (rabat ca. 100 mio), Bella Centeret (rabat 81 mio), Parken (vederlagsfri overdragelse, værdi 49 mio) og Palads (tab ca. 30 mio) er blevet indbudt til dialog, så de enten – på særdeles gunstige vilkår – kunne frikøbe deres erhvervsejendomme eller få nye aftaler om betingelserne for deres hjemfaldspligt.
- på selvsamme møde, den 30. marts 2017, hvor den midlertidige frikøbsordning blev vedtaget, vedtog Borgerrepræsentationen at sælge de to almene boligafdelinger Murergården og Henriksgården til Hovedstadens Almennyttige Boligselskab II for 63,3 mio. kr. Værdien for de omkring 500 lejligheder var vurderet til 279 mio. kr. Det var en konkret rabat på mere end 75% eller helt præcist på 215,7 mio. kr.

1.200 private boligejere har uden varsel og uden mulighed for dialog fået ændret dramatisk i deres muligheder for frikøb og udskydelse.

Dette er manglende ligebehandling mellem de forskellige ejendomsejere, og rammer den mindste gruppe særligt byrdetungt uden nogen saglig begrundelse.

GOD FORVALTNINGSSKIK ER AT BEHANDLE ALLE ORDENTLIGT OG LIGE

Beslutningen om indførelsen af den midlertidige frikøbsordning, der trådte i kraft den 1. april 2017:

- er sket uden varsel, og i strid med forvaltningsretlige regler om varsling af berørte borgere
- er særlig byrdetung, og stiller alle berørte boligejere i en uoverskuelig økonomisk situation

BESLUTNINGEN SKAL DERFOR OMGØRES

– og alle berørte boligejere skal have:

- Mulighed for rabat som andre ejendomsejere, gerne i form af en totalløsning for alle 1.200 berørte boligejere, så hjemfaldspligten kan blive bragt ud af verden, en gang for alle – i tråd med den velvilje og forståelse kommunen har vist andre ejendomsejere
- Mulighed for at indrette sig efter de nye regler med et passende varsel
- En rimelig overgang til de nye ejendomsvurderinger i 2019
- En gennemsigtig praksis fremadrettet





THOMAS

Ingeniør, teknisk insolvent
fra den ene dag til den anden

Frikøbsbeløb ved køb i 2015: 410.000 kr.

Frikøbsbeløb nu: 1.150.000 kr.

ALLE SKAL HAVE TRYGHED OMKRING DERES BOLIGSITUATION

– det mener landspolitikerne!

- Landspolitikerne har skabt tryghed og gennemsigtighed for boligejerne med den nye aftale om boligbeskatning
- Det nye boligbeskatningssystem skal sikre, at de samlede boligskatter ikke stiger ved overgangen til og heller ikke pga. det nye ejendoms-vurderingssystem.
- Det er en grundpræmis i den nye aftale om boligbeskatningen, at der skal være størst mulig sikkerhed om skattebetalingen målt i kroner og øre.
- Derfor er alle enige om, at jo mere ejendoms- og grundværdierne stiger frem mod 2020, desto lavere satser og omvendt.

Men bare ikke i Københavns Kommune

– hvis man er ejer af en bolig med hjemfaldspligt!

Ejere af boliger med hjemfaldspligt i Københavns Kommune skal have samme tryghed som resten af boligejerne, i kommunen og på landsplan. Derfor skal der skabes balance mellem de to afgørende komponenter, ejendomsvurderingen og kalkulationsrenten, i beregningen af frikøbsbeløbet og prisen for udskydelse.





STEFAN & KATRINE

Frikøbsbeløb v. køb i 2016: 350.000 kr.
Frikøbsbeløb nu: 1.000.000 kr.

Software-ingeniør
og studerende

DET LANDSPOLITISKE FORSİGTİGHEDSPRINCİP

– gælder ikke ved frikøb eller udskydelse!

Landspolitikerne anvender i aftalen om boligbeskatning et gennemgående forsigtighedsprincip.

Københavns Kommune har ved den nye beregningsform valgt ikke at følge landspolitikernes ønske om et forsigtighedsprincip, så dette også naturligt gælder for ejere af boliger med hjemfaldspligt.

De to afgørende komponenter ved beregningen af prisen for både frikøb og udskydelse er ændret væsentligt og uden varsel. Dette har en dramatisk indflydelse på prisen for både frikøb og udskydelse.

Forsigtighedsprincippet skal overføres til både ejendomsvurderingen og kalkulationsrenten. Forsigtighedsprincippet vil kunne give plads til udsving på både boligmarkedet og rentemarkedet, og understøtter dermed landspolitikernes ønske om tryghed for alle boligejere. Boligejere med hjemfaldspligt skal have samme tryghed!

