

Udskriftsdato: mandag den 12. januar 2026

VEJ nr 9032 af 23/01/2014 (Gældende)

Vejledning om Pulje til Landsbyfornyelse

Ministerium: Social- og Boligministeriet

Journalnummer: Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter,
j.nr. 2013-2929

Vejledning om Pulje til Landsbyfornyelse

Indledning

Som led i regeringens ”Vækstplan DK” er det besluttet at afsætte i alt 400 mio. kroner til istandsættelse og nedrivning af faldefærdige boliger beliggende i byer med færre end 3.000 indbyggere og landdistrikter. Midlerne afsættes under lov om byfornyelse og udvikling af byer og fordeles med 200 mio. kr. i hvert af årene 2014 og 2015.

Det retlige grundlag for udmøntning af Pulje til Landsbyfornyelse er fastsat i bekendtgørelse om udgiftsrammer til byfornyelsesformål, Pulje til Landsbyfornyelse og kommunernes brug af administrative edb-systemer på byfornyelsesområdet.

Denne vejledning er en hjælp til brug for den kommunale sagsbehandling i forbindelse med anvendelse af midlerne fra Pulje til Landsbyfornyelse.

Indledningsvis indeholder vejledningen retningslinjerne for kommunernes ansøgning til Pulje til Landsbyfornyelse samt fordeling af midlerne.

Vejledningen er bygget op omkring de typer af aktiviteter, kommunerne kan anvende puljemidlerne til. Hensigten er, at de kommunale sagsbehandlere kan anvende vejledningen som et opslagsværk, hvor de gældende regler i byfornyelsesloven om ansøgning og støtte er angivet i forbindelse med den konkrete aktivitet, som ønskes gennemført.

Vejledningen indeholder desuden en kort gennemgang af de generelt gældende bestemmelser i byfornyelsesloven, som finder anvendelse, når kommunen meddeler tilsagn fra puljen.

Lokal information om Pulje til Landsbyfornyelse

Da støtte til de private ejere fra Pulje til Landsbyfornyelse bl.a. bygger på ejernes konkrete ansøgninger til kommunen, er det vigtigt, at den relevante ejerkreds bliver orienteret om støttemuligheden.

Erfaringerne fra kommunernes anvendelse af byfornyelsesmidlerne har vist, at ansøgerkredsens kendskab til støttemulighederne er meget afgørende for ordningens succes.

Kommunen bør derfor sørge for at orientere den lokale offentlighed og den direkte berørte målgruppe om mulighederne for at søge støtte fra Pulje til Landsbyfornyelse. Der kan f.eks. udsendes information om ordningen til ejere af de bygninger, der kan komme i betragtning til støtte og afholdes informationsmøder. Der kan informeres generelt gennem den lokale presse, samt når der bevilges støtte i konkrete sager. Det er også vigtigt, at kommunen henleder opmærksomheden på ordningen i relevante sammenhænge.

1. Fordeling, ansøgning m.v.

1.1 Fordeling af puljemidlerne

De 200 mio. kr., der afsættes i hvert af årene 2014 og 2015, fordeles til de kommuner, der har behov for midler til landsbyfornyelse. Midlerne fordeles af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, jf. § 12 i bekendtgørelse om udgiftsrammer til byfornyelsesformål, Pulje til Landsbyfornyelse og kommunernes brug af administrative edb-systemer på byfornyelsesområdet.

Fordelingen sker på baggrund af en objektiv fordelingsnøgle, der er udarbejdet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter. Fordelingsnøglen er udarbejdet på grundlag af objektive kriterier, der afspejler den enkelte kommunes behov for landsbyfornyelse.

De anvendte kriterier omfatter:

- Tomme boliger i åbent land og byer under 3000 indbyggere.
- Boliger med behov for istandsættelse i åbent land og byer under 3000 indbyggere.
- Tomme erhvervsejendomme i byer med under 3000 indbyggere.
- Ejendomspriser og ejendomsvurderinger.
- Indkomstforhold.
- Kommunens omfang af yderområder.

I bilag 3 til bekendtgørelse om udgiftsrammer til byfornyelsesformål, Pulje til Landsbyfornyelse og kommunernes brug af administrative edb-systemer på byfornyelsesområdet, er angivet hvilke kommuner, der, på baggrund af den objektive fordelingsnøgle, kan få andel i puljemidlerne. Bilag 3 til bekendtgørelsen angiver endvidere størrelsen af de enkelte kommuners andel af puljen beregnet under forudsætning af, at alle kommuner ansøger om andel i puljen.

Såfremt nogle af de i bilag 3 anførte kommuner ikke ansøger om at modtage puljemidler, fordeles den del af puljen, som disse kommuner ellers ville have fået, til de øvrige kommuner, som nævnt i bilag 3. Fordelingen vil ske forholdsmæssigt efter den objektive fordelingsnøgle.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har opgjort, at 70 kommuner, der har byer med færre end 3.000 indbyggere eller åbent land, vil kunne få andel i Pulje til Landsbyfornyelse. 66 kommuner har ønsket at få andel i puljen for 2014. Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har udmeldt midlerne den 24. juni 2013 med forbehold for vedtagelsen af finansloven for 2014.

1.2 Kommunernes ansøgning om puljemidler

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter indkalder og fastsætter fristen for modtagelse af kommunalbestyrelsens ansøgning om andel i puljemidlerne.

Indkaldelse af ansøgninger til puljemidler, som afsættes i 2015, vil ske direkte til kommunerne i maj måned 2014.

Ansøgning til puljen sker ved, at kommunen tilkendegiver, at kommunen ønsker andel i puljemidlerne. Kommunen skal ikke angive et beløb i ansøgningen. Størrelsen af den ramme, der tildeles de enkelte kommuner, beregnes ud fra den objektive fordelingsnøgle, som omtalt under punkt 1.1.

1.3 Frist for anvendelse af puljemidlerne

Puljemidler 2014 udmeldt til kommunerne den 24. juni 2013 kan anvendes af kommunerne fra 1. januar 2014.

Puljemidler, som udmeldes i maj måned 2014, kan anvendes af kommunerne fra 1. januar 2015.

I henhold til § 13 i bekendtgørelse om udgiftsrammer til byfornyelsesformål, Pulje til Landsbyfornyelse og kommunernes brug af administrative edb-systemer på byfornyelsesområdet skal puljemidlerne anvendes af kommunalbestyrelsen senest 18 måneder fra finansårets begyndelse.

Midlerne anses for anvendt, når kommunalbestyrelsen over for ejeren af en ejendom har forpligtet sig til at yde støtte til aktiviteter omfattet af bekendtgørelsens § 15.

Det fremgår af bekendtgørelsens § 13, 3. pkt., at Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har mulighed for at dispensere fra kravet om, at midlerne skal være disponeret senest 18 måneder fra finansårets begyndelse, såfremt særlige forhold taler herfor. Hensigten med bestemmelsen er at kunne imødekomme kommuner, som ønsker at anvende midlerne, men som af tids-, aftale- eller ressourcemæssige grunde ikke har kunnet gennemføre tilsagnsgivning til de private ejere inden fristens udløb.

1.4 Mellemkommunal overdragelse af puljemidler

Efter § 14 i bekendtgørelse om udgiftsrammer til byfornyelsesformål, Pulje til Landsbyfornyelse og kommunernes brug af administrative edb-systemer på byfornyelsesområdet har kommunalbestyrelser i to eller flere kommuner mulighed for at indgå aftale om mellemkommunal overdragelse af puljemidlerne, såfremt en kommune ikke ønsker eller ikke har økonomi til at anvende de tildelte statslige midler.

Overdragelsesmuligheden er en fleksibilitet, som i videst muligt omfang skal sikre, at der sker en optimal udnyttelse af alle midler til formålet.

Overdragelse af puljemidler kan alene ske til kommuner, som er nævnt i bilag 3 til bekendtgørelse om udgiftsrammer til byfornyelsesformål, Pulje til Landsbyfornyelse og kommunernes brug af administrative edb-systemer på byfornyelsesområdet.

Overdragelsen sker i praksis ved, at den kommune, der afgiver midler, skal anmode Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om at overdrage ramme med følgende oplysninger:

- Navn på den eller de modtagende kommuner.
- Størrelsen af det afgivne beløb fordelt på de under nr. 1 nævnte kommuner. Beløbet skal være opgjort i hele kroner.

2. Afgrænsning af midlernes anvendelsesområde

2.1. Byfornyelseslovens almindelige regler

Midlerne i Pulje til Landsbyfornyelse anvendes generelt efter de almindelige regler om bygningsfornyelse i byfornyelsesloven, dog med den begrænsning, at tilskud til ejerne er begrænset til de aktiviteter, hvortil kommunalbestyrelsen kan opnå statslig refusion på 60 pct., jf. nedenfor.

Bilag 1 til vejledningen viser en oversigt over de bestemmelser i byfornyelsesloven, som gælder for anvendelse af puljemidlerne.

