VEJLEDNING
November 2024

Tilbagebetalingsdeklaration ifm. byfornyelse af andelsboligforeninger

Når Københavns Kommune udbetaler støtte efter byfornyelseslovens kap. 4 tinglyses der en deklaration om tilbagebetaling af støtte på ejendommens blad i tingbogen. Formålet med deklarationen er at sikre, at byfornyelsesstøtten forbliver i ejendommen, og at der ikke sker en kapitalisering af støtten ved efterfølgende salg.

Herunder kan du læse, hvilken betydning det har for ejendommen.

Når vi godkender byggeregnskabet, tinglyser vi en deklaration på ejendommen, der beskriver vilkårene for hel eller delvis tilbagebetaling af det kontante tilskud. Deklarationen tinglyses i henhold til § 29 i byfornyelsesloven (lovbekendtgørelse nr. 794 af 27. april 2021), og kræver ikke ejers/andelsforeningens tiltrædelse.

Som grundlag for et eventuelt tilbagebetalingskrav fastsættes ejendommens værdi forud for arbejdernes påbegyndelse. Hertil lægges værdien af den egenfinansierede del af de støtteberettigede arbejder samt værdien af andre arbejder ud over de støtteberettigede arbejder.

I tilsagnsbrevet angives den ejendomsværdi, som vil blive lagt til grund ved eventuel beregning af et tilbagebetalingsbeløb. Denne værdi fastsættes endeligt i byggeregnskabet.

Deklarationen har ingen indvirkning på individuelle salg af andelslejligheder. Det i deklarationen oplyste støttebeløb, skal dog fradrages ved opgørelsen af foreningens formue i deklarationens løbetid, jf. § 5, stk. 6 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Deklarationsværdien – opgørelsen af ejendommens værdi
Ejendommens værdi skal i medfør af § 2 i bekendtgørelsen om tilbagebetaling af tilskud til byfornyelse (Bekendtgørelse nr. 1699 af 18. december 2017), fastsættes som ejendommens værdi i handel og vandel før ombygningen med tillæg af værdien af de forbedringer, som gennemføres ved beslutningen om bygningsfornyelse. Ejendomsværdien skal fremgå af kommunens tilsagnsbrev.

For andelsboligforeninger fastsættes ejendomsværdien med udgangspunkt i det af foreningen vedtagne vurderingsprincip efter § 5, stk. 2 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Denne lov opererer med følgende vurderingsprincipper:

- Anskaffelsesprisen
- Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom ved valuarvurdering
- Den senest ansatte ejendomsværdi,
- Eller den senest ansatte ejendomsværdi reguleret efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

Støtten betinges af, at vurderingsprincippet og opgørelsen godkendes af Københavns Kommune. Det påhviler foreningen at fremlægge dokumentation for, hvilket vurderingsprincip foreningen har antaget, hvilket kan ske ved fremsendelse af et underskrevet årsregnskab med revisorpåtegninger.

Dokumentation for ejendommens værdi fremsendes senest den 1. november i det år, hvor det er ansøgt om støtte.

Såfremt dokumentation for det af foreningen, vedtagne vurderingsprincip og opgørelsen heraf ikke fremsendes til Københavns Kommune forud for tilsagnstidspunktet, fastsætter vi deklarationsværdien efter den seneste offentlige ejendomsvurdering, der fremskrives med udgangspunkt i Danmarks Statistisk salgsprisindeks for ejendomme af den pågældende art og geografiske beliggenhed.

Vilkår
Tilbagebetalingskravet kommer på tale, hvis ejendommen afhændes for mere end den fastsatte værdi i deklarationen enten ved salg eller ved statusskifte til erhverv, udlejningsejendom eller ejerforening (byfornyelseslovens § 29).

På opgørelses-/salgstidspunktet skal ejendomsværdien desuden tillægges et beløb, der svarer til ejendomsprisudviklingen i det forløbne tidsrum. Herudover tillægges værdien af evt. senere forbedringer, der er gennemført siden byfornyelsens afslutning.

Tilbagebetalingskravet er gældende i 20 år efter arbejdernes gennemførelse (skæringsdato for arbejdernes afslutning), uanset at tinglysningen først sker efter tidspunktet for regnskabsgodkendelsen.

Ved salg eller statusskifte forfalder kravet til betaling på overtagelsesdatoen.

Foreningen eller administrator skal kontakte os ved alle salg/statusskifte, der foretages efter skæringsdatoen/afslutning af byfornyelsesrenoveringen.

Spørgsmål vedr. tilbagebetalingsdeklarationer skal rettes til Bygningsfornyelse, bygningsfornyelse@tmf.kk.dk eller med post til Islands Brygge 37 adresseret til Bygningsfornyelse.