

Q&A – Hjemfaldspligt og den midlertidige frikøbsordning.

Q: Hvad er hjemfaldspligt?

A: Hjemfaldspligt er en servitut på visse ejendomme i København og omegn, også kaldet en 'tilbagekøbsdeklaration', der efter en fastsat årrække (ved det oprindelige grundsalg typisk 70-90 år) giver kommunen ret til at købe grunden tilbage til samme pris, som kommunen i sin tid har solgt den for.

Q: Hvor mange boliger er der tale om?

A: Magistraten opgør i 1995 antallet til 53.924 ejendomme med hjemfaldspligt, både erhvervsejendomme og boliger. Herefter er det svært at få de eksakte tal. Men i år 2000 anslås det, at der er ca. 20.000 boliger tilbage med hjemfaldspligt. Vi kender til gengæld tallet i dag. Der er kun ca. 1200 ejendomme – heraf ejes 856 af private boligejere. I dag er der gennemsnitligt 32 år til hjemfald på de resterende boliger med hjemfaldspligt, nogle har kortere tid og enkelte har helt op til 70 år.

Q: Hvad har kommunen ændret med den midlertidige frikøbsordning?

A: Kommunen ændrede tre ting, da de vedtog ordningen i marts 2017, hvilket i øvrigt foregik i hemmelighed med fortroligtstemplede dokumenter:

- 1) De satte kalkulationsrenten ned fra 3% til 2,2%, hvorved frikøb blev dyrere.
- 2) I stedet for at lægge den offentlige ejendomsvurdering, som traditionelt har ligget ca. 20% under markedsværdien, til grund for udregningen – skal det nu være en vurdering af markedsværdien, hvis boligen blev solgt uden hjemfaldspligt. Vurderingen foretages af en valuar udpeget af kommunen, i dette tilfælde erhvervsejendomsmæglerne Sadolin & Albæk. Det er ikke muligt at klage over vurderingen, men det er ejendommens ejer, der skal betale gebyret på 4.375 kr for boliger og op til 20.000 kr. for erhverv. Begge typer vurderinger er i alle andre tilfælde almindeligvis gratis ved salg. Man skal til gengæld ikke betale gebyret, hvis der er tale om udskydelse af hjemfaldspligten, idet man her fortsat anvender de offentlige vurderinger.
- 3) Det er ikke længere muligt at købe 70 års udskydelse, men kun 35 år.

Q: Men hvad betyder ændringen så reelt?

A: Det betyder, at det er blevet mellem 80% og 700% dyrere at frikøbe boligerne. Eller sagt på en anden måde: fra 400.000 til over 2 mio dyrere, fra den ene dag til den anden. Det har naturligvis en negativ betydning for boligejernes økonomi, fordi boligerne er faldet i værdi. Potentielle købere tør ikke længere købe en bolig med hjemfaldspligt, fordi hverken købere eller rådgivere tør stole på kommunen. Derfor forlanger de, at boligen skal være frikøbt eller også vil de have et stort nedslag i prisen. Dermed er det også blevet sværere at låne i boligen til f.eks. tilbygning eller forbedringer. Størrelsen på de beløb, der nu skal tilfalde kommunen, betyder, at ejerne ved et salg ikke bare mister en eventuel gevinst. De mister også deres opsparring – og mange risikerer at ende med gæld.

Q: Kan I ikke bare vente med at frikøbe til 2019, hvor den nye offentlige ejendomsvurdering træder i kraft?

A: Nej. Måske, hvis de ikke har behov at flytte. Men ejerne er almindelige mennesker, der bliver gift og skilt, får børn, bliver fyret og pensioneret – altså altsammen livsbegivenheder, der kan betyde et ønske om salg af bolig. Det kan dog være umuligt sælge, medmindre boligen bliver frikøbt. Og det er det ikke alle, der har friværdis til.

- Tag nu et aktuelt eksempel fra Østerbro, en lejlighed på 80 m², som ejeren købte for 2.965.000 kr. i 2005.