2.2 Kommunal medfinansiering og refusion

Kommunernes anvendelse af de statslige midler forudsætter kommunal medfinansiering. Statens andel udgør 60 pct., og kommunernes andel udgør 40 pct.

2.3 Registrering i BYF2012

Støttesager omfattet af Pulje til Landsbyfornyelse efter lov om byfornyelse og udvikling af byer skal registreres i det administrative edb-system BYF2012, som er det administrative edb-system til håndtering af tilsagn, støtteberegning og statslig refusion i forbindelse med beslutninger omfattet af puljen. BYF2012 er tilgængeligt på byf.bossinf.dk.

2.4 Geografisk afgrænsning af anvendelsesområdet

Der er i § 15 i bekendtgørelse om udgiftsrammer til byfornyelsesformål, Pulje til Landsbyfornyelse og kommunernes brug af administrative edb-systemer på byfornyelsesområdet fastsat en geografisk afgrænsning af, hvor puljemidlerne kan anvendes.

Puljemidlerne kan kun anvendes til aktiviteter på bygninger beliggende i byer med færre end 3.000 indbyggere samt bygninger beliggende i det åbne land.

3. Støtteberettigede aktiviteter

Kommunalbestyrelsen kan give tilsagn om støtte fra puljemidlerne til følgende typer af aktiviteter:

- 3.1 Istandsættelse af nedslidte private udlejningsboliger
- 3.2 Istandsættelse af nedslidte ejer- og andelsboliger
- 3.3 Nedrivning af nedslidte boliger
- 3.4 Nedrivning af private erhvervsbygninger
- 3.5 Istandsættelse af erhverv beliggende i bygninger, der indeholder både beboelse og erhverv
- 3.6 Ombygning af erhverv til udlejningsboliger
- 3.7 Istandsættelse af forsamlingshuse
- 3.8 Fjernelse af skrot og affald på boligejendomme
- 3.9 Kommunalt opkøb af nedslidte ejendomme med henblik på istandsættelse eller nedrivning

3.1 Istandsættelse af nedslidte private udlejningsboliger

Byfornyelseslovens § 8, stk. 2, nr. 1 og 2

Kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om at yde støtte til ombygning og istandsættelse af beboelse i private udlejningsejendomme, som har installationsmangler, eller som er opført før 1950 og er væsentligt nedslidte og dermed har et vedligeholdelsesefterslæb. Det betyder, at alle udlejningsboliger, som lider af installationsmangler, dvs. manglende wc, bad eller tidssvarende opvarmning, er omfattet af puljens anvendelsesområde. Dette gælder uanset, hvornår beboelsesbygningen er opført. Herudover dækker anvendelsesområdet beboelser i udlejningsejendomme, der er opført før 1950, og hvor boligen er væsentligt nedslidt.

Det er kommunalbestyrelsen, der træffer afgørelse om, hvorvidt beboelsen er væsentligt nedslidt. Afgørelsen træffes på grundlag af en helhedsvurdering af, om ejendommen har behov for en ekstraordinær vedligeholdelsesindsats. Bestemmelsen indebærer således, at det fuldt og helt er overladt til kommunalbestyrelsen at træffe beslutning om, hvilke beboelsesbygninger der er så væsentligt nedslidte, at de kan istandsættes med støtte efter loven.

Det bemærkes, at udlejede ejerboliger betragtes som udlejningsboliger.

3.1.1 Støtteberettigede foranstaltninger

Kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om følgende foranstaltninger:

- *Vedligeholdelsesarbejder, der vedrører bygningen*

Vedligeholdelsesarbejder er de arbejder, som ikke medfører nogen leje- eller brugsværdiforøgelse på ejendommen, jf. lejelovgivningens sondring mellem forbedring og vedligeholdelse. Kommunalbestyrelsen afgør ud fra en samlet vurdering, hvilke vedligeholdelsesudgifter der skal omfattes af beslutningen.

- *Forbedringsarbejder, der vedrører bygningen*

Forbedringsarbejder er de arbejder, som efter lejelovgivningen medfører huslejeforhøjelse. Kommunalbestyrelsen afgør ud fra en samlet vurdering, hvilke forbedringsudgifter der skal omfattes af beslutningen.

Det er en generel betingelse for støtte til istandsættelse, at de udvendige istandsættelsesarbejder udføres på en sådan måde, at bygningens bevaringsværdi opretholdes eller øges i forbindelse med istandsættelsen. Dette krav gælder uanset, at bygningen ikke er kategoriseret som bevaringsværdig, før arbejderne påbegyndes. Kommunalbestyrelsen kan stille arkitektoniske, miljømæssige og udførelsesmæssige betingelser for at yde støtte.

3.1.2 Ansøgnings- og tilsagnsprocedure

Ansøgning om støtte og meddelelse af tilsagn til ejere af udlejningsejendomme følger reglerne i byfornyelseslovens §§ 9-11.

Der er tale om en enkel procedure, hvorefter ejere af udlejningsejendomme kan fremsende ansøgning om støtte til kommunen.

Kommunalbestyrelsen har metodefrihed i tilrettelæggelse af proceduren og træffer selv beslutning om, hvilke oplysninger der skal indsendes som grundlag for behandling af ansøgningen. Der kan f. eks. være tale om, at der skal anvendes ansøgningsskema, om krav til projektmateriale, budget, tidsplan mv.

Kommunalbestyrelsen fastlægger endvidere retningslinjerne for, hvordan puljemidlerne skal prioriteres samt principperne for medfinansiering fra ejerne.

På grundlag heraf kan kommunalbestyrelsen tilskynde de private ejere til at gennemføre byfornyelse samt bekendtgøre, hvorledes de offentlige midler vil blive prioriteret.

Kommunalbestyrelsen behandler indkomne ansøgninger og træffer beslutning om støtte til ejeren.

Som grundlag for behandlingen af ansøgningen kan kommunalbestyrelsen stille krav om relevante oplysninger vedrørende projektet og om ejerens økonomi.

I tilsagnet til ejeren kan kommunalbestyrelsen stille forskellige relevante arkitektoniske, miljømæssige og udførelsesmæssige krav, således at det sikres, at bygningens bevaringsværdi opretholdes eller øges i forbindelse med istandsættelsen. Der kan være tale om valg af materialer, arkitektoniske krav til især udvendige bygningsdele som f.eks. vinduer og kviste samt anvendelse af særlige renoveringsmetoder og lignende. Kommunalbestyrelsen vil også kunne stille krav om, at bestemte arbejder bliver gennemført som betingelse for støtte.

Kommunalbestyrelsen skal i tilsagnet til ejeren fastsætte frist for gennemførelse af arbejdet samt for indsendelse af regnskabet.

3.1.3 Støtte

Støtte ydes efter reglerne i byfornyelseslovens §§ 12-16.

De udgifter, der kan danne grundlag for støtte, er opregnet i bekendtgørelse om støtteberettigede udgifter til bygningsfornyelse og udbud af bygge- og anlægsarbejder efter lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Det drejer sig overordnet om følgende udgifter, der udgør de samlede støtteberettigede ombygningsudgifter:

- Håndværkerudgifter

- Udgifter til arkitekt- og ingeniørbistand
- Udgifter til byggesagsadministration og anden bygherrebidst
- Bygherreudgifter som f.eks. tekniske undersøgelser
- Udgifter til førregistrering
- Udgifter til udarbejdelse af drifts- og vedligeholdelsesplan
- Byggelånsrenter (men ikke udgifter i forbindelse med den endelige finansiering)

Fra de samlede støtteberettigede ombygningsudgifter trækkes tilskud til ombygningsudgifterne fra anden side. Det drejer sig om:

- 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.)
- Rabatter, forsikringsydelse, tilskud og lignende

De reducerede ombygningsudgifter opdeles i værdiforøgende udgifter og vedligeholdelsesudgifter i overensstemmelse med principperne i lejelovgivningen.

Til vedligeholdelsesudgifterne ydes støtten som kontant tilskud til ejeren. Kommunalbestyrelsen fastsætter, jf. byfornyelseslovens § 14 størrelsen af tilskuddet, som maksimalt kan udgøre hele den reducerede vedligeholdelsesudgift. Tilskud til vedligeholdelsesarbejderne er ikke skattepligtigt for ejeren.

Til forbedringsarbejderne ydes støtten i form af indfasningsstøtte, jf. byfornyelseslovens § 15 til den lejestigning, der følger af forbedringen efter lejelovgivningens regler.

Beregning af indfasningsstøtte:

Hvis huslejestigningen overstiger 188 kr. pr. m² (2013- niveau), skal kommunen yde tilskud til den del af huslejestigningen, som overstiger de 188 kr. pr. m². Tilskuddet udgør det første år $\frac{2}{3}$ af huslejestigningen udover de 188 kr. pr. m², og det aftrappes ligeligt over 10 år.

