

Borgerrepræsentant Per Bregengaard  
Wesselsgade 2 - 1.th.  
2200 København N

- 4 JULI 1997

2. kommunekontor  
1997/11122/101-2  
HE

I:\hae\aflös5.udt

2. Københavns Borgerrepræsentation
3. 1. kommunekontor

De har ved brev af 15. februar 1996 klaget til indenrigsministeren over Københavns Borgerrepræsentations tiltrædelse den 15. februar 1996 af magistratens indstilling af 20. november 1995 vedrørende fastsættelse af prisen for afløsning af kommunens tilbagekøbsrettigheder til fast ejendom.

#### Sagens baggrund

Københavns Kommune har siden slutningen af sidste århundrede i forbindelse med salg af fast ejendom indsat en klausul i skødet om, at kommunen har ret til at købe ejendommen tilbage efter en i skødet fastsat længere periode (tilbagekøbsret).

Det har været kommunens praksis i forbindelse med varsel om tilbagekøb at tilbyde ejerne mulighed for udskydelse af tilbagekøbsretten i op til 70 år mod betaling af et udskydelsesvederlag.

Der er i en indstilling af 20. november 1995 fra magistraten til Københavns Borgerrepræsentation om indførelse af afløsnings- og ny udskydelsesordning for tilbagekøbsrettigheder anført bl.a. følgende:

## "Tilbagekøbsrettigheder

...

Samlet har kommunen tilbagekøbsrettigheder på godt 5.550 indenbys ejendomme og ca. 130 udenbys ejendomme,...

...

Opgjort ud fra den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. januar 1995 har kommunen tilbagekøbsret til indenbys ejendomme med en samlet ejendomsværdi på 27,3 mia. kr. og udenbys ejendomme med en samlet ejendomsværdi på 3,0 mia. kr.

...

Korrigeres der for de beløb, som kommunen skal erlægge ved tilbagekøb i relation til bygningserstatning og tilbagekøbssum, reduceres den samlede ejendomsværdi for ejendomme omfattet af tilbagekøbsret fra 30,3 mia. kr. til ca. 23,8 mia. kr.

Heri indgår videre værdier fra tilbagekøbsrettigheder, hvor der gør sig særlige forhold gældende i deklARATIONEN, ... Det drejer sig om rettigheder med en samlet ejendomsværdi på 2,9 mia. kr.

...

De samlede beløb, der indgår i nutidsværdiberegningen, udgør således 18,1 mia. kr. for indenbys ejendomme og 2,8 mia. kr. for udenbys ejendomme.

Tilbagekøbsrettighederne fordeler sig på tilbagekøbsår helt frem til år 2100, hvorfor nutidsværdien er væsentlig mindre.

Nutidsværdien kan på baggrund af den nedenfor beskrevne afløsningsmodel beregnes til ca. 4,0 mia. kr. for indenbys og ca. 440 mill. kr. for udenbys ejendomme.

...

Beregningen har som teoretisk forudsætning, at alle ønsker at få afløst tilbagekøbsretten i 1996.

Tilbagekøbsrettighedernes fordeling på tilbagekøbsår viser, at ca. 60 pct. af samtlige sager omfattende ca. 34 pct. af værdierne har tilbagekøbsår i perioden fra 2020 til 2039, mens 28 pct. af sagerne omfattende ca. 57 pct. af værdierne har tilbagekøbsår i perioden fra 2040 til 2069.

...

## Hidtidig administrativ praksis

Ved udskydelse af tilbagekøbstidspunktet i 70 år fra anmodningstidspunktet er udskydelsesvederlaget beregnet ved, at ejendommens skønnede værdi på tilbagekøbstidspunktet er blevet tilbagediskonteret til anmodningstidspunktet.

Ved udskydelse i kortere åremål er udskydelsesvederlaget beregnet som forskellen mellem ejendommens skønnede værdi på tilbagekøbstidspunktet tilbagediskonteret til nutidsværdi henholdsvis fra oprindeligt tilbagekøbsår og fra nyt tilbagekøbsår. Denne metode kaldes differensmetoden.

Ejendommens skønnede værdi på tilbagekøbstidspunktet er sat lig den gældende offentlige ejendomsvurdering. I tilfælde, hvor der er tale om en tilbagekøbsret uden bygningserstatning, benyttes den fulde ejendomsværdi, og i tilfælde, hvor der skal gives bygningserstatning, benyttes kun grundværdien.

