



Notat

Orientering om vilkår for tilbagebetaling af støttemidler i ny pulje "Plads til flere - i det eksisterende byggeri"

Resumé

Forvaltningen orienterer Klima-, Teknik- og Miljøudvalget om vilkår for eventuel tilbagebetaling af støttemidler i forbindelse med etablering af en ny pulje, der skal give støtte til rådgivning for at undersøge potentialet for nye boliger i eksisterende byggeri. Loven giver mulighed for at definere vilkår for tilbagebetaling af kommunale støttemidler, men da forvaltningen ikke tidligere har benyttet denne mulighed, forelægges den her til orientering.

Sagsfremstilling

Med afsæt i Klimahandleplanens initiativ 3.5 "Transformation og optimeret udnyttelse af eksisterende bygninger" blev der i Budget 2026 i TM128 "Klimahensyn ved nybyggeri og transformation" afsat 12 mio. (servicemidler) til uddeling af støttemidler til bygningsejere. Puljen løber i årene 2026-2028 og midlerne er fordelt på henholdsvis 2 mio. i år 2026, 5 mio. i år 2027 og 5 mio. i år 2028.

Formål med puljen

Puljen giver støtte til indkøb af rådgivning for bygningsejere, andels- og ejerforeninger, udlejningsejendomme og almene boligorganisationer, der undersøger og afdækker potentialet for at understøtte velfungerende boligmiljøer ved etablering af nye boliger og boligtyper i den eksisterende bygningsmasse.

Støttemidlerne skal styrke incitamentet for, at bygningsejere får undersøgt potentialer i deres ejendom og på den måde være løftestang for igangsættelse af konkrete boligtransformationsprojekter. Formålet med puljen er uddybet i bilag 1.

Vilkår for tilbagebetaling af støttemidler i Plads til flere

Det er som udgangspunkt et krav, at der i forbindelse med tildeling af midler tinglyses en deklaration på ejendommen med mulig tilbagebetaling af støtten. Tilbagebetalingsforpligtelsen aktiveres potentielt helt eller delvist i tilfælde af salg eller statusskifte hos en konkret ejendom, der har modtaget støtte, da denne ikke må kunne kapitalisere på baggrund af offentlig støtte.

05-08-2026

Sagsnummer i F2
2026 - 12764

Dokumentnummer i F2
264578

Klima og Byudvikling

Forvaltningen har fastlagt følgende vilkår for tilbagebetaling af støttemidler:

1. Beløbsgrænse: Forvaltningen har fastlagt en nedre beløbsgrænse på 300.000 kr., hvorunder en bygningsejer kan friholdes fra forpligtelsen for mulig tilbagebetaling af støttemidler.
2. Gyldighedsperiode: Der skal tinglyses en tilbagebetalingsdeklaration ved en samlet støtte på over 300.000 kr. Tilbagebetalingsdeklarationens gyldighedsperiode fastlægges til 2 år.

Ovenstående er uddybet i bilag 1.

Politisk handlerum

Udvalgsmedlemmerne har mulighed for at løfte sagen til en beslutningssag på et kommende udvalgsmøde. I den forbindelse vil udvalget fx kunne tage stilling til fastlæggelsen af den nedre støttebeløbsgrænse på 300.000 kr. eller til den to-årige gyldighedsperiode for en tilbagebetalingsdeklaration.

Videre proces

Når Klima-, Miljø- og Teknikudvalget er orienteret om fastlæggelse af beløbsgrænse og gyldighedsperiode, åbner puljen "Plads til flere - i det eksisterende byggeri" for ansøgninger i 2. halvår 2026.

Der vil løbende blive givet status for puljens afløb i forbindelse med afrapportering på Eksekveringsprogrammet for flere boliger.

Karsten Biering Nielsen
Vicedirektør



Bilag 1

Vilkår for tilbagebetalingsdeklarationer og formål for puljen "Plads til flere - i det eksisterende byggeri"

Baggrund for fastsættelse af beløbsgrænse og gyldighedsperiode

Byfornyelsesloven hviler på grundprincippet om, "... at der ikke må kunne kapitaliseres på offentlig støtte." Derfor er det som udgangspunkt et krav, at der tinglyses en deklaration med vilkår for mulig tilbagebetaling af tilskuddet på tilskudsmodtagers ejendom, hvis der ydes støtte efter byfornyelsesloven. Tilbagebetalingsforpligtelsen aktiveres potentielt helt eller delvist i tilfælde af salg eller statusskifte.

Puljen "Plads til flere - i det eksisterende byggeri" er målrettet tidlig rådgivning frem mod byggeprojekter, der ultimativt vil resultere i frasalg og/eller statusskifte. Forvaltningen vurderer derfor, at det vil være kontraproduktivt, hvis puljens tilskud kræves tilbagebetalt, straks efter et byggeprojekt er gennemført som planlagt, da der så umiddelbart efter sker et salg og/eller statusskifte.

Hvis denne præmis er gældende for puljen, vurderer forvaltningen ikke, at puljen vil kunne tiltrække relevante ansøgere, og de ønskede transformationsprojekter vil dermed ikke blive prioriteret. Samtidig har en kvalitativ afdækning af de indledende rådgivningsydelser ved afdækning af potentialer for flere boliger vist, at ressourceforbruget kan spænde vidt og være afhængig af typen, størrelsen og kompleksiteten af det konkrete transformationsprojekt.

