

RESUMÉ

Finn Lyngje Jepsen og Henrik Græsdal, Elmann Advokatpartnerselskab: Juridisk vurdering af Københavns Kommune's ændringer af frikøbsordningen.

Samlet set er det advokaternes opfattelse, at Københavns Kommunes vedtagelse af den midlertidige frikøbsordning i marts 2017 kan anfægtes som ugyldig.

Advokaterne anbefaler derfor de ramte borgere – hvis det ikke lykkes at indgå en fornuftig og saglig aftale med kommunen – at prøve sagen ved retten.

Formålet med den midlertidige frikøbsordning var at kompensere for fastfrysningen af den offentlige ejendomsvurdering. Fastfrysningen betød, at det blev for billigt at frikøbe sin bolig fra hjemfaldspligten – og dermed mistede kommunen penge.

Men den midlertidige ordning overkompenserer for det tabte. Prisen for at købe sig fri er med ændringen i 2017 steget markant mere end udviklingen i ejendomsmarkedet. Frikøbsprisen steg fra 2016 til 2017 med ca. 150%, mens stigningen på ejerlejligheder fra 2011 til 2017 i København var ca. 60%. Derudover bryder beslutningen fra marts 2017 med en mangeårig praksis, der nøje følger velovervejede, fastlagte principper fra 1996.

Den midlertidige ordning og måden den blev til på strider efter advokaternes opfattelse med flere regler og principper. De vigtigste er:

Lighedsgrundsætningen: Advokatfirmaet Horten vurderede i maj 2017 i et notat til kommunen, at en særordning for en lille gruppe hjemfaldspligtige borgere foreslået af Venstre, var i strid med lighedsgrundsætningen. Det er dog ikke det relevante spørgsmål. Det relevante er, om selve ændringen i 2017 er lovlig. Det forholder notatet fra maj 2017 sig ikke til.

Kommunen krænker lighedsgrundsætningen, fordi borgere, der køber sig fri under den midlertidige ordning er stillet markant ringere end borgere, der har købt sig fri tidligere eller vil købe sig fri senere. Vel at mærke uden, at disse er blevet partshørt eller varslet, hvorved de ville have haft en mulighed for at indrette deres økonomi på den nye ordning.

Berettigede forventninger: Frikøbsordningen baserer sig på en beslutning fra 1996, der siger, at frikøb skal foregå efter "faste og ensartede retningslinjer". Det betyder, at borgere bør kunne have tillid til, at principperne i ordningen er forudsigelige (vel vidende at markedsbevægelser kan betyde, at frikøbsprisen stiger eller falder).

Dette gælder både vurderingsprincippet og rentepricippet. Da man vedtog ordningen i 1996 baserede man kalkulationsrenten på et 70-årigt gennemsnit. I 2011 og 2017 ændrede man kalkulationsrenten til 5-årigt gennemsnit med stigende pris for frikøb til følge. Den beslutning er et markant brud med ordningens principper. Det samme gælder 2017-ændringen af vurderingsprincippet, hvor man overgår til en dagsaktuel mæglervurdering. Disse ændringer er i strid med den opståede retlige sædvane.

Proportionalitet: Priserne på frikøb er steget og faldet siden 1996 i takt med den offentlige ejendomsvurdering. I 1999, 2000 og 2006 steg frikøbsprisen med hhv. 42, 44 og 37% på grund af sti-



Resumé, fortsat

gende offentlig vurdering. I 2010 faldt frikøbspriserne med 29% på grund af faldende offentlig vurdering.

I 2011 steg frikøbsprisen med op til 102,6% på grund af, at kommunen ændrede i ordningen og det oprindeligt fastlagte princip for renteberegningen.

I 2017 steg frikøbsprisen med i gennemsnit 150% for ejerlejligheder på grund af, at kommunen overgik til et andet vurderingsprincip (markedsvurdering) og igen ændrede i renteberegningen. Det førte til "kunstige" stigninger i frikøbspriserne, som ikke findes tilsvarende i prisstigningerne generelt på boligmarkedet. Det er uproportionalt.

Finansiell magtfordrejning: Finansiell magtfordrejning foreligger, når det offentlige forsøger at skaffe sig indtægter ved anvendelse af beføjelser, der ikke vedrører skatte- og afgiftsopkrævningen.

Ved indførelsen af frikøbsordningen i 1996 var det i kommunens favør at bruge et 70-årigt gennemsnit af realrenten, hvorved kalkulationsrenten fastsattes til 4%. I 2011 og 2017 var det i kommunens favør at bruge et 5-årigt gennemsnit af realrenten, hvorved kalkulationsrenten blev fastsat til hhv. 3% og 2,2%. Havde man i 1996 anvendt samme 5-års-gennemsnit, ville kalkulationsrenten dengang have ligget på 7,3%, hvilket ville have været i kommunens disfavør.

Det er på baggrund af disse objektive omstændigheder advokaternes opfattelse, at uvedkommende finansielle hensyn kan have spillet en rolle ved ændringerne af 1996-ordningen i både 2011 og 2017.

Forvaltningsloven: Ændringen i marts 2017 bliver af Københavns Kommune betegnet som en forvaltningsakt, og er derfor også omfattet af de forvaltningsretlige regler og principper.

Det må have stået kommunen klart, at en række borgere ville komme alvorligt i klemme ved den ikke-varslede ændring, idet de har indrettet sig økonomisk i tillid til administrationen af ordningen. Disse borgere er konkret og individuelt berørte, og derfor formelt at betragte som part i sagen – en part, kommunen nemt kunne have afgrænset og identificeret. Det betyder, at en række borgere burde være blevet *partshørt* efter forvaltningslovens §19, inden der blev truffet afgørelse i sagen. Det skete ikke.

Konklusion: Samlet er det derfor advokatens opfattelse, at den midlertidige frikøbsordning fra marts 2017 kan anfægtes som ugyldig.

Som følge heraf kan og bør Københavns Kommune bringe 2017-indgrebet i overensstemmelse med principperne fra 1996-ordningen – herunder anvende et 70-årigt rentegennemsnit og en vurderingsmetode, som følger principperne fra før fastfrysningen i 2013.

Resumé udarbejdet af bestyrelsen for Foreningen Hjemfaldspligt København.

Forbehold: Dette 2-siders resumé er et koncentrat af et 35-siders langt juridisk notat.

Vi henviser til det fulde notat for den fulde juridiske forståelse.