Den offentlige ejendomsvurdering er på 1.800.000 kr. – men den *vurderede* markedspris (ifl. bolighed.dk nov. 2017) er på 3.540.000 kr. Det er altså det høje beløb, man vil anvende nu.

Så skal man kende to andre faktorer, for at kunne lave regnestykket:

Tilbagekøbssummen, som er ca. 2.500 kr. - og antallet af år til hjemfald, her 30 år.

Med den nye kalkulationsrente på 2,2% vil frikøbsbeløbet være 1.9 mio kr.

Ejeren er dermed teknisk insolvent, da et sådant frikøb vil gøre at den nuværende ejer stadig skylder banken 1.3 mio. kr. efter salg og frikøb, med det oprindelige lån taget i betragtning.

Q: Det har medlemmerne af Borgerrepræsentationen vel vidst, da de stemte for?

A: Nej, det ser ikke sådan ud. Flere politikere har offentligt, i referater fra møder i Økonomiudvalget og i Borgerrepræsentationen samt til møder med foreningens bestyrelse fortalt, at de slet ikke var bekendt med konsekvenserne. De blev informeret om, at der var tale om en ren administrativ ændring, der rettede op på et misforhold pga. de fastfrosne ejendomsvurderinger. En gennemgang af bilagsmaterialet viser samtidig, at materialet ikke alene er mangelfuldt, men også i vores vurdering meget tæt på vildledende.

Konsekvenserne for boligerne i kommunens to regneeksempler ligger i den allerlaveste ende, og er derfor langt fra repræsentative. Kommunens egne jurister har på et møde med foreningens jurister givet udtryk for, at kommunen IKKE havde regnet alle boliger igennem og derfor heller IKKE kendte konsekvenserne.

Q: Hvorfor lavede kommunen overhovedet om på ordningen?

A: Fordi de offentlige ejendomsvurderinger blev fastfrosset i 2013 (baseret på vurderingen fra 2011), mens boligpriserne i København er steget meget. Derfor har kommunens argument været, at den har tabt penge, hver gang folk har frikøbt deres ejendomme siden 2013. Kommunen har meldt ud, at ordningen som minimum skal løbe frem til, at det nye offentlige ejendomsvurderingssystem tages i brug ca. 2019-2020.

Q: Er det så ikke rimeligt nok?

A: Nej, det kunne jo godt se sådan ud, for boligmarkedet er steget meget, hvilket jo også bør komme kommunen tilgode. Men allerede i 2011 ændrede kommunen (i hemmelighed) kalkulationsrenten fra 4% til 3% og indhentede dermed en ret stor stigning på frikøbsbeløbene. Vores beregninger viser, at alene ændringen i kalkulationsrenten fra 4% til 2,2% betyder, at man kan gange frikøbsbeløbet op med en (afrundet) faktor 1.8, med 32 år til hjemfald. Hvis der er 70 år til hjemfald, kan man gange op med en (afrundet) faktor 3.6. Så de boligejere, der har frikøbt siden 2011 har ikke mærket, at ejendomsvurderingerne var fastfrosne, fordi prisen for frikøb steg med renteændringen.

Q: Hvad er kernen i problemet?

A: Kommunen beriger sig på boligejernes bekostning og opfører sig dermed som spekulant. For den andel af ejendommens værdi, som kommunen gør krav på, er mere end tredoblet med denne ændring.

Altså: Når man anvender beregningsmodellen, som blev vedtaget i 1996 med en kalkulationsrente på 4%, svarer hjemfaldspligten, altså 'fordringen på ejendommens værdi' til ca. 6% af ejendomsvurderingen, på en bolig med 70 år til hjemfald. Med denne nye ordning, med en kalkulationsrente på 2,2%, kræver kommunen ca. 21% af ejendomsvurderingen også beregnet på en bolig med 70 år til hjemfald.

Q: Så kan ordningen vel gøres om?