I "Vejledning 2020-06-02 nr. 9316 om bygningsfornyelse" er det beskrevet, at kommunen kan beslutte at fastlægge en nedre grænse ved ydelse af "mindre offentlig støtte", hvorunder kommunen ikke er forpligtiget til at tinglyse en tilbagebetalingsdeklaration. Det er kommunen selv, der vurderer, hvornår der er tale om "mindre offentlig støtte". Det kan også besluttes, i hvor mange år tilbagebetalingsdeklarationen skal være gældende. Der kan maksimalt være tale om 20 år, men der er ingen minimumsgrænse.

Fastsættelse af beløbsgrænse og gyldighedsperiode

Forvaltningen vil med denne pulje gerne favne en bred målgruppe, og vurderer derfor, at den nedre beløbsgrænse ("mindre offentlig støtte") bør være alle støttebeløb op til 300.000 kr. Beløb under den nedre beløbsgrænse vil kunne friholdes fra forpligtelsen til at tinglyse en tilbagebetalingsdeklaration med vilkår om eventuel hel eller delvis tilbagebetaling i tilfælde af salg eller statusskifte på ejendommen, som

05-08-2026

Sagsnummer I F2
2026 - 12764

Dokumentnummer i F2
264578

Sagsnummer eDoc
2026-0189043

Klima og Byudvikling

har modtaget støtte. Hvis en ejendom har modtaget eller modtager støtte fra flere puljer med hjemmel i byfornyelsesloven, skal beløbene lægges sammen.

Gyldighedsperiode for en tilbagebetalingsdeklaration i puljen er fastlagt til to år. I puljer, hvor der tinglyses tilbagebetalingsdeklarationer og vilkår ikke defineres, er gyldighedsperioden automatisk 20 år. For disse puljer gælder det, at de støtter etableringsomkostninger og ikke udelukkende rådgivning. Det vurderes derfor rimeligt, at forudgående rådgivning, der ikke nødvendigvis leder til et konkret byggeprojekt, har en relativ kort gyldighedsperiode.

Lovhjemmel

Puljemidler i puljen "Plads til flere – i det eksisterende byggeri" tildeles efter byfornyelseslovens §98, stk. 2. Denne bestemmelse gør det muligt for en kommune at "yde tilskud til byfornyelsesforanstaltninger, der ikke er omfattet af byfornyelseslovens øvrige bestemmelser" ved samtidig opfyldelse af lovens hovedformål om at give "kommunen mulighed for at sikre gode boligsociale forhold".

Det er nævnt i noter til byfornyelseslovens §98, stk. 2, at "byfornyelsesforanstaltninger, der ikke i øvrigt kan ydes støtte til" blandt andet kan være "arkitektbistand". Tilskud til rådgivning i "Plads til flere – i det eksisterende byggeri" anses derfor for at være "byfornyelsesforanstaltning [...], der ikke i øvrigt kan ydes støtte til".

"Gode boligsociale forhold" er et begreb, der ikke er specifikt defineret i loven. I puljen "Plads til flere – i det eksisterende byggeri" oversættes begrebet til "velfungerende boligmiljøer", da formålet med puljen er at bidrage kvalitativt til borgernes liv og byens udvikling ved at yde støtte til mangfoldighed i boformer.

Boligsociale og klimamæssige formål med puljen

Puljen giver støtte til indkøb af rådgivning for bygningsejere, andels- og ejerforeninger, udlejningsejendomme og almene boligorganisationer, der undersøger og afdækker potentialet for at understøtte velfungerende boligmiljøer ved etablering af flere boligkvadratmeter i eksisterende bygningsmasse. Støttemidlerne skal styrke incitamentet for, at bygningsejere får undersøgt potentialer i deres ejendom og på den måde være løftestang for, at konkrete boligtransformationsprojekter bliver iværksat.

Transformation til boliger og etablering af nye boformer i den eksisterende bygningsmasse kan understøtte flyttekæder og dermed styrke muligheden for, at flere kan blive i deres nærområde gennem livets faser og rumme forskellige livssituationer samt øge tilgængeligheden til attraktive byområder for forskellige indkomst- og aldersgrupper.

Puljen understøtter samtidig målet i Klimastrategi 2035 om at halvere de forbrugsbaserede udledninger frem mod 2035 ved at fremme omdannelse og optimeret anvendelse af den eksisterende bygningsmasse via renovering og transformation, så behovet for det mere klimabelastende nybyggeri reduceres og byudvikling med et lavere klimaaftryk understøttes.

Støtteberettigede projekter

For at komme i betragtning skal ansøger have et projekt, der afsøger mulighederne for, hvordan velfungerende boligmiljøer kan understøttes inden for en eller flere af følgende projektkategorier:

- etablering af boligareal på uudnyttet areal inden for bygningens klimaskærm, fx tagboliger og lejlighedsudvidelser i uudnyttede loftsrum.
- etablering af nye boliger ovenpå eller i direkte sammenhæng med eksisterende bygning med udgangspunkt i den eksisterende bygningsstruktur, fx nye etager på flade tage.
- frigøre og optimere eksisterende boligareal ved fx opdeling af boliger til flere boliger eller fællesskabsorienterede boformer.
- omdannelse fra erhverv til bolig.

Karsten Biering Nielsen
Vicedirektør