Til den del af huslejestigningen, som ligger under 188 kr. pr. m², kan kommunen vælge at yde indfasningsstøtte. Indfasningsstøttens størrelse fastsættes af kommunen, men kan det første år maksimalt udgøre to tredjedele af huslejestigningen.

Ved kommunalbestyrelsens vurdering af, om der skal ydes indfasningsstøtte, lægges der vægt på lejeforhøjelsens størrelse og arbejderne karakter. Kommunalbestyrelsen skal på baggrund af et samlet skøn over lejestigningen, værdien af arbejderne for lejerne og lejeforhøjelsen i forhold til det øvrige lejeniveau i området tage stilling til, om der er behov for at yde indfasningsstøtte til forbedringsarbejderne. Vurderingen foretages for det enkelte lejemål.

Indfasningsstøtten udbetales af kommunen til ejeren. Ejeren skal fratrække indfasningsstøtten i huslejebe-
regningen. 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 oprindelige lejere flytter, bortfalder støtten. Ejeren har pligt til at underrette kommunen om en sådan flytning.

3.1.4 Garantistillelse

Kommunalbestyrelsen har efter byfornyelseslovens § 16 mulighed for at stille garanti for byggelån inklusive låneomkostninger samt for lån til den endelige finansiering af de samlede støtteberettigede udgifter, der er omfattet af kommunalbestyrelsens tilsagn, i det omfang finansieringen ikke kan gennemføres, medmindre der stilles særlig sikkerhed for långivningen. Garantistillelse for bygge- og realkreditlån kan ske i kombination med tilskud fra puljemidlerne.

Garanti for den endelige finansiering af de dokumenterede og af kommunalbestyrelsen godkendte ombygningsudgifter kan kun ydes til et realkreditlån eller et realkreditlignende lån ydet af et pengeinstitut med pant i den faste ejendom. Ved realkreditlignende lån forstås såvel fast forrentede som variabelt forrentede lån, der er ydet med en løbetid, som vil kunne opnås i et realkreditinstitut, herunder at lånet skal afvikles over løbetiden som enten et annuitetslån, et serielån eller et mix-lån. Stående lån, herunder lån med elementer af stående karakter, er således ikke omfattet af bestemmelsens garantimulighed. Det er tilstrækkeligt, at lånet er sikret ved pantebrev, ejerpantebrev med bagvedliggende håndpantebrev samt skadesløsbrev.

Pant i form af ejerpant eller pant i skadesløsbrev opfylder betingelsen. Sikkerhedsstillelse i form af subsidiær ejerpant opfylder betingelsen, såfremt der indrømmes kreditor oprykningsret. Tilsvarende gælder, at betingelsen er opfyldt, såfremt der stilles kommunal garanti for lån, som respekterer ejerpant, og det garanterede lån indrømmes oprykkende håndpant i det foranstående ejerpantebrev.

Muligheden for garantistillelse betyder, at kommunalbestyrelsen vil kunne begrænse støtten til en garantistillelse frem for kontant tilskud i de tilfælde, hvor garantistillelse for den endelige finansiering er tilstrækkelig til, at ejeren kan gennemføre projektet.

Garantimuligheden kan bl.a. være relevant i forbindelse med istandsættelse af bygninger beliggende i landdistrikter, hvor ejeren har svært ved at opnå realkreditfinansiering.

3.1.5 Deklaration

Der skal tinglyses tilbagebetalingsdeklaration på ejendommen. Se punkt 4.5.

3.2 Istandsættelse af nedslidte ejer- og andelsboliger

Byfornyelseslovens § 22, stk. 1, nr. 1 og 3

Kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om at yde støtte til ejerboliger og andelsboliger, som mangler tidssvarende opvarmning, wc eller bad eller er opført før 1950 og er væsentligt nedslidt. Boligen skal bebos af ejeren/andelshaveren, hvilket betyder, at der ikke kan ydes tilskud til boligejendomme, som har status som fritids- eller sommerbolig.

Kommunalbestyrelsens afgørelse af, om beboelsen er væsentligt nedslidt, træffes på grundlag af en helhedsvurdering af, om ejendommen har behov for en ekstraordinær vedligeholdelsesindsats. Bestemmelsen indebærer således, at det fuldt og helt er overladt til kommunalbestyrelsen at træffe beslutning, om hvilke beboelsesbygninger der er så væsentligt nedslidte, at de kan istandsættes med støtte efter loven.

Kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om følgende foranstaltninger:

- *Istandsættelse af bygningens klimaskærm.*

De støtteberettigede arbejder på klimaskærmen omfatter reparation, udskiftning eller fornyelse af følgende bygningsdele:

- tage, herunder tagrender og kviste, tårne og ovenlys,

- ydermure, herunder facadeudsmykning og arkitektoniske detaljer,
- vinduer, herunder opsætning af indvendige forsatsrammer og koblede rammer,
- døre og porte,
- karnapper, altaner, verandaer og udestuer, der er en del af den oprindelige bygning,
- fundamenter, herunder kældernedgange og stenkipning under tagdryp,
- indgangspartier, herunder udvendige adgangstrapper.
- *Etablering af bad.*
- *Afhjælpning af kondemnabile forhold.*

Kondemnabile forhold er forhold, som medfører, at benyttelse af boligen eller en del af denne vil være forbundet med sundheds – eller brandfare, jf. byfornyelseslovens kapitel 9.

Det bemærkes, at udlejede ejerboliger betragtes som udlejningsboliger.

3.2.1 Ansøgnings- og tilsagnsprocedure

Ansøgning om støtte og meddelelse af tilsagn til ejere af ejer- og andelsboliger følger reglerne i byfornyelseslovens §§ 23-25.

Der er tale om en enkel procedure, hvorefter ejere af ejer- og andelsboliger kan fremsende ansøgning om støtte til kommunen.

Kommunalbestyrelsen har metodefrihed i tilrettelæggelse af proceduren og træffer selv beslutning om, hvilke oplysninger der skal indsendes som grundlag for behandling af ansøgningen. Der kan f. eks. være tale om, at der skal anvendes ansøgningsskema, om krav til projektmateriale, budget, tidsplan mv.

Kommunalbestyrelsen fastlægger endvidere retningslinjerne for, hvordan puljemidlerne skal prioriteres samt principperne for medfinansiering fra ejerne.

På grundlag heraf kan kommunalbestyrelsen tilskynde ejerne til at gennemføre byfornyelse samt bekendtgøre, hvorledes de offentlige midler vil blive prioriteret.

Kommunalbestyrelsen behandler indkomne ansøgninger og træffer beslutning om støtte til ejeren.

Som grundlag for behandlingen af ansøgningen kan kommunalbestyrelsen stille krav om relevante oplysninger vedrørende projektet og om ejerens økonomi.

I tilsagnet til ejeren kan kommunalbestyrelsen stille forskellige relevante arkitektoniske, miljømæssige og udførelsmæssige krav, således at det sikres, at bygningens bevaringsværdi opretholdes eller øges i forbindelse med istandsættelsen. Der kan være tale om valg af materialer, arkitektoniske krav til især udvendige bygningsdele som f.eks. vinduer og kviste samt anvendelse af særlige renoveringsmetoder og lignende. Kommunalbestyrelsen vil også kunne stille krav om, at bestemte arbejder bliver gennemført som betingelse for støtte.

Kommunalbestyrelsen skal i tilsagnet til ejeren fastsætte en frist for gennemførelse af arbejdet samt for indsendelse af regnskabet.

3.2.2 Støtte

Støtte ydes efter reglerne i byfornyelseslovens §§ 26-29.

De udgifter, der kan danne grundlag for støtte, er opregnet i bekendtgørelse om støtteberettigede udgifter til bygningsfornyelse og udbud af bygge - og anlægsarbejder efter lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Det drejer sig overordnet om følgende udgifter, der udgør de samlede støtteberettigede ombygningsudgifter:

- Håndværkerudgifter
- Udgifter til arkitekt- og ingeniørbistand
- Udgifter til byggesagsadministration og anden bygherrebidst
- Bygherreudgifter som f.eks. tekniske undersøgelser
- Udgifter til førregistrering
- Udgifter til udarbejdelse af drifts- og vedligeholdelsesplan
- Byggelånsrenter (men ikke udgifter i forbindelse med den endelige finansiering)

Fra de samlede støtteberettigede ombygningsudgifter trækkes tilskud til ombygningsudgifterne fra anden side. Det drejer sig om:

- Støtte efter anden lovgivning
- Rabatter, forsikringsydelse, tilskud og lignende

Støtten ydes som kontant tilskud til ombygningsarbejderne. Støtten kan maksimalt udgøre en fjerdedel af de støtteberettigede udgifter. Er der tale om bevaringsværdige bygninger, kan støtten dog hæves til en tredjedel af de støtteberettigede udgifter.