...

#### Principper for en afløsningsordning og en ny udskydelsesordning

Forslaget til en afløsnings- og ny udskydelsesordning for tilbagekøbsrettigheder bygger på følgende overordnede principper:

- Der er tale om et aktiv for kommunen, som repræsenterer en værdi.
- Betaling for en afløsning skal afspejle den reelle værdi af aktivet.
- Betaling skal opgøres ud fra ensartede og på forhånd fastlagte retningslinier.
- Administrationen af en afløsningsordning skal være enkel og gennemskuelig

...

- Kommunen vil fremover, når det skønnes økonomisk hensigtsmæssigt, gøre brug af sin tilbagekøbsret og varsle tilbagekøbet på det i deklARATIONERNE anførte tidspunkt.

...

#### a) Ejendommens værdi

I de hidtidige beregningsmodeller for udskydelse af tilbagekøbsrettigheder er der taget udgangspunkt i de gældende offentlige ejendomsvurderinger.

Alternativet hertil er, at der foretages en konkret vurdering af ejendommens handelsværdi i hver enkelt sag.

En sådan procedure vil imidlertid være både tids- og omkostningskrævende.

Endvidere kan det anføres, at der her er tale om at foretage et skøn over en ejendomsværdi i et tilbagekøbsår, som under alle omstændigheder ligger en årrække ude i fremtiden og derfor i forvejen er præget af usikkerhed.

...

#### b) Kalkulationsrente

Valget af kalkulationsrente har betydning for beregningen af et aktivs nutidsværdi - der er udtryk for aktivets værdi opgjort i dagens kroner. Nutidsværdien beregnes konkret ved at

tilbagediskontere aktivets værdi i tilbagekøbsåret til i dag med en kalkulationsrente.

...

Kalkulationsrenten, der skal benyttes i en afløsnings- og udskydelsesordning, skal fastsættes som den fremtidige realrente.

I lyset af usikkerheden om udviklingen i realrenten og med hensyntagen til den historiske realrente fastsættes kalkulationsrenten i afløsningsmodellen og den ny udskydelsesmodel til 4 pct.

#### c) Værdifastsættelse af tilbagekøbssummen

I kommunens tilbagekøbsrettigheder indgår en fikseret tilbagekøbssum, der ofte svarer til den oprindelige grundsalgspris. Denne tilbagekøbssum skal kommunen betale for grunden i forbindelse med et eventuelt tilbagekøb. ...

Principielt bør der i en afløsnings- og udskydelsesordning tages hensyn til, at tilbagekøbssummen dermed opgøres i det prisniveau, som gælder i tilbagekøbsåret. Det betyder, at en nutidsværdiberegning for tilbagekøbssummen ikke bør ske med en realrente, hvor der indgår en inflationsforventning.

...

#### Indholdet af en afløsningsordning og en ny udskydelsesordning

...

Prisen for udskydelse modsvarer kommunens rentetab ved at udskyde sin tilbagekøbsret. Tilbagekøbssummen vil derfor ikke blive forhøjet med udskydelsesvederlaget, sådan som praksis er i dag ved udskydelse i 70 år.

Den ny udskydelsesordning adskiller sig fra hidtidig praksis ved, at differensmetoden anvendes i alle tilfælde. I den hidtidige praksis er differensmetoden kun benyttet ved udskydelse i mindre end 70 år, mens der ved udskydelse i 70 år er benyttet en beregningsmetode svarende til den nedenfor beskrevne afløsningsmodel.

...

#### Afløsningsmodel

- I tilfælde, hvor der gives erstatning for bygninger, skal grundværdien ved den seneste offentlige ejendomsvurdering fratrækkes tilbagekøbssummen og tilbagediskonteres fra tilbagekøbsåret til i dag med en kalkulationsrente på 4 pct.

- I tilfælde, hvor der ikke gives erstatning for bygninger, skal ejendomsværdien ved den seneste offentlige ejendomsvurdering fratrækkes tilbagekøbssummen og tilbagediskonteres fra tilbagekøbsåret til i dag med en kalkulationsrente på 4 pct.

### Model for udskydelse

I tilfælde, hvor der gives erstatning for bygninger, skal grundværdien ved den seneste offentlige ejendomsvurdering fratrækkes tilbagekøbssummen og nutidsværdien beregnes ud fra henholdsvis det oprindelige tilbagekøbsår og det nye tilbagekøbsår med en kalkulationsrente på 4 pct. Prisen for udskydelse udgør herefter forskellen mellem nutidsværdien beregnet ud fra oprindeligt og fra nyt tilbagekøbsår.

