

Tilbagekøbsklausul-fælden

Da man i 1950'erne oprettede ordninger med såkaldte "hjemfalds-ordning" (tilbagekøbsklausul) var det for at skabe mulighed for opførelse af billige men gode boliger.

Man kunne dermed "købe" grundene billigt mod, at det blev tinglyst på grunden, at kommunen kunne købe denne tilbage efter en periode på 99 år. Boligerne blev dermed opført på en form for "lejet grund".

Ikke for evigt

99 år er lang tid, men trods alt ikke uendelig lang tid, og nu er der gået et par og halvfjerds år af mange af disse "lejemål".

Men hvorfor bør man så være "bange" for sådanne klausuler?

Det skyldes, at når perioden er udløbet, kan kommunen købe grunden tilbage.

Ikke til den pris den repræsenterer nu, men til den pris der gjaldt, den gang aftalen blev indgået.

Der ligger derfor - med prisudviklingen over de mange år - en veritabel guldgrube og venter på kommunerne.

Omvendt kan denne guldgrube være en katastrofal faldgrube for dem, der måtte eje boligerne på det tidspunkt, hvor "fælden klapper".

Hvem er sig selv nærmest?

Rent økonomisk har kommunerne absolut ingen incitamenter for at lade ejerne frikøbe grundene til de oprindelige priser, men alle incitamenter for at overtage til de nu latterligt lave priser, der var gældende den gang, og herefter

sælge grundene til de nugældende grundpriser.

Så hvis en grund f.eks. var 250.000 kr. værd dengang og den i dag er omkring 12 mio. kr. værd, skal man altså pludselig til at hive 12 mio. kr. op af lommen for at frikøbe ejendommen for klausulen... eller også pakke sammen og flytte med sin andel af en check på 250.000 kr.

Økonomisk rutcher

Det store problem for de nuværende ejere vil så på sigt blive: "Hvordan slipper vi ud af dette med så mange penge på lommen som muligt?"

Det kan blive meget svært, for såvel banker som realkreditinstitutter har fokus på sådanne klausuler, og jo nærmere man kommer slutdatoen, jo sværere vil det være at få finansiering... eller få solgt.

Risikoen ved det hele er, at der kan være ret så mange boligejere, der kan ende på tvangsauktion.

Og rent moralsk?

Bundlinjen i det hele ender således med spørgsmålet om, hvor kyniske kommunerne måtte vælge at være i forhold til hvor mange af kommunens borgere, der skal i værste fald må gå på tvang.

Man kunne nok passende frygte, at afgørelsen bliver direkte afhængig af, hvor god ens kommunes økonomi er på det tidspunkt, hvor de 99 år er gået..

jb