



Bilag 1: Indtægtskrav vedr. tilbagekøbsklausuler/MOVE

August 2024
Side 1 af 4

Indledning

I forbindelse med budgetforlig 2015 blev det besluttet at oprette Mobilitets- og Vejfonden til finansiering af den trafikale infrastruktur. Fonden finansieres via indtægter fra tilbagekøbsklausuler. Forventningen var på tidspunktet for fondens oprettelse, at der kunne hentes 1,1 mia. kr. over en længere år-række alene ved indtægter fra tilbagekøbsklausuler.

Budgetteret indtægtskrav

Det årlige indtægtskrav blev til budget 2015 fastsat til 50 mio. kr. om året (sidenhen PL-fremskrevet). Indtægtskravet er dog opskrevet flere gange sidenhen.

På den baggrund ses der ind i et indtægtskrav fra 2024 og frem, som det fremgår af nedenstående tabel.

Tabel 1: Indtægtskrav vedr. MOVE, 2024-2035

Mio.kr. (2024-priser)	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Indtægtskrav	-91,4	-91,4	-292,0	-176,1	-91,4	-91,4
Akk. indtægtskrav		-182,8	-474,8	-650,9	-742,3	-833,7

Som tabellen viser, så er det forudsat, at der frem mod 2028 skal gennemføres frikøb af tilbagekøbsklausuler for 742,3 mio. kr., for at indtægtskravet kan løftes. Det vil svare til ca. 148,5 mio. kr. pr. år frem til 2028. Det årlige indtægtskrav efter 2028 er årligt 91,4 mio. kr., som vil blive prisen fremskrevet og løftet såfremt indtægtskravene i 2024-28 ikke indfries.

Realisering af indtægtskravet

De 1,1 mia. kr. i forventede indtægter blev estimeret på baggrund af værdien af alle kendte adresser med en tilbagekøbsklausul i 2015. 2015 var et "godt" år, og derfor vurderes det, at vurderingerne var til den høje side.

I alt har der siden 2015 været realiseret tilbagekøb for 403,7 mio. kr., og som det fremgår af nedenstående tabel, så har de faktiske indtægter, årene i mellem, været meget svingende.

Teknik og Miljø
Økonomi og Analyse
Aarhus Kommune

Økonomistyring
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Direkte telefon: 41 85 74 25

Sagsbehandler:
Julie Stampe Axelsen
Tove Dithmer
Jesper Holmgaard



Tabel 2: Realiserede indtægter, 2015-2023

August 2024

År	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	I alt
Indtægter	-44,2	-30,1	-106,7	-16,4	-13,4	-6,1	-131,2	-55,6	0,0	403,7

Frikøb af tilbagekøbsklausuler er en konjunkturfølsom aktivitet. I perioder, hvor renten er høj og markedet generelt er præget af usikkerhed, ses en tendens til, at der ikke frikøbes så meget. Det skyldes blandt andet, at aktiviteten på boligmarkedet ikke er så stor; der bliver ikke solgt/købt så meget, som i perioder med vækst og et trykt boligmarked.

En opgørelse af frikøb estimerer sidste frist for tilbagekøb på erhvervsjendomme i 2085 og på boligejendomme i 2084 (dog rigtig mange i 2055). På trods af, at der er mange boligejendomme, som har frikøbsklausuler, der udløber i 2055, så udløser det ikke automatisk en større aktivitet i forhold til frikøb ca. 30 år før. Det er typisk først, når der skal optages nye 30-årige realkreditlån, at ejerne/sælgerne/køberne/bankerne/realkreditinstitutterne, kan se en fordel ved at lade en ejendom frikøbe. Ejere, der allerede har et realkreditlån og ikke påtænker at sælge ejendommen, har umiddelbart ikke noget incitament til at lade ejendommen frikøbe; de vil ofte lade det spørgsmål udestå, til ejendommen skal sælges.

Der indhentes løbende vurderinger på boligejendomme. Der er derfor altid aktuelle vurderinger på disse, hvorimod der på erhvervsjendomme først indhentes vurderinger, når der foreligger en konkret henvendelse, der skal udmøntes i et frikøb. Det totale estimat af, hvad der endnu udestår at blive frikøbt, er derfor ukendt.