I tilfælde, hvor der ikke gives erstatning for bygninger, skal ejendomsværdien ved den seneste offentlige ejendomsvurdering fratrækkes tilbagekøbssummen og nutidsværdien beregnes ud fra henholdsvis det oprindelige tilbagekøbsår og det nye tilbagekøbsår med en kalkulationsrente på 4 pct. Prisen for udskydelse udgør herefter forskellen mellem nutidsværdien beregnet ud fra oprindeligt og fra nyt tilbagekøbsår.

...

Forskellen mellem betaling ved afløsnings- og udskydelsesordningen kan teoretisk beregnes til ca. 7 pct., svarende til prisforskellen mellem en afløsning af en tilbagekøbsret i år 2000 og en udskydelse af den samme tilbagekøbsret i 70 år fra 2000 til 2070.

..."

De har i Deres klage af 15. februar 1996 til indenrigsministeren henvist til de argumenter, som De har fremført som et mindretal i Budgetudvalgets betænkning af 2. februar 1996 vedrørende magistratens forslag til indførelse af afløsnings- og ny udskydelsesordning for tilbagekøbsrettigheder. De har heri anført bl.a., at De ikke finder, at den beskrevne mulighed for afløsning af tilbagekøbsrettigheder tjener Københavns Kommunes økonomiske interesser. Det er Deres opfattelse, at den hidtil gældende ordning sikrede, at kommunen høstede frugterne af de tilbagekøbsrettigheder, som blev indført i begyndelsen af århundredet, og at den hidtil gældende ordning på sigt er mere fordelagtig end afløsningsordningen, uanset om afløsningsordningen giver mulighed for en umiddelbar indtægt til kommunen. De har videre anført, at erfaringerne viser, at der ikke er nogen prisforskel på sammenlignelige grunde med og uden tilbagekøbsret, hvis tilbagekøbstidspunktet ligger et stykke ude i fremtiden. De finder, at dette må betyde, at ejere af grunde, hvor tilbagekøbstidspunktet ligger ude i fremtiden, ikke vil betale for at komme af

med tilbagekøbsdeklarationen, hvorfor det er tvivlsomt, om kommunen overhovedet vil få noget udbytte af ordningen.

Det er endvidere Deres opfattelse, at den nye ordning vil indebære et økonomisk tab for kommunen. De henviser herved til, at prisen for afløsning af tilbagekøbsretten er den samme som den, der hidtil har skullet betales for udskydelse af tilbagekøbsretten, hvilket gennem årene har skabt en milliardformue for kommunen. De bemærker i den forbindelse, at de grundejere, der efter den nye ordning ønsker en udskydelse af tilbagekøbsretten, i forhold til den hidtil gældende ordning samt i forhold til afløsningsordningen får 7 pct. i rabat. De henviser endelig til, at det efter retningslinierne for den nye ordning er den offentlige ejendomsvurdering, der skal lægges til grund ved beregningen af afløsnings- og udskydelsesvederlag, uanset at den offentlige vurdering langt fra altid er udtryk for markedsværdien. Det er Deres opfattelse, at afløsningsordningen i mange tilfælde vil indebære et for udvalgte personer (de nuværende ejere) favorabelt salg af fast ejendom, og at ordningen er i strid med lovgivningen. De anfører på den baggrund, at kommunen for at få den fulde gevinst ved afløsning eller udskydelse af en tilbagekøbsret bør udbyde den faste ejendom til salg på markedet, hvor ejeren så med forkøbsret kan vælge at erhverve ejendommen for markedsprisen, såfremt den ligger over vurderingen, eller til vurderingen, såfremt markedsprisen ligger under denne. De finder sammenfattende, at den hidtil gældende ordning bør opretholdes og udbygges med mulighed for en grundlejeordning, eller subsidiært, at fast ejendom med tilbagekøbsret bør udbydes som ovenfor beskrevet.

Indenrigsministeriet har i anledning af Deres klage anmodet Borgerrepræsentationen om en udtalelse.

Borgerrepræsentationen vedtog i sit møde den 6. juni 1996 at tiltræde magistratens indstilling af 28. maj 1996 som svar på ministeriets anmodning om en udtalelse. I indstillingen er bl.a. anført følgende:

"Forskellen mellem vederlaget for henholdsvis en afløsnings- og en udskydelsesordning svarer til den værdiforskel, som ordningerne har for kommunen.

