

BYFORNYELSE

BYFORNYELSESTILSKUD

TIL UDLEJNINGSEJENDOMME



SOCIALMINISTERIET



BYFORNYELSESTILSKUD

TIL UDLEJNINGSEJENDOMME

Hvis du ejer en boligudlejningsejendom, som er opført før 1950, og som trænger til renovering og modernisering eller som uanset opførelsesår har energimæssige mangler, så er det værd at undersøge, om der er mulighed for at få offentligt tilskud til arbejderne efter loven om byfornyelse og udvikling af byer. I denne brochure kan du læse mere om de generelle regler for tilskud til bygningsfornyelse.

Det er kommunerne, der administrerer tilskudsordningen, og mulighederne for at få tilskud kan være forskellige fra kommune til kommune. Nogle kommuner giver kun tilskud til ejendomme i bestemte byområder, til bevarelsesværdige ejendomme eller til bestemte typer af byggearbejder. Derfor er det vigtigt på et tidligt tidspunkt at kontakte kommunen om tilskudsmulighederne for netop din ejendom.

Tilskuddet vil som regel bestå af to dele: et kontant tilskud til vedligeholdelsesarbejder, og et huslejetilskud til forbedringsarbejder. Huslejetilskuddet dækker en del af forbedringslejerforhøjelsen, og det skal fragå i den lejerforhøjelse, der varsles over for lejerne. Den præcise størrelse af tilskuddene afhænger af en konkret vurdering af ejendommens og projektets økonomi.

- › Tilskuddene kan være en god hjælp til at få gennemført nødvendige renoveringsarbejder på bygningen, og til at få moderniseret boligerne, så de også kan lejes ud i fremtiden.





HVILKE GENERELLE BETINGELSER ER DER FOR AT FÅ TILSKUD?

Først og fremmest skal der være tale om en privat boligudlejningsejendom, det vil sige en ejendom, som er godkendt til beboelse, og som udlejes efter lejelovgivningen.

Dernæst skal mindst én af følgende betingelser være opfyldt:

- > Boligen mangler installationer i form af tidssvarende opvarmning, wc eller bad.
- > Boligen er opført før 1950 og er efter kommunens vurdering væsentligt nedslidt.
- > Boligen har fået udarbejdet energimærkning, der indeholder forslag til energiforbedringer.

Hvor kommer pengene fra?

På finansloven er der hvert år afsat en statslig tilskudspulje, som bliver fordelt til de kommuner, der ønsker at støtte byfornyelsesprojekter. De kommuner, der bruger af tilskudspuljen, skal bidrage med et tilsvarende kommunalt tilskud. Staten og kommunen betaler således hver halvdelen af tilskuddet.

Selv om din kommune måske ikke er med i ordningen lige nu, er der mulighed for, at kommunen kan søge om byfornyelsesramme næste år.

På Socialministeriets hjemmeside, www.sm.dk, kan du se de uddelte tilskudsrammer til kommunerne.



HVILKE ARBEJDER KAN DER YDES TILSKUD TIL?

Der kan som udgangspunkt ydes tilskud til alle vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på bygningen. I boliger opført efter 1950 kan der kun ydes tilskud til energiforbedrende arbejder, der er foreslået i energimærkningsrapporten for boligen, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Nogle kommuner har dog fastsat lokale begrænsninger for hvilke arbejder, der kan støttes. Spørg derfor altid kommunen, hvilke arbejder din kommune kan støtte.

Hvis boligerne ikke indeholder wc eller bad, kan der gives tilskud til opførelse af mindre tilbygninger for at skaffe plads til at etablere wc og/eller bad i lejlighederne, f.eks. et køkkentårn. Der kan også opføres mindre bygninger til brug for tekniske installationer f.eks. elevator.

Endelig kan der ydes tilskud til nedrivning af bygninger, som er i meget dårlig stand eller

som må væk for at skaffe lys, luft og friarealer til eksisterende boliger i umiddelbar tilknytning til det ryddede areal.