Ejendomsvurderingen skal derfor ligge væsentlig lavere end markedsværdien, og kalkulationsrenten væsentligt højere end 2,2%.



Hjemfaldspligt

- [+ HVAD ER HJEMFALDSPLIGT?](#)
- [+ HVILKE OMRÅDER ER PÅLAGT HJEMFALDSPLIGT I BALLERUP KOMMUNE?](#)
- [+ HVORDAN SER MAN, OM DER ER HJEMFALDSPLIGT PÅ EN EJENDOM?](#)
- [+ HVILKE TYPER AF HJEMFALDSPLIGTER FINDES I BALLERUP KOMMUNE?](#)
- [+ HVORFOR HAR BALLERUP KOMMUNE EJENDOMME MED HJEMFALDSPLIGT?](#)
- [+ HVOR LÆNGE HAR MAN KUNNET FRIKØBE SIG AF HJEMFALDSPLIGTEN?](#)
- [+ HVAD SKER DER, NÅR HJEMFALDSKLAUSULEN UDLØBER?](#)
- [- HVAD SKER DER, HVIS MAN VENTER MED AT FRIKØBE SIG?](#)

Man kan naturligvis blive boende i sit hus indtil kommunen overtager ejendommen i hjemfaldsåret.

Man kan frikøbe sin ejendom på et senere tidspunkt, hvis man ønsker det.

Man skal imidlertid være opmærksom på at frikøbsafgiften er



SØG

 Mente du [hjemfaldsret \(4\)](#)

 Din søgning gav **1** resultat. Her vises **1-1**

Spørgsmål til Økonomiudvalget i 2015

Læs spørgsmål stillet af medlemmer af Borgerrepræsentationen til Økonomiudvalget og Økonomiforvaltningen

[Artikel](#)

KONTAKT

Københavns Kommune
Borgerservice
Tlf. 33 66 33 66
CVR-nummer: 64942212
[Flere kontaktmuligheder](#)

GENVEJ

Digital Post
Job
Presse
[Hvis du vil klage](#)
[Om hjemmesiden](#)
[København kortet](#)



EN FREMTIDIG PRAKSIS?

– skal bygges på tillid, forudsigelighed og pålidelighed!

Tilliden mellem Københavns Kommune, de berørte boligejere og de potentielle købere af boliger med hjemfaldspligt er brudt og skal genetableres.

Fremtidig praksis skal sikre boligejere og –købere med hjemfaldspligt:

- Mulighed for rabat på samme måde som andre ejendomsjere
- Et passende varsel ved fremtidige ændringer af kalkulationsrenten
- Et passende varsel ved fremtidige ændringer af ejendomsvurderingen
- Oplysning om beregningsmetoden
- Oplysning om frikøbsordningens konsekvenser for udviklingen af både frikøbsbeløbet og beløbet for udskydelse





VI VIL GERNE I DIALOG

– her er vi!

Foreningen Hjemfaldspligt København

Mail: hjemfaldspligt@gmail.com

- Formand, Louise Kanstrup Petersen, tlf. 3196 5661
- Næstformand, Henrik Storm Jeppesen, tlf. 6155 7726
- Politisk ansvarlig, Thomas Birk Petersen, 51612135
- Kasserer, Malene Hilden, tlf. 2818 8985
- Presseansvarlig, Jacob Egevang, tlf. 2236 1813
- Social Media ansvarlig, Helene Marie Tranekjær Røssel, tlf. 2559 3941

BILAG

- Facts om Hjemfaldspligt for boliger, et historisk overblik, s. 10
- Tivoli og hjemfaldspligt, s. 15
- Bella Center og hjemfaldspligt, s. 17
- case: Heidi og Morten, s. 19
- case: Annette, s. 20



FACTS OM HJEMFALDSPLIGT

for boliger, et historisk overblik

Definition:

“Hjemfaldspligten, hvorved generelt forstås en pligt til at afstå ejendommen på et forudangivet og på forud aftalte vilkår, er udformet som en tinglyst deklARATION på ejendommen.” (Nationaløkonomisk Tidsskrift, Bind 131 (1993)).

“Det følger af vejledning om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme, jfr. lovbkg. nr. 1060 af 24. oktober 2006, punkt 4.1, at en kommunes beslutning om afløsning af en allerede bestående tilbagekøbsret er en disposition over en fordring (retten til en værdi) og ikke over en fast ejendom (idet ejendommen allerede er solgt).” (Statsforvaltningen)

Tidslinje

1890'erne Københavns Kommune opkøber landbrugsjord i omegnen, fordi byen vokser.