Afløsningsvederlaget er opgjort ved en tilbagediskontering af ejendommens skønnede værdi i tilbagekøbsåret fratrukket den i henhold til deklARATIONEN fastsatte tilbagekøbssum.

Vederlaget for en afløsningsordning svarer således til den værdi, kommunen skal have i indeværende år ved at afskrive sig retten til en værdi på det tidspunkt, hvor tilbagekøbsretten bliver aktuel.

Ved en udskydelsesordning svarer vederlaget til forskellen i værdien for kommunen af en tilbagekøbsret i det oprindelige tilbagekøbsår og i det nye tilbagekøbsår.

Dette sker ved at tilbagediskontere værdien af ejendommen (fratrasket tilbagekøbssum i henhold til deklARATIONEN) i det oprindelige tilbagekøbsår og fratække værdien af den tilbagediskonterede værdi af ejendommen (fratrasket tilbagekøbssummen i henhold til deklARATIONEN) i det nye tilbagekøbsår.

Vederlaget for en udskydelse udgør således den værdi, kommunen skal have i indeværende år for at acceptere, at retten til en værdi udskydes i et antal år.

Magistraten finder ikke, at der med de nye regler - herunder den forskel der er mellem den nye og den gamle udskydelsesordning - er tale om, at der gives en særlig rabat til ejere, der ønsker en udskydelsesordning, ligesom magistraten ikke ser noget lovstridigt i reglerne.

...

I retningslinierne benyttes de offentlige ejendomsvurderinger generelt som grundlag for værdifastsættelse af tilbagekøbsrettighederne og dermed i beregningen af prisen for afløsning og udskydelse.

Baggrunden for at vælge den offentlige ejendomsvurdering er, at i henhold til lov om vurdering af landets faste ejendomme (lovbekendtgørelse nr. 876 af 18. oktober 1994) skal vurderingsrådet foretage vurderinger på grundlag af værdien i handel og vandel. Herved forstås den almindelige (kontante) salgsværdi eller handelsværdi, det vil sige den pris, der må antages at kunne opnås ved salg på det fri marked. Bag brugen af den offentlige ejendomsvurdering ligger endvidere, at denne fra 1998 vil blive gennemført som årlige vurderinger, hvorved der må forventes en endnu større overensstemmelse mellem vurdering og handelspris.

Den offentlige ejendomsvurdering er endvidere valgt ud fra et ønske om at få et entydigt og let tilgængeligt grundlag at administrere efter. Et grundlag som tillige er tilvejebragt af tredjemand uden interesse i tilbagekøbsrettighederne.

Selvom det vil være muligt at finde eksempler på, at den offentlige vurdering afviger fra handelsprisen - såvel over som under handelsprisen - finder magistraten, at den offentlige ejendoms-vurdering som hovedregel - jf. dog nedenfor - er det bedste grundlag for værdifastsættelse af en tilbagekøbsrettighed.

I visse tilfælde kan der som følge af større forbedringsarbejder gennemført siden sidste almindelige ejendomsvurdering være tale om væsentlige afvigelser mellem vurderingen og en forventet handelspris. Dette forhold er der taget højde for i de nye afløsnings- og udskydelsesordninger, idet der skal foretages en omvurdering af ejendommen, såfremt der siden sidste offentlige vurdering eller årsvurdering er afsluttet forbedringsarbejder i henhold til saneringsloven og byfornyelsesloven, som der ikke er taget hensyn til ved den offentlige vurdering, samt hvis der er afholdt omkostninger til vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, der overstiger den seneste offentlige vurdering eller årsvurdering med mere end 25 pct.

Med hensyn til forslaget om at udbyde ejendommen til salg for på denne måde at få en ægte handelspris kan der anføres følgende:

Det synes urimeligt, at en ejendomsejer, der ønsker en udskydelse af tilbagekøbsretten, skal sætte sit hus til salg, da ønsket om udskydelse ikke nødvendigvis hænger sammen med ønsket om salg.