Som bevaringsværdige bygninger betragtes bygninger, der opfylder betingelserne om udpegning i byfornyleslovens § 28, stk. 2. Det betyder, at bygninger, der er udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen eller i en lokalplan umiddelbart opfylder kravet til bevaringsværdigheden. Hvis denne udpegning ikke har fundet sted endnu, betragtes bygninger som bevaringsværdige, hvis de har fået tildelt en bevaringsværdi fra 1-4 i kommuneatlasset eller ved en konkret vurdering i kommunen efter kriterierne i SAVE-systemet.

Tilskuddet er ikke skattepligtigt for ejeren.

3.2.3 Deklaration

Der skal tinglyses tilbagebetalingsdeklaration på ejendommen. Se punkt 4.5.

3.3. Nedrivning af nedslidte boliger

Byfornyleslovens § 8, stk. 2, nr. 3, og § 22, stk. 1, nr. 2

Kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om at yde støtte til nedrivning af:

- Private udlejningsboliger, jf. byfornyleslovens § 8, stk. 2, nr. 3.
- Ejer og andelsboliger, jf. byfornyleslovens § 22, stk. 1, nr. 2.

Det er en betingelse, at nedrivningen er begrundet i bygningens fysisk dårlige tilstand.

For udlejningsejendomme kan der også træffes beslutning om nedrivning, hvis der er behov for at skaffe rimelig adgang til lys, luft, opholds- eller friarealer for den eksisterende boligbebyggelse, der er beliggende i umiddelbar tilknytning til det ryddede areal.

Det bemærkes, at udlejede ejerboliger betragtes som udlejningsboliger.

3.3.1 Ansøgnings- og tilsagnsprocedure

Ansøgning om støtte og meddelelse af tilsagn til ejere af udlejningsboliger følger reglerne i byfornyelseslovens §§ 9-11.

Ansøgning om støtte og meddelelse af tilsagn til ejer- og andelsboliger følger reglerne i byfornyelseslovens §§ 23-25.

Der er tale om en enkel procedure, hvorefter ejeren kan fremsende ansøgning om støtte til nedrivningen til kommunen.

Kommunalbestyrelsen har metodefrihed i tilrettelæggelse af proceduren og træffer selv beslutning om, hvilke oplysninger der skal indsendes som grundlag for behandling af ansøgningen.

Kommunalbestyrelsen fastlægger endvidere retningslinjerne for, hvordan puljemidlerne skal prioriteres samt principperne for medfinansiering fra ejerne.

På grundlag heraf kan kommunalbestyrelsen tilskynde ejerne til at gennemføre nedrivning af dårlige beboelsesejendomme samt bekendtgøre, hvorledes de offentlige midler vil blive prioriteret.

Kommunalbestyrelsen behandler indkomne ansøgninger og træffer beslutning om støtte til ejeren.

Som grundlag for behandlingen af ansøgningen kan kommunalbestyrelsen stille krav om relevante oplysninger vedrørende projektet og om ejerens økonomi.

I tilsagnet til ejeren kan kommunalbestyrelsen stille forskellige relevante miljømæssige og udførelsesmæssige krav, således at det sikres, at nedrivningen sker i overensstemmelse med fastsatte miljøkrav.

Opmærksomheden henledes i den forbindelse på, at der er en lang række forskrifter, som skal være overholdt i forbindelse med nedrivning af bygninger. Der henvises til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters vejledning vedrørende lovgivning m.v. som kan være relevant i forbindelse med beslutning om nedrivning af bygninger med hjemmel i byfornyelsesloven. Vejledningen er udformet som en tjekliste til brug for kommunens behandling af nedrivningssager. Tjeklisten kan ses på www.mbbi.dk. Tjeklisten er vedhæftet som bilag 2.

Kommunalbestyrelsen skal i tilsagnet til ejeren fastsætte frist for gennemførelse af arbejdet samt for indsendelse af regnskabet.

3.3.2 Støtte

Støtten ydes som kontant tilskud, jf. byfornyelseslovens § 14 til private udlejningsejendomme og byfornyelseslovens § 26 til ejer- og andelsboliger.

Kommunalbestyrelsen fastsætter den procentuelle finansielle støtte til nedrivningen på baggrund af forhandling med ejeren af ejendommen.

Støtten kan maksimalt udgøre de samlede udgifter til nedrivning og ryddeliggørelse af grunden med fradrag af værdistigning på ejendommen, jf. § 2 b i bekendtgørelse om støtteberettigede udgifter til bygningsfornyelse og udbud af bygge- og anlægsarbejder efter lov om byfornyelse og udvikling af byer. Herudover fratrækkes støtte efter anden lovgivning samt rabatter, forsikringsydelse, tilskud og lignende, jf. byfornyelseslovens § 26, stk. 2.

3.3.3 Deklaration

Der skal ikke tinglyses tilbagebetalingsdeklaration på ejendommen i forbindelse med nedrivning.

3.4 Nedrivning af private erhvervsbygninger

Byfornyelseslovens § 38 c

Kommunalbestyrelsen kan støtte nedrivning af private erhvervsbygninger under visse betingelser.

Der skal være tale om erhvervsbygninger, hvor erhvervet er ophørt, og som er beliggende i byer med færre end 3.000 indbyggere. Erhvervsbygninger beliggende i det åbne land er ikke omfattet.

Begrænsningerne indebærer, at kun erhvervsbygninger, hvor erhvervet er nedlagt, som skæmmer omgivelserne og derfor er til gene for byens fysiske miljø og omkringliggende beboelsesejendomme, er omfattet af støttemuligheden fra puljen.

Afgrænsningen af, hvornår der er tale om åbent land og by med færre end 3.000 indbyggere, afgøres af kommunalbestyrelsen på baggrund af den eksisterende lokale opfattelse af afgrænsning mellem land og by i det konkrete område.

Undtaget fra støttemuligheden er erhvervslokaler beliggende i bygninger, som er offentligt ejede. Det samme gælder, hvor det offentlige har haft en ikke uvæsentlig indflydelse på driften. Der kan f. eks. være tale om institutioner, kommunale kontorer, private institutioner med driftsoverenskomst med det offentlige eller lignende.

Det bemærkes, at støttemuligheden omfatter nedrivninger, som gennemføres som led i aftale mellem kommunalbestyrelsen og ejeren. Tvangsmæssige nedrivninger, der påbydes i forbindelse med kondemnering, kan ikke støttes af puljemidlerne. Kommunalbestyrelsen skal imidlertid være opmærksom på, at påbudte nedrivninger kan støttes med midler fra kommunens ordinære byfornyelsesramme efter de almindelige regler i byfornyelsesloven.

3.4.1 Ansøgnings- og tilsagnsprocedure

Ansøgning om støtte og meddelelse af tilsagn til nedrivning af private erhvervsbygninger følger reglerne i byfornyelseslovens §§ 23-25.

Der er tale om en enkel procedure, hvorefter ejeren kan fremsende ansøgning om støtte til nedrivningen til kommunen.

Kommunalbestyrelsen har metodefrihed i tilrettelæggelse af proceduren og træffer selv beslutning om, hvilke oplysninger der skal indsendes som grundlag for behandling af ansøgningen.

Kommunalbestyrelsen fastlægger endvidere retningslinjerne for, hvordan puljemidlerne skal prioriteres samt principperne for medfinansiering fra ejerne.

På grundlag heraf kan kommunalbestyrelsen tilskynde ejerne til at gennemføre nedrivning af private erhvervsbygninger, hvor erhvervet er ophørt og de tomme, ofte faldefærdige bygninger skæmmer omgivelserne.

Kommunalbestyrelsen behandler indkomne ansøgninger og træffer beslutning om støtte til ejeren.

Som grundlag for behandlingen af ansøgningen kan kommunalbestyrelsen stille krav om relevante oplysninger vedrørende nedrivningsprojektet og om ejerens økonomi.

I tilsagnet til ejeren kan kommunalbestyrelsen stille forskellige relevante miljømæssige og udførelsesmæssige krav, således at det sikres, at nedrivningen sker i overensstemmelse med fastsatte miljøkrav og den kommunale affaldsordning.

Opmærksomheden henledes i den forbindelse på, at der er en lang række forskrifter, som skal være overholdt i forbindelse med nedrivning af bygninger. Der henvises til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters vejledning vedrørende lovgivning m.v., som kan være relevant i forbindelse med beslutning om nedrivning af bygninger med hjemmel i byfornyelsesloven. Vejledningen er udformet som en tjekliste til brug for kommunens behandling af nedrivningssager. Tjeklisten kan ses på www.mbbbl.dk. Tjeklisten er vedhæftet som bilag 2.

Kommunalbestyrelsen skal i tilsagnet til ejeren fastsætte en frist for gennemførelse af arbejdet samt for indsendelse af regnskabet.

3.4.2 Støtte

Støtten ydes som kontant tilskud efter byfornyelseslovens § 26, jf. § 38 c, stk. 2.

Kommunalbestyrelsen fastsætter den procentuelle finansielle støtte til nedrivningen på baggrund af forhandling med ejeren af ejendommen.