1896 KK sælger for første gang jorden fra til bygherrer (Kristianiagade, hjemfald 1972), som ønsker at bebygge grundene. For i første ombæring at sikre kommunens mulighed for planlægning i et langsigtet perspektiv pålægger den de solgte skøder en servitut, en hjemfaldspligt (også kaldet en 'tilbagekøbsdeklARATION'). Formålet var at kommunen skulle kunne overtage grunden til samme pris, som den solgte den til, hvis den havde behov for det fx til udvidelse af baneanlæg, veje el.lign.

1906 På et møde i Borgerrepræsentationen ændrer tanken om hjemfald karakter. Nu handler det først og fremmest om at sikre investeringen: “Argumentet for at sælge med hjemfaldspligt er først og fremmest af økonomisk art; man ønsker at sælge på en sådan måde, at 'fremtidige værdier på grundene helt eller delvis kommer kommunen til gode'. Det udtrykkes på flere måder: Jordrenten tilhører ideelt kommunen og samfundets ret til at få en del af en værdiforøgelse, som er fremkaldt ved fælles arbejde i samfundet, som ikke på nogen måde kan siges at skyldes den enkeltes personlige arbejde.” (Nationaløkonomisk Tidsskrift, Bind 131 (1993)).

Hjemfaldspligten gjaldt alle grunde som kommunen solgte. På nogle ejendomme var der hjemfald på både grund og bygninger, på andre kun på grunden. Der findes også en sjælden mellemløsning. Hjemfaldet var typisk sat til 70 år efter salget. Men ifølge Michael Møller og Niels Chr. Nielsens artikel, var kommunen allerede da opmærksomme på, at der kunne opstå visse uhensigtsmæssigheder i fremtiden, når der også var hjemfald på bygninger, som kommunen ikke ellers var involverede i.

i 1970'erne sælger kommuner i omegnen bl.a. Brøndby en hel del grunde til favorabel pris, der er udstykket til parceller med hjemfaldspligt. Ønsket er, at flere kan blive husejere og opføre eget parcelhus.

i 1987 skaber medlemmerne af ejerforeningen Stengårdsvænge i Lyngby/Gladsaxe 'Tilbagekøbsforeningen', som har til formål at forhandle en løsning med Københavns Kommune, der har hjemfald på deres ejendomme.



FACTS OM HJEMFALDSPLIGT

for boliger, fortsat

1991 Tilbagekøbsforeningen lykkes med at få en aftale med KK om tilbagekøb, det kaldes for 'Gladsaxemodellen', som bliver standard. Modellen for 'frigørelsesvederlaget', der er prisen for frikøb/tilbagekøb altså en aflysning af servitutten er: $Vederlag = (Ejendomsværdien)/(1+4\%)^n$ (n repræsenterer antal år til hjemfaldspligtens udløb). Procentsatsen, der altså blev sat til 4%, repræsenterer en 'rabat' til boligejeren, fordi KK fik udbetalt sin gæld før beregnet. Stengårdsvænges hjemfald udløb i 2040, som ellers ville være den dato, hvor kommunen ville få sine penge. Aftalen med Gladsaxe Kommune var, at Københavns Kommune kun fik udbetalt 30% af de indbetalte beløb. De øvrige 70% røg i Gladsaxe Kommunes kasse. Det anslås, at der er 54.000 boliger med hjemfaldspligt. 89 grundejere i Gladsaxe køber sig fri.

1992 Gunnar Andersen og hans hustru nægter at betale for hjemfaldspligt, fordi de synes, det er urimeligt, at man skal købe sin bolig 2 gange. Derfor udtager KK stævning mod dem, men trækker af politiske årsager sagsbehandlingen indtil frikøbsordningen bliver vedtaget i 1996. "Det skete ved at kommunen over en periode på tre år protesterede mod, at der blev iværksat en syns-og-skønsforretning, som ønsket af sagsøgte, og som skulle vurdere om kommunen oprindeligt havde givet rabat på grund af hjemfaldspligten, eller om der var solgt til fuld markedspris. Som årsag til sin modstand mod undersøgelsen angav advokat Rendtorff, at han ikke kunne se, hvad den skulle bruges til." (Tilbagekøbsforeningen via Boligassistancen)

1993 Grundejere i Ballerup får mulighed for frikøb efter Gladsaxemodellen.

1994 Københavns Kommune (herefter KK) er på randen af fallit. Til undsætning kommer finansminister Mogens Lykketoft, der opkøber 235 kommunalt ejede ejendomme for 3,3 mia. kr., der bliver anbragt i et fælles interessentskab, TOR. Aftalen er overmåde gunstig for kommunen, idet den får 50% af et evt. overskud ved videre salg, mens staten alene bærer risikoen for underskud.