Hertil kommer, at det må anses for tvivlsomt, om en ejer, der ikke ønsker at afhænde sin ejendom, men alene ønsker afløsning eller udskydelse af kommunens tilbagekøbsret, vil være villig til at medvirke til et sådant udbud endsige afholde omkostningerne herved. Videre må det anses for tvivlsomt - hvis kommunen stiller det som betingelse, at der gennemføres udbud - at der herved overhovedet vil fremkomme seriøse tilbud, idet udbuddet gennemføres, uden at der foreligger et reelt salgssønske, da ejeren skal have forkøbsret og i øvrigt kun gennemfører udbuddet for at få en afløsning eller udskydelse af tilbagekøbsretten.

Et eventuelt udbud giver først mening, når man er fremme ved det tidspunkt, hvor kommunen ifølge deklARATIONEN kan tilbagekøbe ejendommen. På dette tidspunkt vil der være tale om en reel udbudssituation, hvis kommunen gør brug af sin tilbagekøbsret og efterfølgende udbyder ejendommen til salg.

Magistraten finder, at den foreslåede ordning, hvor beregningen af vederlaget i afløsnings- og udskydelsesordningen som hovedregel tager udgangspunkt i den offentlige ejendomsvurdering, udgør det bedste grundlag for værdifastsættelse, og finder ikke, at dette forhold er i strid med lovgivningen.

..."

#### Indenrigsministeriets udtalelse

Det tilsyn, som Indenrigsministeriet fører med Københavns Kommune, er et retligt tilsyn. Det betyder, at tilsynet kun omfatter



spørgsmål om, hvorvidt der er sket en tilsidesættelse af lovgivningen, herunder offentligretlige retsgrundsætninger, jf. § 48 i lov om Københavns kommunes styrelse (lovbekendtgørelse nr. 616 af 18. juli 1995).

Indenrigsministeriet kan således ikke tage stilling til spørgsmål om hensigtsmæssigheden af Københavns Kommunes sagsbehandling eller til spørgsmål vedrørende skønsudøvelsen, så længe skønnet udøves inden for de rammer, der følger af lovgivningen.

Det kommunale tilsyn omfatter endvidere kun den lovgivning, der særligt retter sig til offentlige myndigheder, og ikke lovgivning, der gælder både for offentlige myndigheder og private. Det kommunale tilsyn omfatter derfor ikke spørgsmål af privatretlig eller kontraktsretlig karakter.

Indenrigsministeriet har på baggrund af sagens oplysninger fundet anledning til at udtale sig om følgende spørgsmål:

1. Offentligt udbud
2. Afløsningsordningen
3. Udskydelsesordningen
4. Sammenfatning

#### 1. Offentligt udbud

Efter § 51 a i lov om Københavns kommunes styrelse må salg af kommunens faste ejendomme ikke ske uden forudgående offentligt udbud.

Bestemmelsen omfatter alene salg af kommunens faste ejendomme og således ikke kommunale rettigheder over fast ejendom, som ikke ejes af en kommune.

Den af Københavns Borgerrepræsentation vedtagne afløsningsordning indebærer, at Københavns Kommune i forbindelse med varsel af tilbagekøb tilbyder ejere af ejendomme, der er pålagt klausul om kommunens ret til tilbagekøb af vedkommende ejendom, at give

afkald på (afløse) tilbagekøbsretten mod betaling af et vederlag herfor.

Ved afløsning af en tilbagekøbsret fraskriver kommunen sig mod et vederlag retten til en værdi.

På det tidspunkt, hvor der opstår spørgsmål om afløsning af en tilbagekøbsret, ejes den pågældende ejendom ikke af Københavns Kommune.

Kommunens afløsning af en allerede bestående tilbagekøbsret er en disposition over en fordring og ikke over en fast ejendom. Det er fortsat den nuværende ejer af ejendommen - og ikke kommunen - der er adkomsthaver til ejendommen.

Det er således den nuværende ejer, der har en endelig tinglyst adkomst til ejendommen, ligesom tilbagekøbsretten er lyst som en byrde på ejendommen.

Når kommunen mod vederlag giver afkald på en tilbagekøbsret til fast ejendom, disponerer kommunen således ikke over en kommunal ejendom.

Det er på den baggrund Indenrigsministeriets opfattelse, at der ikke ved kommunens afløsning af en tilbagekøbsret til fast ejendom skal ske offentligt udbud efter § 51 a i lov om Københavns kommunes styrelse.

## 2. Afløsningsordningen

Kommuners dispositioner over kommunale aktiver, herunder fordringer, er ikke generelt reguleret i den skrevne lovgivning.