Støtten kan maksimalt udgøre de samlede udgifter til nedrivning og ryddeliggørelse af grunden med fradrag af en eventuel værdistigning på ejendommen som følge af nedrivningen samt støtte efter anden lovgivning samt rabatter, forsikringsydelse, tilskud og lignende.

3.4.3 Deklaration

Der skal ikke tinglyses tilbagebetalingsdeklaration på ejendommen i forbindelse med nedrivning.

3.5 Istandsættelse af erhverv beliggende i bygninger, der indeholder både erhverv og beboelse

Byfornyelseslovens §§ 36 og 37

Kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om at yde støtte til udvendig istandsættelse af erhvervslokaler, såfremt disse lokaler er beliggende i en bygning, hvor kommunalbestyrelsen samtidig træffer beslutning om at yde støtte til istandsættelse af private udlejningsboliger eller ejer- eller andelsboliger.

Støtte kan ydes til istandsættelse af erhvervsdelens klimaskærm.

De støtteberettigede arbejder på klimaskærmen omfatter reparation, udskiftning eller fornyelse af følgende bygningsdele:

- tage, herunder tagrender og kviste, tårne og ovenlys,
- ydermure, herunder facadeudsmykning og arkitektoniske detaljer,
- vinduer, herunder opsætning af indvendige forsatsrammer og koblede rammer,
- døre og porte,
- karnapper, altaner, verandaer og udestuer, der er en del af den oprindelige bygning,
- fundamenter, herunder kældernedgange og stenkipning under tagdryp,
- indgangspartier, herunder udvendige adgangstrapper.

Der kan ikke ydes støtte til erhvervslokaler, der er beliggende i bygninger, som ejes af det offentlige. Det samme gælder for bygninger, som er privat ejede, men hvor det offentlige har en ikke uvæsentlig indflydelse på driften. Der kan for eksempel være tale om bygninger, som både indeholder institution, kommunale kontorer eller lignende.

3.5.1 Ansøgnings- og tilsagnsprocedure

Ansøgnings- og tilsagnsprocedure for erhvervsdelen følger de samme regler som den type boliger, der samtidig støttes.

For erhvervslokaler beliggende i private udlejningsejendomme finder byfornyelseslovens §§ 9-11 anvendelse, jf. punkt 3.1.2.

For erhvervslokaler, der har status som ejerlejlighed eller andelslejlighed finder byfornyelseslovens §§ 23-25 anvendelse, jf. punkt 3.2.1.

3.5.2 Støtte

For udlejede erhvervslokaler fastsættes støtten efter reglerne i byfornyelseslovens §§ 12-14, § 16 og §§ 18 og 19. Der henvises til punkt 3.1.3, idet det bemærkes, at der ikke kan ydes indfasningsstøtte til højere husleje i erhvervslokaler.

For erhvervslokaler, der har status som ejer- eller andelslejlighed fastsættes støtten efter reglerne i byfornyelseslovens §§ 26 – 29 og 34. Der henvises til punkt 3.2.2.

3.6. Ombygning af erhverv til udlejningsboliger

Byfornyelseslovens § 38

Kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om at yde støtte til ombygning af private erhvervsbygninger til udlejningsboliger. Støttemuligheden omfatter ikke ombygning til andelsboliger eller ejerboliger.

Det er en betingelse for at yde støtte, at erhvervet er ophørt.

Det er endvidere en betingelse, at ombygningen kan ske inden for en rimelig økonomisk ramme. Ved vurderingen af, hvad der er en rimelig økonomisk ramme, må der især lægges vægt på, at der er et rimeligt forhold mellem ombygningsudgiften og boligens kvalitet og planløsning, og om ombygningsudgiften er rimelig sammenlignet med anskaffelsessummen for offentligt støttet nybyggeri i den pågældende kommune og normale udgifter til istandsættelse og ombygning af boliger omfattet af denne lov.

Støttemuligheden omfatter såvel ombygning af rene erhvervsbygninger til udlejningsboliger som bygninger, der indeholder både beboelse og erhverv. I bygninger, hvor der ikke inden ombygningen er beboelse, eller hvor beboelse udgør en mindre del af anvendelsen, er det en betingelse for at yde støtte, at bygningen skønnes bevaringsværdig.

Kommunalbestyrelsens beslutning om, hvorvidt en bygning er bevaringsværdig, beror på en helhedsvurdering, hvori navnlig indgår bygningens alder og arkitektoniske kvalitet sammenholdt med de kulturhistoriske og miljømæssige aspekter bygningen repræsenterer.

Det bemærkes, at der ikke kan ydes støtte til ombygning af erhvervslokaler til beboelse i bygninger, som er offentligt ejede. Det samme gælder bygninger, hvor det offentlige har haft en ikke uvæsentlig indflydelse på driften. Der kan f.eks. være tale om institutioner, kommunale kontorer eller lignende.

Kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om alle typer af forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder.

3.6.1 Ansøgnings- og tilsagnsprocedure

Ansøgning om støtte og meddelelse af tilsagn til ejere af ejer- og andelsboliger følger reglerne i byfornyelseslovens §§ 23-25.

Der er tale om en enkel procedure, hvorefter ejeren kan fremsende ansøgning om støtte til kommunen.

Kommunalbestyrelsen har metodefrihed i tilrettelæggelse af proceduren og træffer selv beslutning om hvilke oplysninger, der skal indsendes som grundlag for behandling af ansøgningen. Der kan f. eks. være tale om, at der skal anvendes ansøgningsskema, om krav til projektmateriale, budget, tidsplan mv.

Kommunalbestyrelsen fastlægger endvidere retningslinjerne for, hvordan puljemidlerne skal prioriteres samt principperne for medfinansiering fra ejerne.

På grundlag heraf kan kommunalbestyrelsen tilskynde ejerne til at gennemføre byfornyelse samt bekendtgøre, hvorledes de offentlige midler vil blive prioriteret.

Kommunalbestyrelsen behandler indkomne ansøgninger og træffer beslutning om støtte til ejeren.

Som grundlag for behandlingen af ansøgningen kan kommunalbestyrelsen stille krav om relevante oplysninger vedrørende projektet og om ejerens økonomi.

I tilsagnet til ejeren kan kommunalbestyrelsen stille forskellige relevante arkitektoniske, miljømæssige og udførelsmæssige krav, således at det sikres, at bygningens bevaringsværdi opretholdes eller øges i forbindelse med istandsættelsen. Der kan være tale om valg af materialer, arkitektoniske krav til især udvendige bygningsdele som f.eks. vinduer og kviste samt anvendelse af særlige renoveringsmetoder og lignende. Kommunalbestyrelsen vil også kunne stille krav om, at bestemte arbejder bliver gennemført som betingelse for støtte.

Kommunalbestyrelsen skal i tilsagnet til ejeren fastsætte frist for gennemførelse af arbejdet samt for indsendelse af regnskabet.

3.6.2 Støtte

Støtte ydes efter reglerne i byfornyelseslovens §§ 26-29 og 34.

De udgifter, der kan danne grundlag for støtte er opregnet i bekendtgørelse om støtteberettigede udgifter til bygningsfornyelse og udbud af bygge- og anlægsarbejder efter lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Det drejer sig overordnet om følgende udgifter, der udgør de samlede støtteberettigede ombygningsudgifter:

- Håndværkerudgifter
- Udgifter til arkitekt- og ingeniørbistand
- Udgifter til byggesagsadministration og anden bygherrebid
- Bygherreudgifter som f.eks. tekniske undersøgelser
- Udgifter til førregistrering
- Udgifter til udarbejdelse af drifts- og vedligeholdelsesplan
- Byggelånsrenter (men ikke udgifter i forbindelse med den endelige finansiering)

Fra de samlede støtteberettigede ombygningsudgifter trækkes tilskud til ombygningsudgifterne fra anden side. Det drejer sig om:

- Støtte efter anden lovgivning
- Rabatter, forsikringsydelse, tilskud og lignende

Støtten ydes som kontant tilskud til ombygningsarbejderne. Støtten kan maksimalt udgøre en fjerdedel af de støtteberettigede udgifter. Er der tale om bevaringsværdige bygninger, kan støtten dog hæves til en tredjedel af de støtteberettigede udgifter.

Som bevaringsværdige bygninger betragtes bygninger, der opfylder betingelserne om udpegning i byfornyelseslovens § 28, stk. 2. Det betyder, at bygninger, der er udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen eller i en lokalplan umiddelbart opfylder kravet til bevaringsværdigheden. Hvis denne udpegning ikke har fundet sted endnu, betragtes bygninger som bevaringsværdige, hvis de har fået tildelt en bevaringsværdi fra 1-4 i kommuneatlasset eller ved en konkret vurdering i kommunen efter kriterierne i SAVE-systemet.

3.6.3 Lejefastsættelse efter ombygning

Lejen for boligerne fastsættes efter byfornyelsen efter § 53 i lov om leje og § 15 a, stk. 2, i lov om boligregulering om fri lejefastsættelse for lejligheder, der omdannes fra erhverv til boliger.