Salget af TOR-ejendommene i år 2000 indbringer 1 mia. kr. i kommunens kasse. "Forgyldningen gav til gengæld KK mulighed for at give en række sociale boligselskaber en rabat på en halv milliard kroner i forbindelse med frikøb af hjemfaldspligt". (Berlingske Tidende)

1996 KK indfører frikøbsmulighed for boligejere i Københavns Kommune og benytter sig af Gladsaxemodellen til udregning af beløbene. Gunnar Andersen taber sagen, men anker til Landsretten. "I 1995 var deklARATIONERNE samlede værdi 21 mia. kr. Ved frikøbsordningens indførelse i 1996 faldt værdien fra den ene dag til den anden til mindre end en fjerdedel: da Borgerrepræsentationen den 15. februar 1996 lempede betingelserne, fik ejerne ikke alene mulighed for at købe sig helt fri af deklARATIONEN. **Hvis de gjorde det hurtigt, fik de fleste endda rabat.** Kommunen havde på forhånd opgjort hjemfaldskravets værdi efter de nye regler: hvis alle benyttede det nye tilbud, var deklARATIONERNE nu pludselig kun 4.4 mia. kr. værd." (Tilbagekøbsforeningen via Boligassistancen)



FACTS OM HJEMFALDSPLIGT

for boliger, fortsat

1998 Gunnar Andersen taber sagen i Landsretten, men anker til Højesteret. Landsretten påpeger overfor KK, at de skal få orden i sagerne. "Kommunens advokat havde, som nævnt under sagen, betroet retten, at efter hans personlige opfattelse faldt hjemfaldspligten ind under grundbyrdelovens regler og var derfor ulovlig. Den samme opfattelse havde en kontorchef i Ejendomsdirektoratet allerede i 1978 givet udtryk for over for Valby Vænges bestyrelse ved et møde, hvor også overborgmester Egon Weidekamp deltog." (Tilbagekøbsforeningen på Boligassistancen)

1999 Jens Kramer Mikkelsens embedsmænd med direktør Kurt Bligaard Pedersen i spidsen anbefaler på et møde i Borgerrepræsentationen i maj 1999, at kommunen gennemfører tilbagekøbet af ejendommen på Høffdingsvej, når denne har hjemfald i april 2000. Embedsmændene afviser desuden, at boligselskaberne skulle have særbehandling: "Endvidere kan forvaltningen ud fra lighedsprincipper over for andre ejere ikke anbefale en generelt lempeligere administration af tilbagekøbsrettighederne over for den almene sektor". Dette skete alligevel i år 2000. (Weekendavisen)

2000 Det anslås, at der er ca. 20.000 boliger med hjemfaldspligt. Værdien af hjemfaldspligten vurderes til 4 mia. kr. heraf tegner de almennyttige boligselskaber sig for 2,3 mia.

Den 22. marts får de almene boligselskaber som de første boligejere nogensinde et nedslag i prisen på at købe sig fri af klausulerne. Rabatten er på 470 mio. kr eller godt 20%. I til-læg hertil får Landsbyggefonden under Boligselskabernes Landsforening et lavtforrentet fa-vør-lån på omkring 300 mio. kr. af staten til delvis betaling af tilbagekøbet.

"Modydelsen" er at kommunen formelt får anvisningsret over hver tredje ledige lejlighed. Hvilket den allerede havde i praksis. Den eneste "forbedring" i aftalen for kommunen er en vag formulering om at det "skal tilstræbes" at skaffe yderligere 6-800 boliger til rådighed om året. Direktør Gert Nielsen fra Boligselskabernes Landsforening siger: "... vi vil ikke bindes op på noget som helst antal anvisninger".

Aftalen, der på sælgers side bæres igennem af KK's by- og boligminister Jytte Andersen og finansminister Mogens Lykketoft, anklages for at være en vennetjeneste indenfor den socialdemokratiske bevægelse. (Weekendavisen, Berlingske Tidende og JP)

i 2007 skaber Brøndby Kommunes valg af vurderingsgrundlag baseret på en mæglervurdering voldsomt røre. Borgerne klager over, at vurderingerne fra valueren/ejendomsmægleren er alt for høje. Statsforvaltningen nægter at tage stilling til sagen, da de anser servitutten om hjemfaldspligt for en privatretslig sag. Men de skriver i et svar: "Kommunen har beregnet, at en tilbageregulering af differencen mellem den tidligere skønsmæssigt foretagne vurdering, og en vurdering, foretaget ved formel beregning, i sager, hvor der er indgået aftale om tilbagekøbsret inden for de seneste 5 år, vil betyde en udgift for kommunen på 2,9 mio. kr." (Statsforvaltningen)

Kommunen anerkender altså, at beløbet er for højt, men vil ikke betale de 2,9 mio. kr. tilbage til borgerne.