Kommuner har imidlertid efter almindelige kommunalretlige grundsætninger om kommuners opgavevaretagelse en helt generel forpligtelse til at handle økonomisk forsvarligt i alle dispositioner. Efter de nævnte grundsætninger kan kommuner heller ikke

uden lovhjemmel yde tilskud til enkeltpersoner eller til enkelte virksomheder.

En kommune skal derfor i forbindelse med dispositioner over kommunale aktiver søge at tilgodese kommunens økonomiske interesser i dispositionen bedst muligt, og formålet med den kommunale disposition må ikke være at begunstige enkeltpersoner eller enkelte virksomheder.

Det nærmere indhold af grundsætningen om kommuners forpligtelse til at handle økonomisk forsvarligt er upræcist. Fastlæggelsen af, hvad der er økonomisk forsvarligt, må bero på den konkrete situation, og der må som udgangspunkt gives kommunalbestyrelsen et bredt spillerum med hensyn til dispositioner over kommunale aktiver.

Der er efter Indenrigsministeriets opfattelse ikke noget til hinder for, at en kommune i stedet for at udskyde tilbagekøbstidspunktet mod et vederlag afløser en tilbagekøbsret til fast ejendom mod et vederlag herfor.

Ved vurderingen af, hvorvidt kommunen skal tilbyde at afløse en tilbagekøbsret eller at udskyde tilbagekøbstidspunktet, må kommunen således som udgangspunkt kunne disponere på grundlag af, hvad kommunalbestyrelsen finder hensigtsmæssigt, herunder f.eks. for at øge kommunens likviditet. Kommunens dispositioner må dog ikke indebære overtrædelse af offentligretlige grundsætninger, herunder grundsætningen om ligelig behandling af borgerne.

Kommunen skal endvidere i overensstemmelse med de ovenfor nævnte grundsætninger om, at kommuner skal handle økonomisk forsvarligt, og at kommuner ikke uden lovhjemmel må yde tilskud til enkeltpersoner eller enkelte virksomheder, sikre sig, at vederlaget for afløsning af en tilbagekøbsret svarer til den i tilbagekøbsretten indeholdte værdi, som kommunen ved afløsningen giver afkald på.

Størrelsen af et sådant vederlag vil afhænge, dels af hvilken værdi pågældende ejendom vil have på det i henhold til tilbagekøbsretten fastsatte tilbagekøbstidspunkt, dels af den fordel kommunen får ved at få tilført værdien på et tidligere tidspunkt end tilbagekøbstidspunktet.

Det vil være forbundet med en betydelig usikkerhed at fastlægge, hvad værdien af et aktiv vil udgøre en lang årrække ud i fremtiden, og herefter på dette grundlag fastsætte nutidsværdien heraf.

I forbindelse med salg af kommunal fast ejendom skal kommunen efter de kommunale tilsynsmyndigheders praksis søge ejendommen afhændet til den højeste pris, der kan opnås i handel og vandel - markedsprisen.

En kommune skal efter de kommunale tilsynsmyndigheders praksis udfolde sædvanlige og rimelige bestræbelser på at konstatere markedsprisen forud for salget af en kommunal ejendom, f.eks. ved konsultation af ejendomsmægler, undersøgelser af prisniveau for sammenlignelige ejendomme eller på anden måde. I mange tilfælde vil det imidlertid ikke være muligt at foretage en entydig konstatering af en bestemt markedspris. Fastlæggelse af markedsprisen for fast ejendom vil derfor ofte i høj grad være undergivet en skønsmæssig vurdering. Ved udøvelsen af dette skøn tilkommer der kommunalbestyrelsen en vis margin, og såfremt der gør sig særlige forhold gældende, må rammerne for kommunalbestyrelsens udøvelse af skønnet antages at være ganske vide.

Efter de kommunale tilsynsmyndigheders praksis kan en kommune derfor som udgangspunkt ikke lovligt ved fastlæggelsen af markedsprisen for fast ejendom blot lægge den offentlige vurdering til grund. Den offentlige vurdering kan efter denne praksis alene give en vis vejledning om en ejendoms handelsværdi, men er ikke nødvendigvis udtryk for ejendommens værdi i handel og vandel.

Ved lov nr. 378 af 18. maj 1994 er der sket en ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 810 af 10. september 1996, således at der fra 1998 skal foretages almindelig vurdering af landets faste ejendomme hvert år, jf. lovens § 1. Tidligere fandt vurdering efter loven af fast ejendom sted hvert 4. år.