A: Kommunens jurister har meddelt politikerne, at beslutningen ikke kan omgøres pga. kommunalfuldmagten, der foreskriver, at de skal forvalte kommunens økonomi forsvarligt. Men i denne sag er der andre hensyn at tage. Beslutningen har for det første så voldsomme og uigennemtænkte konsekvenser for 850 boligejere, at det er helt ude af proportioner. For det andet må kommunen ikke opføre sig som boligspekulant. For det tredje er det spørgsmålet, om kommunen rent juridisk må ændre på de grundlæggende retningslinier og beregningsmetode fastlagt i 1996 og dermed øge kravets procentvise størrelse.

Q: Politikerne har vel undersøgt det juridiske?

A: Nej. De har undersøgt, om man måtte lave en midlertidig ordning for de boligejere, der var igang med et salg, men ikke havde frikøbt, da man vedtog ændringen. Det fik de afslag på. Man har IKKE undersøgt, om hele den midlertidige frikøbsordning kan ændres eller suspenderes

Q: Men hvor meget har kommunen så betalt til bygninger, vedligeholdelse og den slags?

A: Reelt set ingenting. De har oprindeligt solgt en grund og tinglyst, at de en dag kan overtage ALT, der er på den grund, hvis man ikke frikøber. Men frikøbsbeløbet beregnes ud fra værdien af ALT, der er på grunden såsom bygninger men også fx nye køkkener, vinduer og en vaskemaskine. Den eneste undtagelse er de ejendomme, hvor hjemfaldspligten kun gælder grunden, for her beregnes frikøbsbeløbet kun ud af grundens værdi - ikke bygningerne.

Q: Lejer man så grunden af kommunen?

A: Nej. Man EJER en ejendom med hjemfaldspligt. Men hvis man ikke frikøber ejendommen eller køber udskydelse, kan kommunen overtage hele molevitten til den oprindelige salgspris på grunden, som jo er blevet solgt fra begyndelsen af 1900tallet og frem. Derfor er der tale om meget små beløb.

Q: Men betaler man ejendomsskat?

A: Ja, man betaler fuld ejendomsskat. MEN hvis man ejer en ejendom med hjemfaldspligt købt før 1999, har man ret til et skattefradrag. I 1999 ændrede man dog reglerne, så alle der har købt efter 1999, har ikke noget fradrag.

Q: Men kommunen har stadig en ejerandel af ejendommen?

A: Nej. Kommunen har en fordring, altså et krav på værdien af ejendommen. Statsforvaltningen har i et spørgsmål angående frikøb af hjemfaldspligt i Brøndby Kommune i 2009 defineret hjemfaldspligt som følger: *“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).”*

Q. Hvor længe har det været muligt at købe sig ud af servitutten om hjemfaldspligt?

A: I 1991 slår 89 boligejere fra Stengårdsvænge-kvarteret i Gladsaxe sig sammen. De ejer alle en bolig med hjemfaldspligt til Københavns Kommune og får med Gladsaxe Kommunes hjælp forhandlet en frikøbsaftale hjem. Aftalen og udregningen af værdien af hjemfaldspligten kaldes for ‘Gladsaxe-modellen’. I 1996 bliver den også gældende for boligejere i Københavns Kommune. Man får også i 1996 mulighed for at købe udskydelse af hjemfaldspligten, hvis man ikke har råd til at frikøbe sig helt.

Q: Hvordan regnede man så prisen for frikøb ud?

A: Modellen for ‘frigørelsesvederlaget’, der er prisen for frikøb/tilbagekøb, altså en aflysning af servitutten er: **Vederlag = (Den offentlige ejendomsvurdering - tilbagekøbssum(den oprindelige salgspris på grunden)) / (1+4%)ⁿ** (n repræsenterer antal år til hjemfaldspligtens udløb). Aftalen med Gladsaxe Kommune var, at Københavns Kommune kun fik udbetalt 30% af beløbet. De øvrige 70% røg i Gladsaxe Kommunes kasse.

Q: Hvad betyder den procentsats, der indgår i beregningen?