FACTS OM HJEMFALDSPLIGT

for boliger, fortsat

2011 I Herlev Kommune får et boligselskab et problem, da de vil udvide ejendommen med taglejligheder. Men ejendommen kan ikke optage et lån pga. hjemfaldspligt til Herlev Kommune. Man løser problemstillingen med en respektpåtegning, som 'binder' kommunen til det optagne lån.

2011 Kommunen ændrer kalkulationsrenten (rabatten) på frikøbsordningen fra 4% til 3%. De skriver i den forbindelse: "Det blev besluttet, at frikøb og udskydelse af kommunens tilbagekøbsrettigheder skulle beregnes som en nutidsværdi baseret på den offentlige ejendomsværdi og en fastsat realrente. Realrenten blev fastsat til 4% p.a. baseret på et beregnet gennemsnit af realrenten de forrige 70 år. Realrenten har i de senere år været lav, og det foreslås derfor, at den realrente, der anvendes til beregning af frikøb og udskydelse af kommunens tilbagekøbsrettigheder, reguleres." (kk.dk). Kommunen vælger hermed at fravige det oprindelige princip med at beregne kommunens kalkulationsrente på basis af et 70 år langt gennemsnit af realrenten, og i stedet basere den på en nutidig realrente: "Realrenten defineres som renten på en 30årig realkreditobligation ("den lange obligationsrente"), korrigeret for inflation udtrykt ved Nettoprisindekset (NPI)¹. Som den lange obligationsrente anvendes Realkreditrådets lange obligationsrente, der fastsættes på baggrund af 30-årige, fastforrentede, konverterbare obligationer."

Bilag 3: Referat af BR-møde den 10. marts 2011 pkt 49 (FORTROLIGT)
(fortroligheden ophævet pr. 7. april 2017) (kk.dk)

2015 KK giver 80% rabat på frikøb til de almennyttige boligselskaber AAB og KAB. I modsætning til i år 2000 får kommunen ikke rådighedsret over boliger til gengæld. Det betyder en indtægt på ca. 1,5 mia. til kommunen i stedet for 7,8 mia. kroner. ([AAB](#))

2017 KK ændrer vilkårene for tilbagekøb for almindelige boligejere og vedtager d. 30. marts en 'midlertidig frikøbsordning', der træder i kraft d. 1. april. Den offentlige ejendomsværdi er nu ikke længere beregningsgrundlag men skal erstattes af en mæglervurdering. Kalkulationsrenten ('rabatten') sættes ned fra 3 til 2,2%. Renteændringen gælder også for udskydelse af hjemfaldspligten, men her fastholdes den offentlige ejendomsvurdering som beregningsgrundlag. Reelt betyder ændringen stigninger på 200-300% for boligejerne. Argumentationen er de fastfrosne ejendomsvurderinger.

2017 På selvsamme møde, hvor den midlertidige frikøbsordning blev vedtaget, vedtog Borgerrepræsentationen at sælge de to almene boligafdelinger Murergården og Henriksgården til Hovedstadens almennyttige Boligselskab II for 63,3 millioner kroner. Værdien for de omkring 500 lejligheder er vurderet til 279 millioner. KK sælger altså boligerne til under en fjerdedel af markedsprisen.

"På selve mødet indgik man aftalen om, at man fremadrettet skulle sælge til en mæglervurdering. Men da Murergården og Henriksgården indgik aftalen, var det den 17. februar, og da lå det her grundlag ikke klar endnu. Derfor mener vi, at man skal kunne regne med, at aftaler med kommunen holder. Også når de kommer i Borgerrepræsentationen", siger Susan Hedlund, der er socialdemokratisk medlem af Borgerrepræsentationen. ([TV2 Lorry](#))

[Nationaløkonomisk Tidsskrift, Bind 131 \(1993\)](#)



FACTS OM HJEMFALDSPLIGT

– links

En økonomisk analyse af Københavns Kommunes hjemfaldspolitik
Institut for Finansiering, Handelshøjskolen i København
Michael Møller og Niels Chr. Nielsen

[Tilsynsafgørelse: Afvisning af stillingtagen til spørgsmål om indfrielse af hjemfaldspligt](#)

Statsforvaltningen finder, at såvel spørgsmålet om en kommunes hidtidige praksis ved indfrielse af hjemfaldspligt som spørgsmål om tilbagebetaling ved tidligere sket indfrielse af hjemfaldspligt er spørgsmål, der henhører under domstolene.

[Stengaardshave](#)

[JP år 2000, vedr. rabat til de almene boligselskaber og sagen mod Gunnar Andersen](#)

[Boligassistancen, info om hjemfald, frikøb og udskydelse](#)

[Boligforeningen AAB, ref. vedr. frikøb, 16. feb. 2015](#)



TIVOLI OG HJEMFALDSPLIGT

1992/1999

Tivoli blev frigjort for sin lejekontrakt/hjemfaldspligt på grunden med Københavns Kommune i februar 1992, ved at købe grunden af kommunen, men med en ny og stærkt forbedret hjemfaldspligt, der først udløses i år 2090.

