VEJLEDNING
November 2024

Tilbagebetalingsdeklaration ifm. byfornyelse af ejerlejligheder

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

Herunder kan du læse, hvilken betydning det har for din ejerlejlighed, når du skal sælge.

Når vi godkender byggeregnskabet, tinglyser vi en deklaration på hver ejerlejlighed, der modtager støtte som led i byfornyelsesprojektet. Deklarationerne tinglyses i henhold til § 29 i byfornyelsesloven (lovbekendtgørelse nr. 794 af 27. april 2021), hvoraf det fremgår, hvilke vilkår der er gældende for hel eller delvis tilbagebetaling af den beregnede del af tilskuddet, som den pågældende ejerlejlighed modtager.

Som grundlag for et eventuelt tilbagebetalingskrav fastsættes de enkelte ejerlejligheders værdi forud for arbejdernes påbegyndelse. Hertil lægges værdien af de forbedringsarbejder, der opgøres som værdien af den egenfinansierede del af de støtteberettigede arbejder samt værdien af evt. andre forbedringsarbejder 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.

Deklarationsværdien – opgørelsen af de enkelte ejerlejligheders værdi
Ejerlejlighedernes værdi skal i medfør af § 2 i bekendtgørelsen om tilbagebetaling af tilskud til byfornyelse (bekendtgørelse nr. 1699 af 18. december 2017) fastsættes som værdien i handel og vandel før ombygningen. Ejendomsværdien skal fremgå af kommunens tilsagnsbrev.

Ejerforeningen har en vis valgfrihed i forhold til, hvordan denne værdi skal opgøres. Den valgte opgørelsesmetode, skal forelægges for de enkelte ejerlejlighedsejere med henblik på at indhente deres godkendelse (ved generalforsamling). Såfremt man i ejerforeningen ikke kan blive enige om et vurderingsprincip eller ikke fremsender dokumentation herfor forud for tilsagnstidspunktet, anvender vi den seneste offentlige ejendomsvurdering, der fremskrives med udgangspunkt i Danmarks Statistiks salgsprisindeks for ejendomme af den pågældende art og geografiske beliggenhed.

Ejendommens værdi kan fastslås med udgangspunkt i en af nedenstående muligheder:

- Kreditvurdering eller valuarvurdering
- Anskaffelsessummen
- Den offentlige ejendomsværdi

Der skal for alle ejerlejligheder omfattet af byfornyelsesprojektet benyttes samme vurderingsprincip.

Støtten betinges af, at vurderingsprincippet og opgørelsen godkendes af Københavns Kommune. Det påhviler ejerforeningen at fremlægge dokumentation for, hvilket vurderingsprincip foreningen har antaget, hvilket bør ske ved fremsendelse af et generalforsamlingsreferat. Referatet skal sendes sammen med den kvalificerede ansøgning.

Foreningen skal senest den 1. november i det år, hvor der er ansøgt om støtte, indsende deres opgørelse med dokumentation over de enkelte ejerlejligheders værdi efter det vurderingsprincip de har antaget. Overholdes fristen ikke, anvendes den seneste offentlige ejendomsvurdering.

Beslutter ejerforeningen at anvende en valuarvurdering, forudsættes det, at foreningen forud for udarbejdelsen af vurderingen kontakter Københavns Kommune, Bygningsfornyelse, med henblik på at aftale det nærmere forløb.

Her er et eksempel på opgørelsen af ejendomsværdien med udgangspunkt i den seneste offentlige ejendomsvurdering:

Den seneste offentlige ejendomsværdi er opgjort til 2.400.000 kr. for 2022.

Værdien fremskrives med udgangspunkt i Danmarks Statistiks salgsprisindeks for ejerlejligheder i byen København til 2.400.000 kr. / 102,2 (indekstal for 1. kvt. 2022) x 100,6 (indekstal for 2. kvt. 2024) = 2.362.427 kr. med tillæg af et beløb svarende til værdien af den egenfinansierede del af ombygningsudgiften for den enkelte ejerlejlighed efter fordelingstal. Sælges ejendommen efter arbejdernes afslutning til et beløb, der overstiger dette, med tillæg af ejendomsprisudviklingen i mellemtiden, skal der ske tilbagebetaling af støtten.

Vilkår

Tilbagebetalingskravet gøres gældende, hvis ejendommen afhændes for mere end den fastsatte værdi i deklarationen (deklarationsværdien) enten ved salg eller ved statusskifte, hvor ejerforeningen opløses.

Et tilbagebetalingskrav påhviler den ejer, der var ejer ved byggeriets færdiggørelse (skæringsdatoen) og ikke ejerforeningen.

På opgørelses-/salgstidspunktet skal ejendomsværdien desuden tillægges et beløb, der svarer til ejendomsprisudviklingen i det forløbne tidsrum. Dette beregnes ud fra Danmarks Statistiks salgsprisindeks for ejerlejligheder solgt i København. Herudover tillægges værdien af evt. senere forbedringer, der er gennemført siden byfornyelsens afslutning.

Værdien af byfornyelsestilskuddet fordeles ift. arealet af de enkelte boliger i ejendommen.

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.

Ejer 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 / tlf. 33 66 33 66 eller som almindelig post til Islands Brygge 37 adresseret til Bygningsfornyelse.