3.6.4 Deklaration

Der skal tinglyses tilbagebetalingsdeklaration på ejendommen. Se punkt 4.5

3.7 Istandsættelse af forsamlingshuse og bygninger med lignende anvendelse

Byfornyelseslovens § 38 a og b

Kommunalbestyrelsen har mulighed for at træffe beslutning om at yde støtte til at istandsætte forsamlingshuse og bygninger med lignende anvendelse.

Kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om følgende foranstaltninger:

- *Istandsættelse af bygningens klimaskærm.*

De støtteberettigede arbejder på klimaskærmen omfatter reparation, udskiftning eller fornyelse af følgende bygningsdele:

- tage, herunder tagrender og kviste, tårne og ovenlys
 - ydermure, herunder facadeudsmykning og arkitektoniske detaljer
 - vinduer, herunder opsætning af indvendige forsatsrammer og koblede rammer
 - døre og porte
 - karnapper, altaner, verandaer og udestuer, der er en del af den oprindelige bygning
 - fundamenter, herunder kældernedgange og stenkipning under tagdryp
 - indgangspartier, herunder udvendige adgangstrapper.
- *Etablering af tilgængelighedsforanstaltninger.*

Foranstaltningerne kan omfatte tiltag til forbedring af tilgængeligheden for ældre og handicappede, som f.eks. etablering af niveaufri adgang og handicaptoiletter.

- *Afhjælpning af kondemnabile forhold.*

Kondemnabile forhold er forhold, som medfører, at benyttelse af boligen eller en del af denne vil være forbundet med sundheds- eller brandfare, jf. byfornyelseslovens kapitel 9.

3.7.1 Ansøgnings- og tilsagnsprocedure

Ansøgning om støtte og meddelelse af tilsagn til ejeren af forsamlingshuset følger reglerne i byfornyelseslovens §§ 23-25.

Der er tale om en enkel procedure, hvorefter ejeren af forsamlingshuset kan fremsende ansøgning om støtte til kommunen.

Kommunalbestyrelsen har metodefrihed i tilrettelæggelse af proceduren og træffer selv beslutning om, hvilke oplysninger der skal indsendes som grundlag for behandling af ansøgningen. Der kan f. eks. være tale om, at der skal anvendes ansøgningsskema, om krav til projektmateriale, budget, tidsplan mv.

Kommunalbestyrelsen fastlægger endvidere retningslinjerne for, hvordan puljemidlerne skal prioriteres samt principperne for medfinansiering fra ejerne.

På grundlag heraf kan kommunalbestyrelsen tilskynde ejerne til at gennemføre byfornyelse samt bekendtgøre, hvorledes de offentlige midler vil blive prioriteret.

Kommunalbestyrelsen behandler indkomne ansøgninger og træffer beslutning om støtte til ejeren.

Som grundlag for behandlingen af ansøgningen kan kommunalbestyrelsen stille krav om relevante oplysninger vedrørende projektet og om ejerens økonomi.

I tilsagnet til ejeren kan kommunalbestyrelsen stille forskellige relevante arkitektoniske, miljømæssige og udførelsmæssige krav, således at det sikres, at bygningens bevaringsværdi opretholdes eller øges i forbindelse med istandsættelsen. Der kan være tale om valg af materialer, arkitektoniske krav til især udvendige bygningsdele som f.eks. vinduer og kviste samt anvendelse af særlige renoveringsmetoder og lignende. Kommunalbestyrelsen vil også kunne stille krav om, at bestemte arbejder bliver gennemført som betingelse for støtte.

Kommunalbestyrelsen skal i tilsagnet til ejeren fastsætte frist for gennemførelse af arbejdet samt for indsendelse af regnskabet.

3.7.2 Støtte

Støtte ydes efter reglerne i byfornyelseslovens §§ 26-29 og 34.

De udgifter, der kan danne grundlag for støtte er opregnet i bekendtgørelse om støtteberettigede udgifter til bygningsfornyelse og udbud af bygge- og anlægsarbejder efter lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Det drejer sig overordnet om følgende udgifter, der udgør de samlede støtteberettigede ombygningsudgifter:

- Håndværkerudgifter
- Udgifter til arkitekt- og ingeniørbistand
- Udgifter til byggesagsadministration og anden bygherrebid
- Bygherreudgifter som f.eks. tekniske undersøgelser
- Udgifter til førregistrering
- Byggelånsrenter (men ikke udgifter i forbindelse med den endelige finansiering)

Fra de samlede støtteberettigede ombygningsudgifter trækkes tilskud til ombygningsudgifterne fra anden side. Det drejer sig om:

- Støtte efter anden lovgivning
- Rabatter, forsikringsydelse, tilskud og lignende

Støtten ydes som kontant tilskud til ombygningsarbejderne. Støtten kan maksimalt udgøre en fjerdedel af de støtteberettigede udgifter. Er der tale om bevaringsværdige bygninger, kan støtten dog hæves til en tredjedel af de støtteberettigede udgifter.

Som bevaringsværdige bygninger betragtes bygninger, der opfylder betingelserne om udpegning i byfornyelseslovens § 28, stk. 2. Det betyder, at bygninger, der er udpeget som bevaringsværdige i kommune-

planen eller i en lokalplan umiddelbart opfylder kravet til bevaringsværdigheden. Hvis denne udpegning ikke har fundet sted endnu, betragtes bygninger som bevaringsværdige, hvis de har fået tildelt en bevaringsværdi fra 1-4 i kommuneatlasset eller ved en konkret vurdering i kommunen efter kriterierne i SAVE-systemet.

3.7.3 Deklaration

Der skal tinglyses tilbagebetalingsdeklaration på ejendommen. Se punkt 4.5

3.8 Fjernelse af skrot og affald på boligejendomme

Byfornyelseslovens § 8, stk. 2, nr. 5, og § 22, stk. 1, nr. 5

Kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om at yde støtte til fjernelse af skrot og affald på ejendomme, hvor der er beliggende private udlejningsboliger eller ejer- og andelsboliger.

3.8.1 Ansøgnings- og tilsagnsprocedure

Ansøgnings- og tilsagnsprocedure gennemføres efter de samme regler, som gælder for udlejningsejendomme og ejer- og andelsboliger, jf. byfornyelseslovens §§ 9-11 og 23 – 25.

Der er tale om en enkel procedure, hvorefter ejere af udlejningsejendomme og ejer- og andelsboliger, der er beliggende i byer under 3.000 indbyggere eller det åbne land kan fremsende ansøgning om støtte til kommunen.

Kommunalbestyrelsen har metodefrihed i tilrettelæggelse af proceduren og træffer selv beslutning om, hvilke oplysninger der skal indsendes som grundlag for behandling af ansøgningen. Der kan f. eks. være tale om, at der skal anvendes ansøgningsskema, om krav til budget, tidsplan, ejers økonomi mv.

Kommunalbestyrelsen fastlægger endvidere retningslinjerne for, hvordan puljemidlerne skal prioriteres samt principperne for medfinansiering fra ejerne.

På grundlag heraf kan kommunalbestyrelsen tilskynde de private ejere til at gennemføre byfornyelse samt bekendtgøre, hvorledes de offentlige midler vil blive prioriteret.

Kommunalbestyrelsen behandler indkomne ansøgninger og træffer beslutning om støtte til ejeren.

I tilsagnet til ejeren kan kommunalbestyrelsen stille forskellige relevante miljømæssige og udførelsesmæssige krav. Kommunalbestyrelsen vil også kunne stille krav om, at bestemte arbejder bliver gennemført som betingelse for støtte.

Kommunalbestyrelsen skal i tilsagnet til ejeren fastsætte frist for gennemførelse af arbejdet samt for indsendelse af regnskabet.

3.8.2 Støtte

Støtte ydes som kontant tilskud. Kommunalbestyrelsen fastsætter størrelsen af tilskuddet.

Til udlejningsejendomme kan tilskuddet maksimalt udgøre hele den støtteberettigede udgift til bortfjernelse.

Til ejer- og andelsboligejendomme kan tilskuddet maksimalt udgøre en fjerdedel af den støtteberettigede udgift.

De støtteberettigede udgifter udgør de samlede udgifter til at fjerne det skæmmende skrot og affald, med fradrag af tilskud fra anden side. Der kan være tale om støtte ydet efter anden lovgivning, rabatter, forsikringsydelse, tilskud og lignende, jf. byfornyelseslovens §§ 12 og 26.

Der kan ikke gives støtte til arbejder, der er påbegyndt, inden tilsagn om støtte er meddelt.

3.9 Kommunalt opkøb af nedslidte ejendomme med henblik på istandsættelse eller nedrivning

Byfornyelseslovens § 38 d

Kommunalbestyrelsen kan opkøbe nedslidte og faldefærdige ejendomme beliggende i byer med færre end 3.000 indbyggere samt i det åbne land med henblik på nedrivning eller istandsættelse.