Der er desuden anlagt retssager mod Aarhus Kommune vedrørende gyldigheden af tilbagekøbsklausuler tinglyst på fem ejendomme. Der er endnu ikke afsagt dom i sagerne. Det er Teknik og Miljø's opfattelse, at Aarhus Kommunes tilbagekøbsklausuler samt retningslinjer for frikøb af tilbagekøbsklausuler er lovlige og gyldige og fastholder således disse generelt. Det antages, at det ligeledes har indflydelse på den aktuelle situation, hvor der i 2023 ikke er foretaget nogen frikøb.

Konklusion

Alt i alt tyder det på, at indtægtskravet på MOVE er urealistisk, og at det er usandsynligt at hente 148,5 mio. kr. om året frem mod 2028, men også at hente indtægtskravet efter 2028.

Kigges der ind i de realiserede tilbagekøb for hhv. bolig og erhverv, så er der over perioden realiseret mest på boligejendommene med i alt 208,0 mio. kr., mens der er realiseret 195,7 mio. kr. på erhvervsjendomme.



August 2024
Side 3 af 4

Som nævnt har mange erhvervsejendomme først frist for frikøb i 2085, hvorfor der kan gå lang tid, før disse indtægter kommer. Samtidig vil der, alt andet lige, komme flere indtægter samlet set i et år, når der er tale om frikøb af en erhvervsejendom. Det er derfor mindre forudsigeligt, hvad der årligt kan forventes i indtægter fra disse ejendomme. Gennemsnitligt er der realiseret 21,8 mio. kr. vedrørende erhvervsejendomme fra 2015-2023. Dette gennemsnit virker realistisk at opnå, om ikke hvert år, men evt. med forskydninger mellem årene.

I forhold til boligejendommene, så er der gennemsnitligt realiseret 23,1 mio. kr. i perioden. 2015-2023. Disse indtægter er også svære at forudsige, men vil, alt andet lige, komme før erhvervsejendomme jf. sidste frist for tilbagekøb, så det synes at være realistisk i gennemsnit at nå dette.

Samlet vil det sige, at der er realiseret indtægter vedrørende frikøb på både bolig- og erhvervsejendomme for 42,2 mio. kr. årligt i perioden 2015-2023. Med udgangspunkt i dette og med de usikkerheder der er, om hvornår indtægterne vil realiseres, vurderes det umiddelbart realistisk, at der vil kunne realiseres frikøb for et sted mellem 45-50 mio. kr. pr. år i gennemsnit fremadrettet.

Nedenstående tabel viser, hvad det vil betyde, hvis indtægtskravet sættes ned til 50 mio. kr. pr. år. Der tages ikke højde for, hvad der realiseres af frikøb i perioden. Såfremt det forudsættes, at der fremadrettet realiseres frikøb for 50 mio. kr. årligt, vil den akkumulerede manko i 2028 være på 492,3 mio. kr. Det svarer til, at der frem til 2028 vil være en gennemsnitlig årlige manko på 98,5 mio. kr. For perioden efter 2028 frem til 2035 vil den årlige manko være 41,4 mio. kr. ift. det i dag forudsatte.

Konsekvenserne herved vil være, at der ikke kan finansieres trafikale infrastruktur via fonden i det forudsatte omfang.



Tabel 3: Oversigt over manko ved ændring af indtægtskrav.

August 2024

<i>Mio.kr. (2024-priser)</i>	2024	2025	2026	2027	2028	Side 4 af 4 2029-34 (i alt)
Indtægtskrav	-91,4	-91,4	-292,0	-176,1	-91,4	-548,4
Akk. indtægtskrav	-91,4	-182,8	-474,8	-650,9	-742,3	-1.290,7
Nyt indtægtskrav	-50,0	-50,0	-50,0	-50,0	-50,0	-300,0
Akk. nyt indtægtskrav	-50,0	-100,0	-150,0	-200,0	-250,0	-550,0
Manko ift. forudsatte	-41,4	-41,4	-242,0	-126,1	-41,4	-248,4
Akk. Manko	-41,4	-82,8	-324,8	-450,9	-492,3	-740,7