Den oprindelige kontrakt, med hjemfald i 2020, indeholdt bestemmelser om, at kommunen til den tid havde krav på to ting:

1. Halvdelen af Tivolis nettoformue.
2. Tivolis pligt til at aflevere de på grunden værende bygninger samt andre installationer på grunden, for DKK 54 mio.

Selve grunden handledes herefter som nævnt i 1992 til en købspris på DKK 134 mio., for den 80.000 m² store grund. Det var Tivolis eget revisionsfirma der var nået frem til den anførte købspris, idet denne, som det fremgår af de gamle artikler, "ikke gav magistraten anledning til bemærkninger".

Udover nævnte pris for grunden, indgik det i aftalen med Tivoli, at der skulle lægges en merbetaling på DKK 106 mio. for ophævelsen af det lejemål som Tivoli havde frem til 2020. Tivoli havde på daværende tidspunkt en årlig betaling af leje og afgifter til kommunen på DKK 21 mio. Det fremgår endvidere at grundens offentlige vurdering udgjorde DKK 96 mio.

Den samlede pris for grunden udgjorde således herefter DKK 240 mio.

Forinden salget var grunden annonceret til salg i 3 københavner-aviser. I den forbindelse, kritiserede daværende Indenrigsminister Thor Pedersen, efter handlen, kommunen for den offentlige annoncering, eller manglen på samme.

Dagbladet Politiken vurderede, at denne annoncering kunne opfattes som en sløring af, at grunden var til salg. De kommunale regler siger nemlig, at kommunen har en pligt til at sikre sig den højst mulige pris ved ejendomssalg, idet de også siger, at ejendomme ikke må sælges for billigt, idet der i så fald kan være tale om ulovlig støtte til køberen.

Københavns Kommune fik i forbindelse med sagen en alvorlig næse for salget, idet det vurderedes, at kommunen ikke have sikret sig, at grunden blev solgt til markedsprisen.

I ejendomsmæglerkredse vurderedes salgssummen at være meget for lav. Det var vurderingen, at udenlandske investorer formentlig ville have budt det tredobbelte, som følge af grundens betydelige attraktionsværdi, udtaler et kendt ejendomsmæglerfirma, uden at ville stå frem ved navn. Firmaet vurderer, at en salgspris på DKK 750 mio. havde været realistisk at opnå, hvis Københavns Kommune havde gjort en indsats for at sælge den attraktive grund på det internationale marked, evt. til en amerikansk eller japansk investor.

Det er en del af købsaftalen, at Tivoli 98 år efter købet, i år 2090, skal sælge grunden tilbage til kommunen. Det er aftalt, at kommunen skal betale DKK 100 mere for grunden end de DKK



TIVOLI OG HJEMFALDSPLIGT

1992/1999, fortsat

134 mio. som Tivoli selv har betalt. Tivoli kan således sælge grunden tilbage i kommunen i 2090 for DKK 234 mio.

Københavns Kommune blev i forbindelse med transaktionen kraftigt kritiseret for, at man ved salget ikke fandt frem til en egentlig markedsværdi. Daværende Overborgmester Jens Kramer Mikkelsen havde kun skuldertræk til overs for Indenrigsministeriets stempling af Københavns Kommune som lovbryder, ved at sælge Danmarks måske mest attraktive grund uden at konsultere fagfolk som ejendomsmæglere, men blot solgte grunden for den pris, som Tivoli selv tilbød at betale. Indenrigsministeriet fastslår, at de folkevalgte i Københavns Kommune har begået noget ulovligt ved gennemførelsen af transaktionen.

På den ordinære generalforsamling 21. april 2017 i Tivoli A/S spørges der til hjemfaldspligten og der føres følgende til referat:

Præcisering af formandens svar til Ulf Gregers Andersen og Holger Hagelberg, vedrørende Københavns Kommunes tilbagekøbsret på Tivoli-grunden:

Formand oplyser, at i 1992 købte Aktieselskabet Kjøbenhavns Sommer-Tivoli (herefter Tivoli) grunden matrikel nummer 183 Vestervold Kvarter (herefter Tivoli-grunden) af Københavns Kommune for kr. 134 mio. kr.

Indtil da havde Tivoli lejet Tivoli-grunden af Københavns Kommune. Købet var betinget af, at Københavns Kommune med et varsel på 5 år havde ret til at tilbagekøbe Tivoli-grunden eller fremtidige parceller deraf, med virkning tidligst fra januar 2092.

