VEJLEDNING
November 2024

Tilbagebetalingsdeklaration ifm. byfornyelse af privat udlejningsejendom

Når Københavns Kommune udbetaler støtte efter byfornyelseslovens kap. 3 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, hvis du skal sælge ejendommen.

Når vi godkender byggeregnskabet, tinglyser vi deklarationen, der angiver vilkårene for hel eller delvis tilbagebetaling af det kontante tilskud. Deklarationen tinglyses i medfør af § 18 i byfornyelsesloven (lovbekendtgørelse nr. 794 af 27. april 2021 om byfornyelse og udvikling af byer), og kræver ikke ejers tiltrædelse.

Som grundlag for et eventuelt tilbagebetalingskrav fastsættes ejendommens værdi i handel og vandel forud for arbejdernes påbegyndelse. Hertil lægges værdien af de forbedringer, der gennemføres ved beslutningen om byfornyelse.

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 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 værdien i handel og vandel før ombygningen. Ejendomsværdien skal fremgå af kommunens tilsagnsbrev.

Ejendommens ejer har en vis valgfrihed til at vælge, hvordan denne værdi skal opgøres.

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

- Kreditvurdering eller valuarvurdering
- Anskaffelsessummen
- Den offentlige ejendomsværdi fremskrevet med udgangspunkt i Danmarks Statistiks salgsprisindeks.

Støtten betinges af, at vurderingsprincippet og opgørelsen godkendes af Københavns Kommune. Det påhviler ejendommens ejer at oplyse, hvilket vurderingsprincip der er antaget på tidspunktet for fremsendelse af den kvalificerede ansøgning.

Ejendommens ejer skal senest den 1. november i det år, hvor der er ansøgt om støtte, indsende opgørelse med dokumentation over ejendommens værdi efter det vurderingsprincip der er antaget. Overholdes fristen ikke, anvendes den seneste offentlige ejendomsvurdering.

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

Her er et eksempel på opgørelsen af ejendommens værdi ud fra den offentlige ejendomsvurdering:

Den seneste offentlige ejendomsvurdering fra 2011 udgør 11.000.000 kr.

Værdien fremskrives med udgangspunkt i Danmarks Statistiks salgsprisindeks for ejendomme med blandet beboelse til 11.000.000 kr./ 230 (indekstal for 2011) * 267 (indekstal for 2024) = 12.769.568 kr.

Deklarationsværdien fastsættes til 12.769.568 kr. med tillæg af et beløb svarende til værdien af de værdiforøgende forbedringsudgifter som gennemføres ved beslutningen om bygningsfornyelse. Såfremt ejendommen afhændes for mere end dette beløb, skal der ske tilbagebetaling af støtten.

Vilkår
Tilbagebetalingskravet kommer på tale, hvis ejendommen afhændes for mere end den fastsatte værdi i deklarationen (deklarationsværdi) enten ved salg eller ved statusskifte til andelsbolig- eller ejerforening (byfornyelseslovens § 18).

På opgørelses-/salgstidspunktet skal ejendomsværdien desuden tillægges et beløb, der svarer til ejendomsprisudviklingen i det forløbne tidsrum. Denne beregnes ud fra Danmarks Statistiks salgsprisindeks for ejendomme med blandet beboelse. 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. Tilbagebetalingskravet kan ikke gøres gældende

ved salg til livsarving, ægtefælle eller medejer, men vil være gældende ved deres fremtidige afhændelse af ejendommen inden for deklarationens løbetid.

Ved salg eller statusskifte forfalder kravet til betaling på overtagelsesdatoen.

Ejer 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.