Det er i bemærkningerne til det lovforslag, der lå til grund for ændringen af § 1, anført bl.a., at ved overgang til årlige vurderinger med klageadgang for borgerne bringes ejendomsvurderingerne bedre i overensstemmelse med ejendommens markedsværdi.

Det må således efter den nævnte lovændring antages, at den offentlige ejendomsvurdering i højere grad end tidligere vil svare til markedsprisen.

Endvidere bemærkes, at Københavns Kommune ikke har mulighed for at foretage et offentligt udbud af en ejendom, hvortil kommunen har tilbagekøbsret, samt at det sædvanligvis vil være forbundet med meget stor usikkerhed at vurdere, hvad en ejendoms markedspris vil være en lang årrække ude i fremtiden.

Indenrigsministeriet finder på den baggrund og henset til, at der er tale om beregning af et vederlag for en ikke-omsættelig rettighed, at Københavns Kommune ved beregning af afløsningsvederlag lovligt kan anvende den offentlige vurdering som grundlag for fastlæggelse af værdien af den pågældende faste ejendom.

Indenrigsministeriet har herved endvidere lagt vægt på, at Københavns Kommune i forbindelse med beregningen af afløsningsvederlaget foretager en konkret vurdering af ejendommens markedspris, såfremt der er gennemført væsentlige forbedringer af denne siden sidste almindelige ejendomsvurdering.

På denne baggrund finder Indenrigsministeriet, at Københavns Kommune ved at anvende den af Borgerrepræsentationen vedtagne metode til beregning af afløsningsvederlagets størrelse må

antages at opnå et vederlag, der svarer til den værdi, som kommunen giver afkald på.

Det bemærkes videre, at kommunen efter det oplyste, vil gøre brug af sin tilbagekøbsret, når det skønnes økonomisk hensigtsmæssigt.

Indenrigsministeriet finder på grundlag af ovenstående ikke, at den af Københavns Borgerrepræsentation vedtagne afløsningsordning indebærer en ulovlig begunstigelse af enkeltpersoner eller enkelte virksomheder eller går ud over rammerne for økonomisk forsvarlig forvaltning.

### 3. Udskydelsesordningen

Kommunens fastsættelse af et vederlag for udskydelse af det tidspunkt for tilbagekøb, som gælder ifølge kommunens tilbagekøbsret til en fast ejendom, skal finde sted på samme retlige grundlag, som gælder ved fastsættelse af vederlaget for kommunens afkald på at anvende tilbagekøbsretten, jf. ovenfor under pkt. 2.

Afløsning af tilbagekøbsretten giver i modsætning til udskydelse af tidspunktet for tilbagekøb ejeren af ejendommen endelig adgang til denne, hvilket efter Indenrigsministeriets opfattelse naturligt må afspejle sig i form af et lavere vederlag for udskydelse end for afløsning af tilbagekøbsretten.

De har endvidere anført, at udskydelsesvederlaget efter den nye ordning er lavere end efter den tidligere ordning i tilfælde, hvor tilbagekøbstidspunktet udskydes i 70 år, og at den nye ordning af den grund er ulovlig.

Indenrigsministeriet skal hertil bemærke, at udskydelsesvederlaget efter den nye ordning også ved udskydelse i 70 år beregnes som kommunens rentetab ved at udskyde tilbagekøbstidspunktet, samt at udskydelsesvederlaget efter den nye udskydelsesordning -

i modsætning til praksis efter den tidligere udskydelsesordning - ikke tillægges tilbagekøbssummen ved udskydelse i 70 år.

Indenrigsministeriet finder på den baggrund ikke, at det forhold, at udskydelsesvederlaget efter den nye ordning ved udskydelse af tilbagekøbstidspunktet i 70 år er lavere end afløsningsvederlaget efter den nye ordning og udskydelsesvederlaget efter den tidligere ordning, er udtryk for ulovlig begunstiggelse af enkeltpersoner eller enkelte virksomheder.

#### 4. Sammenfatning

Det er sammenfattende Indenrigsministeriets opfattelse, at Københavns Borgerrepræsentation lovligt har kunnet vedtage den omhandlede afløsnings- og udskydelsesordning.

Indenrigsministeriet har sendt kopi af dette brev til Københavns Borgerrepræsentation og Folketingets Kommunaludvalg.

Med venlig hilsen

Per Hansen

2. Not. Hvilket herved meddeles.

3. St. not. u.h.t. j.nr. 1997/1078/961-1.