Hvis der er kondemnable forhold (dvs. sundheds- og brandfare) eller sikkerhedsmæssige mangler (f.eks. vedrørende bygningens konstruktioner), så skal disse mangler altid afhjælpes som led i byggeprojektet som betingelse for, at der kan opnås tilskud. Det er kommunen, der afgør, hvornår der er tale om kondemnable forhold.

- > Det vil altid være en forudsætning, at de arbejder, der bliver udført, sikrer eller forøger bevaringsværdien af ejendommen.





HVORDAN ER ANSØGNINGSPROCEDUREN?

Ansøgning om tilskud sker ved at indsende et projekt til kommunen. Men inden man er kommet så langt, anbefales det at kontakte kommunen for at få en uformel drøftelse af projektideen og få mere at vide om mulighederne for at få tilskud. Nogle kommuner har også bestemte skemaer, der skal bruges til ansøgningen.

Hvis kommunen er positiv over for projektideen, skal der så fremsendes en egentlig ansøgning, som normalt skal indeholde:

- > Projektbeskrivelse
- > Budget med beregning af huslejestigninger
- > Opgørelse af eventuelt behov for kommunegaranti til finansieringen
- > Oversigt over eventuelt genhusningsbehov
- > Tidsplan

Hvilke krav kan kommunen stille ved behandlingen af ansøgningen?

Kommunen kan stille krav om oplysninger om projektet og om ejendommens og ejerens økonomi.

Kommunen kan også stille arkitektoniske, miljømæssige eller udførelsmæssige betingelser for at yde støtte. Det kan f.eks. være krav om en bestemt udformning af vinduer og kviste, valg af materialer og farver mv. Kommunen kan også kræve, at bestemte arbejder bliver udført som betingelse for støtte.

Endelig kan kommunen fastsætte frister for arbejdernes gennemførelse og for indsendelse af byggeregnskab.

På grundlag af ansøgningen vil kommunen så give et tilsagn om støtte. Nogle kommuner giver først støttetilsagn, når der foreligger et licitationsresultat.

- > Man må aldrig begynde at udføre arbejderne, før der foreligger et støttetilsagn fra kommunen. I så fald vil der ikke kunne ydes støtte til projektet.

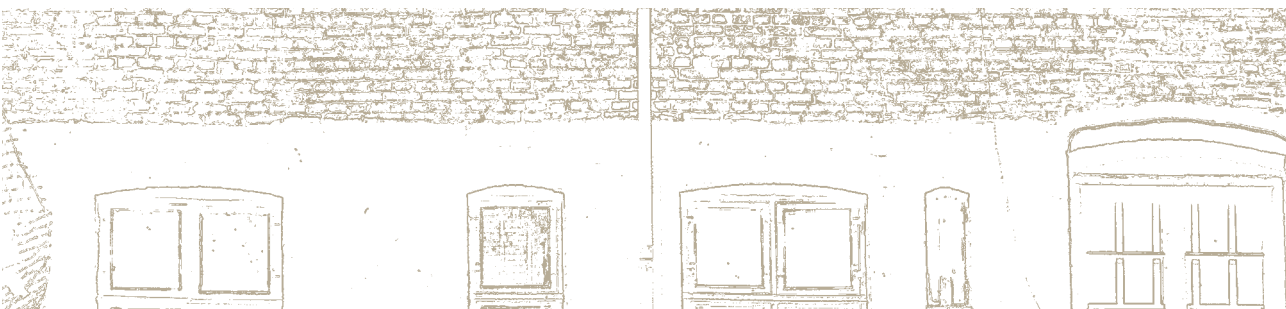
HVILKE UDGIFTER ER STØTTEBERETTIGEDE?