Tilbagekøbet kunne ske for den oprindelige grundkøbesum med tillæg af 100 mio. kr., i alt 234 mio. kr. uden tillæg for bygningernes værdi eller andet. Tilbagekøbsretten kunne således først anvendes i 2092 og med en varsel på 5 år.

Tivoli anmodede i 1999 Københavns Kommune om tilbud på frikøb af tilbagekøbsretten. Anmodningen blev forelagt Borgerrepræsentationen, som den 23. september 1999 tiltrådte Økonomiforvaltningens indstilling af 1. september 1999, om
frikøb af Københavns Kommunes tilbagekøbsret
mod et kontant beløb fastsat til kr. 3,93 mio. kr.

Tivoli betalte denne frikøbspris og den 23. november 1999 blev servitutten om Københavns Kommunes tilbagekøbsret afløst i Tingbogen, således at den ikke længere fremgår i Tingbogen. Københavns Kommune har således ikke længere ret til at tilbagekøbe Tivoli-grunden.



BELLA CENTER OG HJEMFALDSPLIGT

1998

Bella Center ligger på en grund med hjemfaldspligt. Det betyder at Centret vederlagsfrit i 2019 skulle have tilbageleveret såvel grund som bygninger til Københavns Kommune (55%) og staten (45%) der i forening ejede centret. På centret var der oprindeligt aftalt en hjemfaldspligt med en varighed på 45 år, løbende fra 1974 til 2019.

Da centret i 1998 skulle i gang med en større udvidelse for DKK 225 mio. ønskede det at købe sig fri af hjemfaldspligten. Men i stedet for at købe sig direkte fri af denne pligt, forhandlede Bella Center sig frem til, en for Centret billigere, og langt bedre løsning.

Først udskydes hjemfaldspligten vederlagsfrit i 25 år fra 2019 til 2044. Dernæst beregnes frikøbsbeløbet fra denne senere dato. Det betyder, at Bella Centret der i 1998 var vurderet til DKK 308 mio., kunne slippe med at betale DKK 48,7 mio., af hvilket beløb DKK 26,8 mio. gik til Københavns Kommune og resten til staten.

Denne usædvanlige aftale medførte en besparelse/rabat til Bella Center på DKK 81 mio. Dette beløb er nemlig den pris, som centret ellers – ifølge kommunens egne beregninger – skulle have betalt for udskydelsen af hjemfaldspligten til 2044.

I indstillingen til økonomiudvalget forklares rabatten med, at der gælder helt særlige vilkår for den oprindelige hjemfaldspligt, der i 1974 blev aftalt med Bella Center. I stedet for kontanter fik Københavns Kommune og staten nemlig aktier, af usikker værdi, i centret. Siden udviklede Bella Center sig til en god forretning, der i 1997 gav et overskud på DKK 19,3 mio. Som argument for den gratis udskydelse og dermed den ydede rabat på DKK 81, forklarede Overborgmesteren til Økonomiforvaltningen, at Bella Center blot ligestilledes med øvrige indehavere af ejendomme med hjemfaldspligt ved at opnå den vederlagsfrie udskydelse til samlet 70 år.

Den fortrolige indstilling til Økonomiudvalget nævnte ikke, at Kommunen aldrig havde opnået nogen forrentning af aktierne i Bella Center, hvorfor aktierne havde vist sig at være en væsentligt dårligere betaling for Centret, end hvis Kommunen i 1974 i stedet havde fået kontanter. I den forbindelse er det vigtigt at være opmærksom på, at slutningen af 70'erne og 80'erne bød på højrenteniveauer på omkring 20%, som kommunen i stedet kunne have ladet sin købspris forrente med. Det bemærkes at aktierne frem til 1998 aldrig havde givet udbytte.

Sagen indeholder yderligere det problem for kommunen, at Bella Center, i forbindelse med udvidelsen, ønsker at der etableres et hotel. En kommune må ikke yde støtte til hoteldrift, hvilket i givet fald vil blive betegnet som ulovlig erhvervsstøtte. Kommunen har i sin fortrolige indstilling til Borgerrepræsentationen helt fortiet denne problemstilling.

Aftalen, som Økonomiudvalget fik forelagt, var på forhånd godkendt af bestyrelserne for såvel Bella Center som Ørestadsselskabet, hvor Overborgmesteren begge steder havde sæde.



BELLA CENTER OG HJEMFALDSPLIGT

1998, fortsat

I oktober 1998 frikendes Københavns Kommune for at have ydet ulovlig erhvervsstøtte, eller for at have ydet en ulovlig rabat. Dette fastslås af et svar fra såvel Erhvervsministeriet som fra Kammeradvokaten.