A: Procentsatsen, kaldet kalkulationsrenten, der altså blev sat til 4%, repræsenterer en ‘rabat’ til boligejeren, fordi Københavns Kommune fik udbetalt sin gæld før beregnet. Ligesom, hvis du har købt noget på afbetaling (med rente), men tilbagebetaler halvvejs i din afdragsperiode, da er det ikke ligeså dyrt for dig – du får en slags rabat for hurtig betaling. Stengårdsvænges hjemfald udløb i 2040, som ellers ville være det år, hvor kommunen kunne tage ejendommene tilbage.

Q: Hvordan fastsatte man kalkulationsrenten på 4% i 1996?

A: Man beregnede et gennemsnit af realrenten over 70 år, der var det antal år, som mange ejendomme havde til hjemfald ved det oprindelige grundsalg. I 1996 var realrenten faktisk på omkring 4%, men de forudgående 70 år havde budt på store udsving fra 1,6-7,3%.

Q: Har det så været gældende siden da?

A: Nej. I 2011 bemærkede kommunen, at renten over en periode havde været lav. De valgte derfor, i hemmelighed, at lave en ændring af kalkulationsrenten fra 4% til 3% baseret på et gennemsnit over 5 år - og altså ikke længere på de oprindelige 70 år. Det er en ret vigtig forandring, fordi det ændrede hele beregningsgrundlaget og udelukkende til kommunens fordel. Havde man i 2011 holdt fast i, at beregne ud fra et 70-årigt gennemsnit af realrenten, havde kalkulationsrenten stadig ligget på 4%, det samme ville gælde for 2017. Med ændringen i 2017 har kommunen udtalt, at man fremover vil justere kalkulationsrenten hvert år. Men hvad gør de, hvis realrenten pludselig stiger?

Q: Må kommunen det?

A: Ingen har hidtil ført en retssag på spørgsmålet. Men det er påfaldende, at kommunen vælger den beregningsmetode, der giver dem flest penge. Havde man valgt et 5-årigt gennemsnit i 1996, havde kalkulationsrenten ligget omkring 7%, hvilket ville have godt for boligejerne, men dyrere for kommunen.

Q: Hvor mange penge koster frikøb på en typisk ejendom?

A: Det er svært at finde en 'typisk' ejendom, fordi de spænder fra små to-værelses lejligheder i NV til huse i Valby, og antallet af år til frikøb jo varierer meget.

Men her er eksemplet fra Østerbro igen:

Lejligheden på 80m² på Østerbro blev ved en handel i 2005 frikøbt frem til 2043 for ca. 500.000 kr. Et frikøb havde dengang kostet 830.000 kr., så for 230.000 kr. mere kunne man altså have frikøbt.

I 2015 og får ejeren et nyt tilbud fra kommunen på frikøb på 786.000 kr. På bare 10 år, er beløbet oppe på næsten det samme igen. Frikøbsbeløbet er altså steget med 55.600 kr. om året.

Men ejeren har ikke så 786.000 kr. i friværdi i lejligheden i 2015, og vælger derfor kun at købe udskydelse i yderligere 4 år til 2047 for 90.000 kr.

På 12 år er der altså lagt 600.000 kroner i kommunekassen, og frikøbsbeløbet stiger stadigvæk hvert år med næsten samme beløb, som afbetalingen på realkreditlånet.

Q: Er ejendomme med hjemfaldspligt så ikke billigere at købe?

A: Ja og nej. Mange boligerejere, der har købt før 1996, har måske ikke været helt bekendt med hjemfaldspligten og konsekvenserne af den. Boliger handlet efter 1996, har været solgt med det udgangspunkt, at man havde mulighed for at frikøbe ejendommen efter 'Gladsaxe-modellen'. Vores beregninger viser, at det hidtil har svaret til ca. 7-10% under den alm. markedspris, så lidt nedslag i prisen har der været de private sælgere i mellem.

Q: Har ejerne så ikke købt for dyrt?