Kommunen opgør i støttetilsagnet de støtteberettigede udgifter, som kan indeholde følgende udgifter:

- › Håndværkerudgifter
- › Udgifter til arkitekt- og ingeniørbistand
- › Udgifter til byggesagsadministration og anden bygherrebidst (revision mv.)
- › Bygherreudgifter, f.eks. tekniske undersøgelser og forsikring
- › Huslejetab for en periode fra højst 3 måneder før byggestart og højst indtil 6 måneder efter afslutning
- › Udgifter til førregistrering
- › Udgifter til udarbejdelse af drifts- og vedligeholdelsesplan
- › Byggelånsrenter og andre omkostninger i forbindelse med byggelånet (men ikke udgifter i forbindelse med den endelige finansiering)

Fra disse udgifter fratrækkes følgende:

- › Støtte efter anden lovgivning
- › Indestående på udvendige vedligeholdelseskonti efter boligreguleringslovens § 18 og 18b
- › Indestående på forbedringskonto efter lejeloven, i det omfang, der udføres arbejde, der kan finansieres over denne konto
- › Indestående på indvendige vedligeholdelseskonti efter lejeloven, i det omfang, der udføres arbejde, der finansieres over disse konti
- › En andel af byggelånsrenterne, der relaterer sig til støtteberettigede vedligeholdelsesudgifter. (For indkomstskattepligtige ejere er det 33 pct. af denne del af renterne, for skattepligtige selskaber er det 30 pct.)



Skal byggearbejderne udbydes?

Byggearbejderne skal udbydes i konkurrence i henhold til tilbudsloven. Det betyder at:

- Hvis håndværkerudgifterne er over 3 mio. kr. ekskl. moms skal der som udgangspunkt altid afholdes en licitation.
- Hvis håndværkerudgifterne derimod er under 3 mio. kr. ekskl. moms, kan der i stedet indhentes underhåndsbud.

Kommunen har mulighed for at godkende, at arbejderne udføres af bygherrens egne ansatte (arbejde i eget regi). I så fald skal kommunen kontrollere, at såvel prisen som kvaliteten af det arbejde, bygherren udfører, er rimelig, og at timeforbruget er dokumenteret.

Hvis håndværkerudgiften er over 36 mio. kr. (2010-niveau), og hvis der ydes offentlig støtte til 50 pct. eller mere af udgiften, skal der gennemføres EU-udbud.





HVAD YDES DER TILSKUD TIL?

Den samlede støtteberettigede udgift er udgangspunktet for beregningen af tilskud.

Tilskuddene vil normalt kun dække en del af de støtteberettigede udgifter, idet kommunen oftest vil stille krav om, at ejeren selv dækker en andel af udgifterne, eller at ejeren udfører en del af projektet for egen regning.

Den samlede støtteberettigede udgift fordeles på forbedringsudgifter og vedligeholdelsesudgifter i henhold til de principper, der gælder efter lejelovgivningen og huslejenævnets praksis i kommunen.

Hvordan beregnes tilskud til vedligeholdelsesudgifter?

Til de støtteberettigede vedligeholdelsesudgifter ydes et kontant tilskud, hvis størrelse enten følger af de principper, som kommunen eventuelt har fastlagt, eller det følger af en

konkret vurdering af det støttebehov, der er for, at projektet kan gennemføres. Det udbetalte tilskud er skattefrit.

Hvis projektet går ud på nedrivning af ejendommen, ydes tilskuddet til nedrivningsomkostninger og eventuelle følgearbejder med fradrag af værdistigning på ejendommen.

Eksempel:

De støtteberettigede vedligeholdelsesudgifter i en ejendom er opgjort til 5 mio. kr. Kommunen beslutter, at der skal ydes tilskud på 40 pct. Tilskuddet udgør herefter 2 mio. kr. kontant.

Tilskuddet udbetales, når byggeregnskabet er godkendt. Kommunen kan dog udbetale et acontotilskud på op til 80 pct., når byggearbejderne i det væsentlige er afsluttede

Hvordan beregnes tilskud til forbedringsudgifter?

Til de støtteberettigede forbedringsudgifter ydes et huslejetilskud, som kaldes indfasningsstøtte. Hvis huslejestigningen overstiger 177 kr. pr. m² (2010-niveau), skal kommunen yde tilskud til den del af huslejestigningen, som overstiger de 177 kr. pr. m². Tilskuddet udgør det første år $\frac{2}{3}$ af huslejestigningen udover de 177 kr. pr. m², og det aftrappes ligeligt over 10 år.

