



10. marts 2021  
Side 1 af 4

## Retningslinjer for frikøb af tilbagekøbsklausuler

Deklarationer, som giver Aarhus Kommune ret til på et givet tidspunkt at tilbagekøbe den ejendom, som deklarationen er tinglyst på, kan frikøbes af ejeren efter nedenstående retningslinjer.

### 1.

- 1.1. Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø, Aarhus Kommune tager stilling til, om en tilbagekøbsklausul skal kunne frikøbes.
- 1.2. Det beløb, der betales for frikøb af en tilbagekøbsklausul, er grundens aktuelle markedsværdi som vurderet af en registreret ejendomsmægler og med fradrag af den oprindelige købesum for grunden.
- 1.3. Ved vurderingen skal der ses bort fra en eventuel bebyggelse på grunden, ligesom vurderingen skal ske uden hensyntagen til den tinglyste tilbagekøbsklausul.

### 2.

- 2.1 For så vidt angår beboelsesejendomme, som enten er udstykket i ejerlejligheder eller etableret som andelsboliger, indhenter Aarhus Kommune vurderinger af grundens aktuelle markedsværdi fra to registrerede ejendomsmæglere en gang årligt.
- 2.2 Markedsværdien beregnes som gennemsnittet af de to vurderinger og offentliggøres på kommunens hjemmeside, [www.aarhus.dk](http://www.aarhus.dk).
- 2.3 Omkostningerne ved vurderingerne afholdes af Aarhus Kommune.

### 3.

- 3.1 For så vidt angår øvrige ejendomme indhenter Aarhus Kommune på baggrund af en anmodning om frikøb en vurdering af grundens aktuelle markedsværdi fra en registreret ejendomsmægler.

**TEKNIK OG MILJØ**  
Rådmandssekretariatet  
Aarhus Kommune

**Rådmandssekretariatet**  
Rådhuset  
Postboks 36  
8100 Aarhus C

Telefon: 89 40 20 00

E-mail:  
[post@mtm.aarhus.dk](mailto:post@mtm.aarhus.dk)

[www.aarhus.dk](http://www.aarhus.dk)

Sag: 19/070939



10. marts 2021  
Side 2 af 4

- 3.2 Hvis den offentlige grundværdi overstiger 5 mio. kr., skal vurderingen foretages af to registrerede ejendomsmæglere, som hver især skal udarbejde en vurderingsrapport.
- 3.3 Hvis der er udarbejdet to vurderingsrapporter i henhold til pkt. 3.2, og disse vurderinger fastsætter grundens markedsværdi forskelligt, forholdes således:
- a) Hvis forskellen mellem vurderingerne er mindre end 10 %, opgøres frikøbsbeløbet på grundlag af gennemsnittet af de to vurderinger.
  - b) Hvis forskellen mellem vurderingerne overstiger 10 %, indhentes en ny vurdering fra en tredje registreret ejendomsmægler. Frikøbsbeløbet opgøres i dette tilfælde på grundlag af gennemsnittet af de tre vurderinger.
- 3.4 Omkostningerne ved vurderingerne afholdes af ejendommens ejer, men vil blive refunderet, hvis ejeren ønsker at frikøbe deklarationen til den pris, som bliver opgjort på grundlag af vurderingerne.

#### 4.

- 4.1 Hvis grunden ligger i et område, som i kommuneplanen er udpeget som byomdannelsesområde, fastsættes det beløb, der skal betales for et frikøb, til det i pkt. 3 opgjorte beløb med et tillæg på 50 %.

#### 5.

- 5.1 For så vidt angår tilbagekøbsklausuler, der er tinglyst på ejerlejlighedsejendomme, kan der ske frikøb af de enkelte ejerlejligheder i ejendommen. Frikøbsbeløbet opgøres i så fald i overensstemmelse med bestemmelserne i pkt. 1 - 4 for hele grunden. Den enkelte ejerlejlighed kan frikøbes for et beløb svarende til ejerlejlighedens andel af det samlede frikøbsbeløb. Andelen opgøres efter ejerlejlighedens tinglyste fordelingstal.



10. marts 2021  
Side 3 af 4

## 6.

- 6.1 Ved frikøb af tilbagekøbsklausuler, der er tinglyst på beboelsesejendomme, reduceres frikøbsbeløbet med 6 %, hvis der foretages et samlet frikøb af hele ejendommen.
- 6.2 Ved frikøb af tilbagekøbsklausuler, der er tinglyst på beboelsesejendomme, reduceres frikøbsbeløbet med 4 %, hvis der foretages et samlet frikøb af mindst 10 ejerlejligheder eller mindst 51 % af ejerlejlighederne opgjort efter tinglyst fordelingstal.
- 6.3 Ved frikøb foretaget som i pkt. 6.1 og 6.2, er der mulighed for en afdragsprofil på op til 20 år med en årlig indeksregulering (nettoprisindekset) af restfrikøbssummen på vilkår, at tilbagekøbsklausulen ikke aflyses af tingbogen, før hele frikøbsbeløbet er betalt. Der sker ingen regulering, hvis ændringen er 0 eller negativ.

## 7.

- 7.1 Hvis Aarhus Kommune vurderer, at der hører betydelige ubebyggede arealer til en ejendom, kan der som led i frikøbet af tilbagekøbsklausulen, optages forhandlinger om, at kommunen køber en del af arealet.

## 8.

- 8.1 Der kan i henhold til punkt 8.2 - 8.4 ydes refusion for ekstra udgifter relaterende sig til forhold ved grunden, som ejendommens ejer dokumenterer i forbindelse med et konkret projekt.
- 8.2 Hvis grundens bundforhold nødvendiggør ekstrarundering og/eller pilotering, kan der ydes refusion for de ekstra funderings-/piloteringsudgifter.

Der kan ikke ydes refusion for normalt funderingsarbejde, hvortil henregnes:

- udskiftning af fyld, muld moseaflejringer til 1 meter under grundens terræn på frikøbstidspunktet
- ekstra funderingsdybde for at imødegå gener fra udtørring af udtørringsfølsomme aflejringer



10. marts 2021  
Side 4 af 4

- fundamentsforstærkning (armering, betonforstærkning, jordudskiftning, forøgelse af fundamentsbredde og lignende) på grund af svag eller uensartet bæreevne i aflejringer, som i øvrigt betegnes som bæredygtige eller på grund af tungt byggeri eller punktbelastninger. Der kan således ikke opnås refusion som følge af, at i øvrigt bæredygtige aflejringer har styrke- eller deformationsegenskaber, som ikke lever op til konkrete projektkrav
- simpel vandlænsning fra udgravninger
- omlægning af fungerende drænledninger, som måtte findes på grunden

8.3 Hvis grunden er forurenede, og ejeren sandsynliggør, at forureningen ikke hidrører fra den virksomhed, ejeren har udøvet fra grunden, vil der kunne ydes refusion for udgifter til fjernelse af forureningen. Kun nødvendige foranstaltninger kan danne grundlag for en refusion.

8.4 Anmodning om refusion skal fremsendes til Aarhus Kommune umiddelbart efter, at det refusionsberettigende forhold er konstateret, og inden der foretages foranstaltninger.

Der ydes ikke refusion for de første 25.000 kr. af udgifterne til henholdsvis ekstrarundering og fjernelse af forurening, og refusionsbeløbet kan ikke overstige 10 % frikøbsbeløbet.

Refusion udbetales først, når arbejdet er udført.

Der ydes ikke refusion, hvis det er mere end 2 år siden, at Aarhus Kommune har godkendt frikøb af tilbagekøbsklausulen på ejendommen.