A: Det er markedet, der bestemmer prisen på boligerne. I 1996 etablerede Københavns Kommune reelt en præcedens, da de indførte muligheden for frikøb baseret på 'Gladsaxe-modellen'. Det har markedet indrettet sig efter, altså at man til enhver tid vil kunne frikøbe på de betingelser. Vores beregninger viser, at det er næsten umuligt at sælge en bolig med hjemfaldspligt i et nedadgående marked. Den SKAL frikøbes, før sælgere finder den interessant.

Q: Er ejerne blevet dårligt rådgivet?

A: Der er 856 private boligejere tilbage med hjemfaldspligt. Dvs. 856 bolighandler, som er foretaget over en lang årrække af forskellige mennesker med forskellige rådgivere. Men grundlæggende har alle boligejere (som har været bevidste om hjemfaldspligten), regnet med at kommunen var en pålidelig og fair forvalter af hjemfaldspligten. Ingen kunne have forudset, at kommunen har handlet så urimeligt, som de har gjort.

Q: Hvordan har kommunen kommunikeret om hjemfaldspligt til boligejerne?

A: Foreningen har INGEN eksempler på, at kommunen nogensinde har kommunikeret direkte med boligejerne, med mindre der har været tale om, at ejerne selv har henvendt sig

og fx bedt om et tilbud på frikøb. Det betyder, at nogle boligejere har haft deres ejendomme i over 30 år og aldrig hørt et pip. Alle ændringer bliver offentliggjort en gang i en eller flere aviser samt muligvis i Statstidende. Vi har ikke kunnet finde notitsen i Statstidende. Ændringen af kalkulationsrenten i 2011 har været fortroligt-stemplet frem til 2017. Hverken kalkulationsrenten eller ændringen fra 4% til 3% er omtalt i de tilbud om frikøb eller udskydelse borgerne har modtaget.

Q: Men ændringen i marts 2017 varslede de vel boligejerne om?

A: Nej. Den afstemning foregik i hemmelighed og uden varsel. Kommunen har udtalt, at man var bange for, at boligejerne ville begynde at 'spekulere' i at frikøbe sig inden, de lavede betingelserne om.

Q: Har hjemfaldspligten betydning for realkreditlån?

A: Ja. Der skal være mindst 32 år til hjemfaldet, før man kan få et 30-årigt lån. Hvis der ikke er nok antal år, når en ejendom handles, kan man købe udskydelse. Men efter 1. april 2017 er også långiverne blevet forsigtige, vi har eksempler på, hvordan enkelte kreditinstitutter helt afviser at yde lån til køb af bolig med hjemfaldspligt.

Q: Hvis man har købt udskydelse i nogle år og så vælger at frikøbe, bliver de allerede betalte beløb så trukket fra?

A: Nej. De penge beholder kommunen.

Q: Har kommunen så ikke en interesse i, at folk IKKE frikøber, men udskyder?

A: Principielt jo. Men en kommune skal jo ikke tjene penge på sine borgere. Man kunne dog godt få den tanke, at kommunen anser hjemfaldspligten som en kontantautomat. Med ændringen i marts 2017 er det nemlig blevet lidt billigere og dermed lidt mere attraktivt at købe udskydelse, der beregnes lidt anderledes end frikøb, som jo til gengæld er blevet markant dyrere. Og som som nævnt, er det nu blevet svært at sælge en bolig med hjemfaldspligt.

Q: Hvor mange penge drejer det sig om i alt?

A: Det er meget svært at finde ud af. Man opererer med to former for værdi: Værdien af selve boligerne, hvis de blev solgt frit. Og værdien af hjemfaldspligten - altså pengene, som kommunen får i kassen ved frikøb. Foreningen Hjemfaldspligt København har foretaget nogle beregninger ud fra tal, som ca. 150 boligejere har indberettet. Det er ca. 1/6 af de private boligejere, som har hjemfaldspligt til København og repræsenterer et bredt udsnit af de forskellige typer ejendomme. Tallene viser, at Københavns Kommune med ændringen af måden, de beregner frikøbsbeløbet på, sender 856 private boligerejere en samlet ekstraregning på mindst 900 mio. kroner.

