



30-01-2008

Sagsnr.
2008-13556

Dokumentnr.
2008-55453

Bilag 5. Tilbagekøbsrettigheder 2007

Orientering om ændringer i kommunens tilbagekøbsrettigheder i 2007 i overensstemmelse med den gældende frikøbs- og udskydelsesordning, samt skøn for 2008.

Resume

I 2007 er der i alt 125 ejere, der har benyttet sig af ordningen, og de har i alt betalt 96 mio. kr. Herudover har kommunen haft indtægter på 13,6 mio. kr. fra andre (subsidiære) tilbagekøbsrettigheder vedrørende generel frikøbsordning med kommunerne i Ballerup, Gladsaxe og Lyngby-Taarbæk.

Der er ikke i 2007 blevet afgivet 5-årigt varsel om tilbagekøb af ejendomme i 2012.

Restværdien af tilbagekøbsrettighederne på 4,4 mia. kr. integreres i kommunens årsregnskab.

Sagsfremstilling

I 2007 har Økonomiforvaltningen, i overensstemmelse med den gældende ordning¹, kunnet tilbyde ejere af ejendomme med tilbagekøbsret mulighed for, mod betaling, at få ændret denne. Beløbet for ændring af tilbagekøbsvilkårene beregnes efter de af Borgerrepræsentationen vedtagne ensartede retningslinjer, idet der tages udgangspunkt i ejendommens gældende offentlige ejendoms- eller grundværdi og deklarationens bestemmelser om tilbagekøbsår og tilbagekøbssum.

Økonomiforvaltningen beregner beløbet for henholdsvis frikøb og udskydelse af tilbagekøbsretten. Efter modtagelsen af beløbet ændres tilbagekøbsretten enten ved aflysning eller ved tinglysning af en påtegning om ændring af tilbagekøbstidspunktet.

Accepterede ændringer

I 2007 har i alt 125 ejere accepteret en ændring af tilbagekøbsretten. 87 ejere har købt sig fri af tilbagekøbsretten, mens 38 ejere har fået tilbagekøbsretten udskudt. De har i alt betalt 96 mio. kr.:

¹ Tiltrådt af Borgerrepræsentationen i mødet den 15. februar 1996. (B.F. 1995, s. 3292-3300 og B.F. 1996, s. 222-242)

Center for Byudvikling

Rådhuset, 3. sal, 2
1599 København V

Telefon
3366 3366

Telefax
3366 7003

Direkte telefon
3366 2307

E-mail
ste@okf.kk.dk

EAN nummer
5798009800176

www.kk.dk

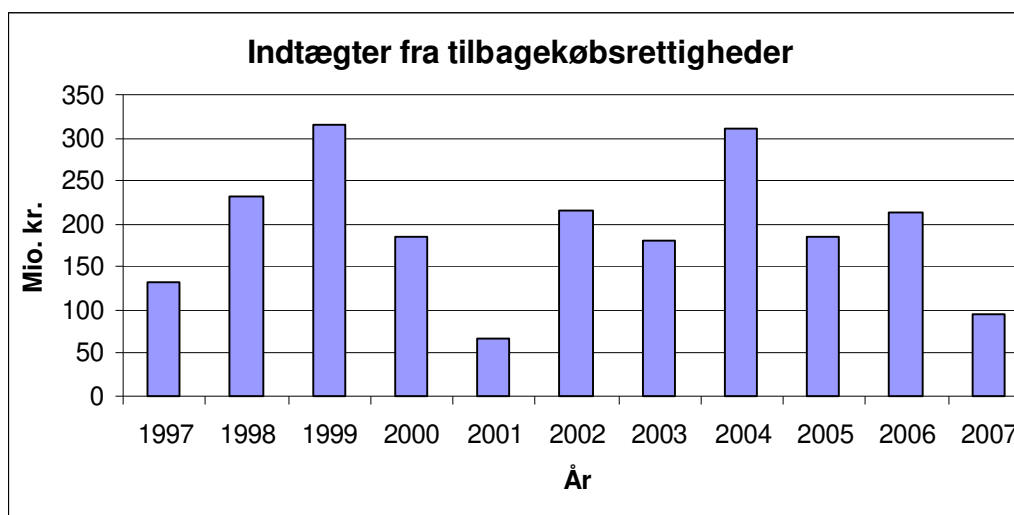
Ejendomstype	Frikøb		Udskydelse		I alt	
	Indtægt	Antal	Indtægt	Antal	Indtægt	Antal
Andelsboligforening	11.101.342	17	0	0	11.101.342	17
Boligejendom	25.686.963	3	0	0	25.686.963	3
Ejerlejlighed	16.060.836	45	4.669.040	38	20.729.876	83
Erhvervsejendomme	23.609.522	9	0	0	23.609.522	9
Parcelhus	9.501.638	10	0	0	9.501.638	10
Andet	5.237.501	3	179.450	0	5.416.951	3
I alt	91.197.802	87	4.848.490	38	96.046.292	125

Tabel 1. Frikøbs- og udskydelsesordninger i perioden 01.01.2007 - 31.12.2007

Herudover har kommunen haft indtægter på ca. 13,6 mio. kr. fra andre (subsidiære) tilbagekøbsrettigheder vedrørende generel frikøbsordning med kommunerne i Ballerup, Gladsaxe og Lyngby-Taarbæk.

I 2007 har Københavns Kommune på frikøbs- og udskydelsesordningen således haft en samlet indtægt på ca. 110 mio. kr.

Nedenstående tabel viser fordelinger af indtægter på tilbagekøbsområdet fra år 1996 til 2007.



Tilbageværende værdier

Efter de foretagne frikøb er der pr. 31.12.2007 tilbageværende værdier for ca. 4,4 mia. kr. (nutidsværdi) i de ejendomme, der er omfattet af den gældende frikøbs- og udskydelsesordning.

Opgørelsen taget udgangspunkt i tidligere opgørelse pr. 31.12.2006. Herefter er der reguleret for de frikøb, der er foretaget i 2007, samt reguleret med en faktor, der udtrykker stigningen i den offentlige ejendomsværdi fra 1.10.2005 til 1.10.2006. Reguleringsfaktoren er oplyst af SKAT som en gennemsnitlig faktor for de forskellige

ejendoms kategorier. Endelig er der reguleret for, at tilbagekøbsårene er rykket et år nærmere.

Indtægter på tilbagekøbsområdet de kommende år

På tilbagekøbsområdet er der det seneste år sket et fald i indtægter fra ca. 212 mio. kr. i 2006 til ca. 96 mio. kr. i 2007. Det skyldes primært stigende rente og stagnation på ejendomsmarkedet. De fleste udskydelser samt frikøb af tilbagekøbsretten sker i forbindelse med handel af fast ejendom.

Omvendt har SKAT i deres prognose for ejendomsvurdering 2007 varslet stigninger på ejerlejligheder, parcelhuse og rækkehuse på gennemsnitlig 35 %. Dette medfører alt andet lige, at beløbene ved frikøb og udskydelse vil stige, hvilket skulle betyde incitament til at frikøbe inden offentliggørelse af vurdering pr. 15. april 2008.

På den baggrund skønnes det, at indtægterne fra tilbagekøbsområdet i 2008 og de følgende år vil blive på niveau med 2007, anslået til ca. 100 mio. kr. om året. Det skal bemærkes, at forvaltningen ingen indflydelse har på antallet af frikøb/udskydelser.