Opkøb efter bestemmelsen sker enten på frivillig basis på grundlag af en aftale mellem ejeren og kommunen eller på tvangsauktion.

3.9.1 Refusion

Hele kommunens udgift til opkøb er refusionsberettiget jf. byfornyelseslovens § 38 e, stk. 2.

3.9.2 Støtte til istandsættelse og nedrivning

Kommunen har efter opkøbet mulighed for som ejer at få tilskud til istandsættelse eller nedrivning efter de almindelige regler i byfornyelsesloven.

Udgiften til tilskud er refusionsberettiget efter de gældende regler for puljen.

4. Generelle regler i byfornyelsesloven, som gælder for puljemidlerne

4.1. Arbejdernes påbegyndelse

Der kan ikke gives støtte til arbejder, der er påbegyndt, inden tilsagn om støtte er meddelt.

4.2 Licitation

De støttede arbejder skal udbydes i konkurrence i henhold til lov om indhentning af tilbud på visse offentlige og offentligt støttede kontrakter (tilbudsloven).

Det betyder at:

- Projekter, hvor håndværkerudgifterne overstiger 3 mio. kr. ekskl. moms, skal der som udgangspunkt altid afholdes en licitation, jf. tilbudslovens kapitel 3.
- Projekter, hvor håndværkerudgifterne er under 3 mio. kr. ekskl. moms, kan der i stedet indhentes underhåndsbud, dvs. indhentes indtil 3 tilbud, uden at der gennemføres et udbud, jf. tilbudslovens kapitel 4.

4.3 Arbejde i eget regi

Kommunen har mulighed for at godkende, at arbejderne udføres af bygherrens eget momsregistrerede firma (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.

4.4. Byggeskadefondsbidrag

For ejendomme, der har fået støtte til istandsættelsesprojekter, der overstiger i størrelsesordenen 1 mio. kr., skal kommunen indbetale et bidrag på 1,5 pct. af ombygningsudgifterne til Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse - BvB -, som er en forsikringsordning, mod udgifter til byggeskader. Byggeskadefondsbidraget anvendes til, at BvB foretager eftersyn på ejendommen af de arbejder, der har fået støtte samt til dækning af eventuelle konstaterede skader.

Forsikringen betyder, at det er gratis for ejeren, når BvB foretager eftersyn af ejendommen.

Forsikringen dækker indtil 95 pct. af udgifterne til udbedring af væsentlige skader på ejendommen, mens ejeren betaler resten.

Kommunens udgift til byggeskadefonden trækkes over kommunens ordinære ramme til bygningsfornyelse og refunderes af staten med 50 pct.

Såfremt kommunen ikke råder over tilstrækkelig ramme til dækning af den statslige del af byggeskadefondsbidraget på den ordinære ramme til bygningsfornyelse, har kommunen mulighed for at benytte sig af mellemkommunal overdragelse af ordinær ramme. Eventuelle spørgsmål herom rettes til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.

4.5 Tinglysning af deklaration

For at forhindre at en ejer, der modtager tilskud efter byfornyelsesloven ikke ved et senere salg af ejendommen eller ved en statusændring af ejendommen, f.eks. til andelsbolig eller erhverv, skal kunne kapitalisere støtten, skal kommunalbestyrelsen efter gennemførelsen af de støttede arbejder tinglyse en deklaration på ejendommen om tilbagebetaling af støtten, hvis ejeren har haft en fortjeneste, som direkte henhører fra støtten. Fortjeneste, der er en følge af ejendomsprisudviklingen, skal ikke tilbagebetales.

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.

Kommunalbestyrelsen fastsætter, hvor mange år tilbagebetalingspligten skal gælde. Der kan maksimalt være tale om 20 år. Ved fastsættelsen af åremålet har især omfanget og karakteren af de støttede arbejder samt støttens størrelse betydning. Medejer, ægtefælle eller livsarvinger er ikke omfattet af deklarationen. Tilbagebetaling vil således ikke komme på tale over for disse personer.

Beregningsmetoden er fastlagt i byfornyelsesloven og indebærer, at kommunalbestyrelsen senest i forbindelse med godkendelse af regnskabet tager stilling til ejendommens værdi efter byfornyelsesarbejdernes gennemførelse, samt hvor længe deklarationen skal løbe.

Reglerne sikrer, at ejeren altid vil oppebære sin fortjeneste som følge af den almindelige udvikling i ejendomspriserne.

Udkast til deklarationens indhold og vilkår for udlejningsejendomme, ejerboliger og andelsboligejendomme findes på ministeriets hjemmeside www.mbbi.dk.

4.6 Genhusning

Eventuelle kommunale udgifter til genhusning trækkes over kommunens ordinære ramme til bygningsfornyelse og refunderes af staten med 50 pct.

Såfremt kommunen ikke råder over tilstrækkelig ramme til dækning af den statslige del af byggeskade-fondsbidraget på den ordinære ramme til bygningsfornyelse, har kommunen mulighed for at benytte sig af mellemkommunal overdragelse af ordinær ramme. Eventuelle spørgsmål herom rettes til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, den 23. januar 2014

PIA SCOTT HANSEN

Oversigt over regler i byfornyelsesloven, som gælder for Pulje til Landsbyfornyelse

Nedenstående bestemmelser refererer til lov om byfornyelse og udvikling af byer, jf. lovbekendtgørelse nr. 504/2013

Kapitel 3. Bygningsfornyelse af private udlejningsejendomme

Anvendelsesområde: § 8, stk. 1, nr. 1 og 2, § 8, stk. 2, nr. 1-3, og nr. 5, § 8, stk. 4, og stk. 5

Ansøgnings- og tilsagnsprocedure: §§ 9-11

Støtte: §§ 12-16

Bortfald og tilbagebetaling af støtte: §§ 17-18

Refusion: § 19

Klage: § 20

Kapitel 4. Bygningsfornyelse af ejer- og andelsboliger

Anvendelsesområde: § 21, nr. 1 og 2, § 22, stk. 1, stk. 3 og stk. 4

Ansøgnings- og beslutningsprocedure: §§ 23 – 25

Støtte: §§ 26-29 og § 34

Bygningsforbedringsudvalg: §§ 30 – 33

Refusion: § 34

Klage: § 35

Kapitel 5. Bygningsfornyelse af erhverv, forsamlingshuse og bygninger med lignende anvendelse

Bygninger, der indeholder erhverv og beboelse: § 36 og § 37

Ombygning af privat erhverv til udlejningsboliger: § 38

Forsamlingshuse og bygninger med lignende anvendelse: § 38 a og § 38 b

Nedrivning af erhvervsbygninger: § 38 c

Kapitel 5 a. Opkøb af nedslidte ejendomme

Anvendelsesområde: § 38 d

Refusion: § 38 e

Kapitel 7. Byggeskadefonden vedrørende bygningsfornyelse

Hele kapitlet: §§ 51-57

Kapitel 11. Forskellige bestemmelser

Udgiftsramme: § 93, § 94, stk. 2, 2. pkt., og stk. 3

Bemyndigelse: § 100

Kasse- og regnskabsforvaltning: § 102

Kontrolbestemmelser: § 104 og § 105, stk. 1 og stk. 4

Straf: § 107, stk. 1, nr. 1 og nr. 8 og § 107, stk. 5 og 6

Administrative forskrifter

Administrative forskrifter fastsat i bekendtgørelser i medfør af lov om byfornyelse og udvikling af byer, der regulerer de ovenfor nævnte bestemmelser, er også gældende for Pulje til Landsbyfornyelse.

Tjekliste

Denne tjekliste til brug for den kommunale sagsbehandling giver et overblik over lovgivning m.v. som kan være relevant i forbindelse med beslutning om nedrivning af bygninger med hjemmel i byfornyelseslovens kapitel 3, 4, 5, 5 a, 9 og § 98.

A. Indhentning af nødvendige data og oplysninger

B. Anmeldelse af nedrivning

C. Nedlæggelse af bolig

D. Opsigelse af lejere

E. Varsling af naboer

F. Anmeldelse til museum

G. Lokalplaner og byplanvedtægter

H. Bevaringsværdige bygninger

I. Fredede bygninger

J. Bygninger i landzone

K. Stuehuse til aktive landbrug

L. Forurening på ejendommen

M. Nedgravet olietank

N. Screening af bygning for PCB

O. Artsbeskyttelse

P. Inddragelse af pant- og udlægshavere

Q. Afbrydelse af forsyning

R. Afmelding af forsyning

S. Sløjfning af privat vandboring

T. Nedrivningsentreprisen, særlige krav

U. Anmeldelse af nedrivningsaktiviteter

V. Indberetning til BYF2012-systemet

W. Aftale om aflevering af grund

X. Fotografering

Y. Bortskaffelse af bygningsaffald

Z. BBR-registrering

A. Indhentning af nødvendige data og oplysninger

Grundoplysninger, der er nødvendige at have kendskab til i forbindelse med beslutning om nedrivning af en bygning:

- Ejer (navn, adresse, telefonnummer)
- BR-oplysninger
- Hvilke bygninger er omfattet af nedrivningen
- Fredning
- Bygningens bevaringsværdi
- Igangværende byggesager
- Kortlagt grundforurening
- Tilmeldte på adressen
- Stuehus til aktivt landbrug
- Lokalplanforhold
- Tingbogsattest (pant- og udlægshavere, servitutter)

B. Anmeldelse af nedrivning

- Nedrivning skal anmeldes til den kommunale bygningsmyndighed, jf. Bygningsreglementet 2010 pkt. 1.7. Har bygningsmyndigheden ikke reageret inden 2 uger fra den dag, anmeldelsen er modtaget, kan byggearbejdet påbegyndes.
- Anmeldelse skal ske, selv om kommunen er ejer af bygningen.
- Småbygninger, udhuse, garager kan nedrives uden anmeldelse til bygningsmyndighederne.