Til den del af huslejestigningen, som ligger under 177 kr. pr. m², kan kommunen vælge at yde indfasningsstøtte. Indfasningsstøttens størrelse fastsættes af kommunen, men kan det første år maksimalt udgøre $\frac{2}{3}$ af huslejestigningen. Indfasningsstøtten aftrappes ligeligt over 10 år.

- Indfasningsstøtten udbetales af kommunen til ejeren. Ejeren skal lade indfasningsstøtten fragå i huslejberegningen. Indfasningsstøtte er skattepligtig for ejeren.
- Indfasningsstøtten kan kun ydes til de boliger, som bebos af de samme lejere, som da huslejestigningen blev varslet. Når de oprinde-

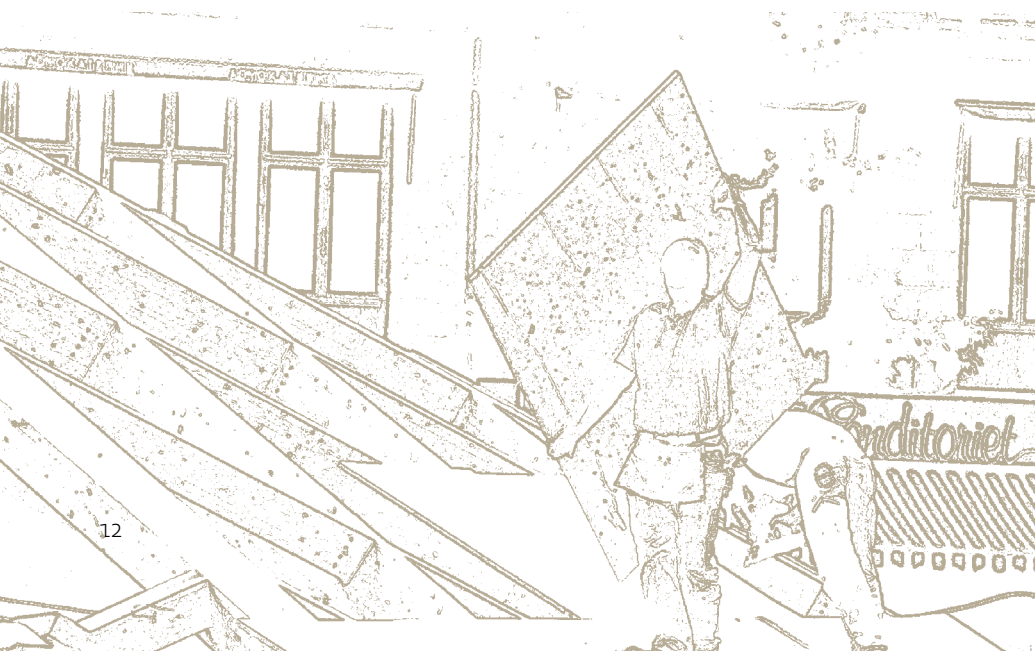
lige lejere flytter, bortfalder støtten. Ejeren har pligt til at underrette kommunen om en sådan flytning.

Eksempel:

De støtteberettigede forbedringsudgifter i en ejendom med 2.000 m² udgør 6 mio. kr. Forbedringslejerhøjelsen svarer til ydelsen på et fastforrentet 20-årigt realkreditlån. Udgør denne ydelse ca. 8,2 pct. af lånebeløbet giver det en forbedringslejerhøjelse på 246 kr. pr. m² pr. år.

- Den lovpligtige indfasningsstøtte udgør $\frac{2}{3}$ af $(246-177)$ kr. pr. m² = 46 kr. pr. m² pr. år (2010-niveau).
- Den frivillige indfasningsstøtte udgør maksimalt $\frac{2}{3}$ af 177 kr. pr. m² = 118 kr. pr. m² pr. år.

I alt kan der således maksimalt ydes indfasningsstøtte på $46 + 118$ kr. pr. m² = 164 kr. pr. m² i det første år. Dette tilskud aftrappes med 16,40 kr. pr. m² om året, indtil det er helt væk.