Kammeradvokaten har endvidere meddelt, at det ikke er nødvendigt at anmelde aftalen til EU-kommissionen efter reglerne om statsstøtte.

Den skitserede aftale nød opbakning fra partierne fra S, V, K og R.

Afslutningsvis kan det konkluderes, at på trods af nøje overvejelser i såvel Erhvervsministeriet som hos Kammeradvokaten, blev det dengang fastslået, at Kommunen intet ulovligt har foretaget sig ved at yde rabatten på DKK 81 mio. til Bella Center, i forbindelse med udskydelsen af hjemfaldspligten.

På den baggrund kan det forekomme besynderligt, at det nu er nødvendigt med en advokatundersøgelse, blot for at fastslå, om Kommunen, må tilbyde at fastholde sine indfrielsestilbud til private boligejere, givet i perioden 1. april 2016 til 1. april 2017.

Og herudover, at kommunen øjensynligt er meget bekymret og bange for at tilbyde sine egne private borgere en anstændig overgangsordning, primært motiveret med baggrund i bekymringen om, ikke at indgå aftaler der er baseret på ejendommens aktuelle markedsværdi. I tilfældet med Bella Center, fremgår det jo tydeligt, at hverken Erhvervsministeriet eller Kammeradvokaten har noget at udsætte på, at Kommunen indgår i, en endog betydelig rabataftale, med en stor professionel erhvervsdrivende.





TEKNISK
INSOLVENTE

HEIDI & MORTEN

Freelance skuespiller
og social pædagog

Frikøbsbeløb, marts 2017: 1.8 mio. kr.
april 2017: 3.6 mio. kr.

VI HAVDE GJORT NOGET, HVIS VI HAVDE VIDST NOGET

Heidi og Morten købte deres 105 m² hus i Vanløse i 1995 for 795.000 kr. Ja, markedsprisen er steget siden da – ligesom alle andre andels- og ejerboliger i hovedstaden er steget i værdi de sidste 20 år.

Men er det ok, at Heidi og Morten absolut intet har hørt fra kommunen i 22 år om det mellemværende, der uden parrets vidende bare er steget og steget og steget, og som pludselig er eksploderet til hele 3,6 mio. kr?

**“Det er ren Kafka.
Vi føler os hjemløse
og ruinerede”**

Heidi og Morten udfærdigede selv skødet på deres hus i 1995 og spurgte i den forbindelse deres revisor til råds omkring det med hjemfaldspligten. Han sagde, at det var helt uden betydning, og i forbindelse med handlen fik Heidi og Morten heller ingen information fra kommunen.

Da parret i marts 2017 ønsker at samle og omlægge deres lån, får de besked om, at banken desværre ikke kan hjælpe, fordi hjemfaldsklausulen på huset udløber i 2030. Heidi og Morten skyn-der sig derefter at indhente et tilbud fra Københavns Kommune på frikøb, og de bliver noget overraskede, da de erfarer, at prisen er 1,8 mio. kr. Men de går totalt i chok, da Borgerrepræsentationen den 30. marts 2017 beslutter, at prisen for frikøb nu pludselig er 3,6 mio. kr.



ANNETTE

Erhvervspsykolog,
havde planlagt frikøb i 2018

Frikøbsbeløb i 2015: 314.780 kr.
Frikøbsbeløb nu: 971.095 kr.

JEG HAVDE DA FULD TILLID TIL MYNDIGHEDERNE ...

Annette køber sit hus i Valby i 1995 for 730.000 kr. Året efter koster et frikøb fra hjemfaldsklausulen 19.343 kr. De følgende 22 år investerer Annette 1 mio. kr. i renovering af huset: Tilbygning, nyt tag, nyt køkken og badeværelse, facaderenovering, nye vinduer, nye gulve og isolering.

I marts 2015 indhenter hun tilbud på frikøb fra hjemfaldspligten. Nu er prisen 314.780 kr. Annette vælger at udskyde frikøbet, da hun naturligvis har fuld tillid til SKATs udmelding om, at den offentlige ejendomsvurdering fra 2011 vil være gældende frem til ihvertfald 2018, hvor den nye ejendomsvurdering efter den daværende plan vil træde i kraft.

På den baggrund beslutter Annette sig for at spare de godt 300.000 kr. op, så hun kan frikøbe i senest 2018. Annette er med andre ord en ansvarlig borger, der er i god tro, indtil Borgerrepræsentationen 30. marts 2017 træffer en uansvarlig beslutning om hjemfaldspligten.

Uden varsel, uden rimelighed, uden tilbud om overgangsordning, på et hemmeligt møde, og helt uden på noget tidspunkt at henvende sig til Annette er mellemværendet med kommunen bare steget med hele 656.315 kr.

“Ingen havde da forestillet sig, at kommunen kunne finde på det her”