Q: Hvordan så det ud tidligere?

A: Inden man indførte muligheden for frikøb i 1996, regnede man med (i følge Tilbagekøbsforeningen fra Stengårdsvænge) at den samlede værdi på porteføljen af ejendomme med hjemfaldspligt var på 21 mia. kroner. Da man indførte frikøbsordningen, faldt værdien straks til 4 mia. kroner. Det skyldtes, at før frikøbsmuligheden kunne kommunen jo regne med at overtage boligerne på hjemfaldsdatoen til den oprindelige, og i

nutidskroner, meget lille sum. Derfor var værdien baseret på ejendommens markedsværdi, som jo ville være den værdi, de faktiske ejendomme repræsenterede for den nye ejer - kommunen, der ville kunne sælge dem på det frie marked nu uden hjemfaldspligt. Men med frikøbsordningen kunne kommunen jo ikke længere regne med at overtage ejendommene. Så den nye værdi blev formentlig baseret på et estimat af, hvor mange der ville frikøbe sig med det samme eller ihvertfald før tid/hjemfald.

Q. Hvorfor fandt man på Hjemfaldspligt?

A: Københavns Kommune opkøbte i 1890'erne ledig jord omkring byen, og i 1896 solgte KK 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.

Q: Var det så hele tiden formålet?

A: Nej. Ifølge en artikel i National Økonomisk Tidsskrift (bind 131, 1993) af Michael Møller og Niels Christian Nielsen, ændrer tanken om hjemfald karakter på et møde i Borgerrepræsentationen i 1906. 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 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.”

Q: Gjaldt det alle grunde?

A: Hjemfaldspligten gjaldt alle grunde som kommunen solgte.

Q: Hvad med bygningerne?

A: På de fleste 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 (*Nationaløkonomisk Tidende bind 131, 1993*), 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.

Q: Hvorfor er der kun 1200 ejendomme tilbage med hjemfaldspligt?

A: For det første er Københavns Kommune for længst holdt op med at sælge ejendomme med hjemfaldspligt, selvom man overvejede det med grundene i Nordhavn. For det andet bestod det store antal af ejendomme også af en hel masse lejligheder i almennyttigt boligbyggeri. Omkring år 2000 laver Boligminister Jytte Andersen en lov, der gør det muligt for kommunerne, at give almennyttige boligselskaber rabat ved frikøb. Boligselskaberne forhandler sig til rabatter fra 20-80% og frikøber. For det tredje, har en del private ejere frikøbt sig gennem årene. For det fjerde, har kommunen givet store rabatter på frikøb til en

række private selskaber, som de mener har betydning for byen som fx Tivoli, Bella Center og Parken.

Q: Giver man stadig de rabatter?

A: Ja. Så sent som på mødet i Borgerrepræsentationen i marts 2017, hvor man også vedtog den midlertidige frikøbsordning, vedtog kommunen at sælge de almennyttige boligkomplekser Murergården og Henriksgården til Hovedstadens Almennyttige boligselskab for 63,3 mio. og ikke 279 mio. kr., som frikøbet ellers ville have kostet. I 2015 gav Københavns Kommune 80% rabat på frikøb til de almennyttige boligselskaber AAB og KAB. I modsætning til i år 2000 fik kommunen ikke rådighedsret over boliger til gengæld. Rabatten betød, at kommunen kun fik en indtægt på ca. 1,5 mia. i stedet for 7,8 mia. kroner.

Q: Er der andre, der har fået rabatter?

A: Ja. Kommunen har givet meget store rabatter til private virksomheder som Tivoli, Parken og Bella Center.

Foreningen Hjemfaldspligt København, nov. 2017.



**HJEMFALDSPLIGT
KØBENHAVN**

**For yderligere information kontakt:
Formand Hanne Rosenkrantz-Theil, tlf: 91 83 29 36
Email: hjemfaldspligt@gmail.com**