HVORDAN FINANSIERES BYGGEPROJEKTET?

Som ejer kan man selv bestemme, hvordan man vil finansiere byggeprojektet. Den midlertidige finansiering kan ske med byggelån, forhåndslån eller med egenfinansiering. Kommunen vil ofte kræve, at der indhentes mindst 2 tilbud på byggelån, og at der kun medregnes renter svarende til det laveste tilbud. Kommunen kan stille garanti for byggelånsfinansieringen, men den har ikke pligt til at gøre det.

Den endelige finansiering vil typisk ske med realkreditlån. Som ejer kan man vælge den lånetype og løbetid, som passer bedst til ens risikoprofil og likviditetsbehov mv, da tilskuddene beregnes uafhængigt af den faktiske finansiering. Kommunen kan stille garanti for realkreditlån og realkreditlignende lån, men den har ikke pligt hertil. Kommunen kan forlange supplerende sikkerhed for lånet eller garantien, f.eks. i form af kaution eller solidarisk medhæftelse.

> Det anbefales altid at undersøge lånemulighederne grundigt så tidligt i forløbet som muligt. Ofte er det også en fordel at se på mulighederne for omlægning af foranstående lån samtidig.

Hvilke regler gælder der i forhold til lejerne?

Gennemførelsen af arbejderne sker efter lejelovens almindelige bestemmelser om gennemførelse af forbedringer. Der er ikke noget formelt krav om, at lejerne skal inddrages i projektet. Men for at opnå det bedste og mest tilfredsstillende resultat, bør ejer og lejere arbejde sammen om projektets omfang og valg af løsninger.

Ejeren bør også bestræbe sig på løbende at holde lejerne informeret om projektet og især om de praktiske forhold vedrørende selve ombygningen.

Hvis der er en lovlig valgt beboerrepræsentation i ejendommen, skal projektet forelægges beboerrepræsentanterne på forhånd, og de skal have en frist på mindst 6 uger til at komme med indsigelser.

Den lejeforhøjelse, der varsles over for lejerne efter arbejderne gennemførelse, skal beregnes efter lejelovens § 58 med fradrag af indfasningsstøtten, og varslingen sker efter lejelovens § 59.

Den første lejeforhøjelse efter arbejderne gennemførelse skal godkendes af kommunen.

Hvad sker der, hvis projektet ændres efter igangsætningen?

Når byggearbejderne er i gang, kan der nogle gange opstå uforudsete merudgifter eller forsinkelser i projektet. Det er vigtigt, at bygherren straks kontakter kommunen for at få kommunens stillingtagen til ændringerne og til en eventuel ansøgning om forhøjet tilskud.

Hvis ejeren foretager ændringer i projektet, som ikke er godkendt af kommunen, eller hvis byggerregnskab ikke indsendes inden for den frist, der er fastsat, kan tilskuddet bortfalde.

Lejeforhøjelse

Lejeforhøjelse for forbedringsarbejderne varsles efter lejelovgivningens regler med 3 måneders varsel. Forhøjelsen kan tidligst træde i kraft ved arbejderne afslutning.

Kan tilskuddet blive krævet tilbagebetalt?

Kommunalbestyrelsen beregner, om tilskuddet til vedligeholdelsesudgifterne helt eller delvis skal tilbagebetales i følgende situationer:

- Ejendommen/enkelte boliger skifter status - typisk fra bolig til erhverv, og der opnås en gevinst, som overstiger den sædvanlige ejendomsprisstigning i den forløbne periode.
- Ejendommen sælges, og der opnås en gevinst, som overstiger den sædvanlige ejendomsprisstigning i den forløbne periode. Overdragelse til medejer, ægtefælle og livsarving er dog undtaget.

Kommunen tinglyser en deklaration på ejendommen om tilbagebetalingsforpligtelsen. I den forbindelse fastlægger kommunen også, hvor mange år tilbagebetalingspligten skal gælde. Der kan maksimalt være tale om 20 år.







HVAD GØR JEG, HVIS LEJERNE SKAL GENHUSES?

Hvis byggearbejderne er så omfattende, at lejerne ikke kan bo i lejlighederne under ombygningen, skal de have stillet en midlertidig genhusningsbolig til rådighed. Det er kommunen, der finder genhusningsboligerne og betaler udgifterne i forbindelse med den midlertidige genhusning.

Hvis en bolig nedlægges, f.eks. ved sammenlægning, eller hvis byggearbejderne er så omfattende, at de ikke kan gennemføres på under 6 måneder, så skal lejerne have tilbudt en anden permanent bolig. Lejere, hvis husleje stiger mere end 177 kr. pr. m², kan også forlange at få en anden bolig.

Det er kommunen, der anviser erstatningsboligerne. Men det er afgørende, at kommunen har fået forelagt og har godkendt genhusningerne, som en nødvendig forudsætning for projektet, og at den konkrete tidsplan for gennemførelse af arbejderne koordineres med kommunen.

Hvilke klagemuligheder er der?

Kommunens afgørelser vedrørende tilskud mv. kan ikke indbringes for andre administrative instanser.

Bliver byggearbejderne omfattet af en forsikringsordning?

Byggearbejderne bliver omfattet af en særlig forsikringsordning under Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse (BvB). Det gælder dog ikke mindre byggearbejder.

Forsikringsordningen indebærer, at fonden gennemfører eftersyn af ejendommen. Hvis der konstateres byggeskader efter ombygningen, kan ejeren få dækning af op til 95 % af udgifterne. Det kræver dog, at ejeren efterlever BvBs anvisninger.

På www.bvb.dk kan du få mere at vide om BvB. Her kan du også læse om, hvordan man undgår byggeskader.



HOVEDPUNKTER I FORLØBET AF EN STØTTESAG:

- > Undersøg kommunens retningslinier for tilskud.
- > Spørg om ansøgningsprocedure og skemaer.
- > Kontakt eventuelt en teknisk rådgiver til udarbejdelse af projektidé.
- > Bed kommunen om en uformel drøftelse af projektidé og støttemuligheder.
- > Kontakt realkreditinstitut og bank om finansieringsmuligheder.
- > Bed kommunen om en uformel drøftelse af projektidé og støttemuligheder.
- > Orienter lejerne om projektideen og hør deres eventuelle ønsker og ideer.
- > Kontakt en teknisk rådgiver til udarbejdelse af projektforslag.
- > Forelæg projektforslaget for beboerre præsentationen, hvis der er det i ejendommen.
- > Indsend projektforslag med budget til kommunen til foreløbig behandling.
- > Afhold licitation.
- > Indsend licitationsresultatet til kommunen til godkendelse.
- > Arbejdernes iværksættelse varsles over for lejerne.
- > Arbejderne igangsættes.
- > Lejeforhøjelse varsles over for lejerne.
- > Byggeregnskab indsendes inden for den frist, som kommunen har fastsat.

HVOR KAN JEG FÅ MERE AT VIDE?

På Socialministeriets hjemmeside, www.sm.dk, kan du finde frem til de relevante lovbestemmelser, bekendtgørelser og vejledninger, som gælder på byfornyelsesområdet.

Bestilling: Socialministeriet
Lovekspeditionen
Holmens Kanal 22
1060 København K
Telefon: 33 92 93 00
E-mail: p-lex@sm.dk
Telefontid: man-fre kl. 10.30-12.00 & 13.00-15.00

Pjecen kan hentes på www.sm.dk

Titel: Byfornylestilsbud til udlejningsejendomme
Udgiver: Socialministeriet
Udgivelsesår: 2010
Udgave: 3. udgave
Oplag: 1. oplag / 2.000 eksemplarer
Trykt udgave: ISBN 978-87-7546-107-3
Elektronisk udgave: ISBN 978-87-7546-109-7
Layout: Balle Grafik
Tryk: GP-Tryk A/S
Foto: Jens V. Nielsen: s. 3, 4, 7, 10 og 17
Foto: Jørgen Jørgensen: s. 1, 8, 13, 14 og 19