C. Nedlæggelse af bolig

- Er der indrettet beboelse i bygningen, skal kommunalbestyrelsen give tilladelse til helt eller delvis nedlæggelse af beboelsen inden nedrivning, jf. lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 46.

D. Opsigelse af lejere

- Er boligen udlejet, skal lejerne opsiges i overensstemmelse med reglerne i lov om leje. Er boligen kondemneret, skal lejerne opsiges efter reglerne i lov om byfornyelse og udvikling af byer § 58.
- Hvis nedrivningen sker som led i en beslutning efter byfornyelsesloven, jf. § 8, stk. 2, § 22, stk. 1, eller § 77, stk. 2, har kommunalbestyrelsen pligt til at genhuse beboerne i overensstemmelse med reglerne i byfornyelseslovens kapitel 8.

E. Varsling af naboer

- Ved nedrivning af sammenbyggede bygninger skal ejeren af naboejendommen varsles om arbejdets art og omfang samt tidspunktet for dets påbegyndelse, mindst 14 dage før nedrivningen begynder, jf. byggelovens § 12, stk. 4.
- Forslag til retablering af gavl og evt. andre følgearbejder på naboejendommen skal godkendes af kommunalbestyrelsen, jf. lov om byfornyelse og udvikling af byer § 10, § 24 og § 77, stk. 7.

F. Anmeldelse til museum

- Kommunalbestyrelsen skal underrette det museum i kommunen, der har tilsyn med den bygningsmæssige kulturarv, om de anmeldelser om nedrivning, kommunen modtager, jf. lov om museer § 24, stk. 3.
- Underretningen har ikke opsættende virkning.

G. Lokalplaner og byplanvedtægter

- Eventuelle lokalplaner, byplanvedtægter og tinglyste servitutter undersøges for særlige bestemmelser, som har betydning for nedrivning af bygningen, herunder om der kræves dispensation fra lokalplanen.

H. Bevaringsværdige bygninger

- Er bygningen optaget i en kommuneplan som bevaringsværdig eller omfattet af et forbud mod nedrivning i en lokalplan (evt. partiel byplanvedtægt), skal kommunalbestyrelsen give tilladelse til nedrivning, efter forudgående offentliggørelse med en høringsfrist på mindst 4 og højst 6 uger, jf. lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger § 18.

I. Fredede bygninger

- Hvis bygningen er fredet, skal kulturministeren (Kulturstyrelsen) give tilladelse til nedrivning, jf. lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger § 11.

J. Bygninger i landzone

- Ved nedrivning af en bygning i landzone bør kommunen oplyse ejer om, at eventuelt nybyggeri på grunden kræver en zonetilladelse efter lov om planlægning.

K. Stuehuse til aktive landbrug

- Efter lov om landbrugsejendomme, § 9, stk. 1, må et stuehus til et aktivt landbrug ikke nedrives med mindre
 - der opføres et nyt stuehus,
 - ejendommen drives i lovlig samdrift eller
 - beboelsesbygningen har stået tom i mere end 2 år og er ødelagt eller forfalden og ejeren har fået dispensation fra beboelsespligten.

L. Forurening på ejendommen

- Er ejendommen kortlagt som forurenede eller mulig forurenede skal kommunalbestyrelsen give tilladelse til nedrivning, herunder vilkår for nedrivning, jf. lov om forurenede jord § 8.
- Kommunalbestyrelsens tilladelse skal være i overensstemmelse med en forud indhentet udtalelse fra regionsrådet, jf. lov om forurenede jord § 8 a.

M. Nedgravet olietank

- Er der registreret en nedgravet olietank på ejendommen, bør kommunen inddrage egen miljøafdeling.

N. Screening af bygning for PCB

- Inden nedrivning af bygninger opført i perioden fra 1950 til 1977 eller renoveret i samme periode (f.eks. udskiftning af vinduer) skal der foretages en screening af, om bygningen indeholder PCB-holdigt materiale, jf. bekendtgørelse om affald § 78. I bilag 11 til affaldsbekendtgørelsen findes et skema til anvendelse ved screeningen.

O. Artsbeskyttelse

- Fungerer ejendommen som yngle- og rasteområde for flagermus eller andre dyrearter omfattet af habitatdirektivets bilag IV, skal kommunalbestyrelsen være opmærksom på de regler om artsbeskyttelse, der følger af bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter. Kommunen skal desuden være opmærksom på, at reglerne i bekendtgørelsen suppleres af generelle regler om artsbeskyttelse i lov om naturbeskyttelse § 29 a, stk. 2 og lov om jagt og vildtforvaltning § 6 a, stk. 1.

P. Inddragelse af pant- og udlægshavere

- Beslutning om påbudt nedrivning skal skriftligt meddeles pant- og udlægshavere, jf. lov om byfornyelse og udvikling af byer § 77, stk. 3.
- Ejeren skal

- indhente samtykke fra pant- og udlægshavere
- stille sikkerhed eller
- indfri tinglyste lån og udlæg, da der ikke må ske en væsentlig forringelse af pantets værdi, jf. Justitsministeriets pantebrevsformular A.

Q. Afbrydelse af forsyning

- Inden nedrivning påbegyndes, skal der ske fysisk afbrydelse af: Kloak, vand, el, varme og naturgas.
- Kloaker skal afproppes ved autoriseret kloakmester, jf. lov om gasinstallationer og installationer i forbindelse med vand- og afløbsledninger § 5.
- Påregnes grunden bebygget igen inden for kort tid, vil det normalt være hensigtsmæssigt at foretage en midlertidig afbrydelse af varme/el/vandforsyning, da tilslutningsafgifterne da vil kunne spares.

R. Afmelding af forsyning

- Efter nedrivning skal der hos forsyningsselskaberne ske afmelding af
 - vand
 - el
 - varme
 - naturgas
 - renovation
- Herudover skal der ske afmelding af
 - skorstensfejrning
 - forsikring

S. Sløjfning af privat vandboring

- Private brønde skal sløjfes via autoriseret brøndborer, jf. bekendtgørelse om udførelse og sløjfning af boringer og brønde på land. En liste over autoriserede brøndborere findes på www.geus.dk

T. Nedrivningsentreprisen, særlige krav

- Nedrivningsarbejderne skal udbydes i konkurrence i henhold til lov om indhentning af tilbud på visse offentlige og offentligt støttede kontrakter (tilbudsloven). Dvs. at der for arbejder under 3 mio. kr. skal indhentes underhåndsbud, og for arbejder over 3 mio. kr. afholdes licitation.
- Kommunalbestyrelsen skal godkende nedrivningsprojektet samt tilbuddet, inden nedrivningen iværksættes.

U. Anmeldelse af nedrivningsaktiviteter

- Støv- eller støjfrembringende nedrivningsaktiviteter skal anmeldes til den kommunale miljømyndighed, jf. bekendtgørelse om miljøregulering af visse aktiviteter. Har miljømyndigheden ikke reageret inden 2 uger fra den dag, anmeldelsen er modtaget, kan aktiviteterne påbegyndes.
- Anmeldelse skal ske, selv om kommunen er ejer af bygningen.

V. Indberetning til BYF2012-systemet

- Alle beslutninger om nedrivning skal indberettes til det administrative edb-system BYF2012. Vejledning herom findes på www.mbbi.dk/sites/mbbi.dk/files/dokumenter/Byfornyelse/brugervejledning_byf2012.pdf

W. Aftale om aflevering af grund

- Det bør fremgå af aftalen/beslutningen om nedrivning af en bygning, i hvilken stand grunden skal afleveres efter nedrivningen.

X. Fotografering

- Fotos af bygningen før nedrivning vil kunne medvirke til at afklare eventuelle spørgsmål efter nedrivningen.

Y. Bortskaffelse af bygningsaffald

- Bygningsaffald, herunder forurenede bygningsdele, skal bortskaffes i overensstemmelse med kommunens affaldsregulativ. Asbest, PCB-holdigt affald og andet forurenede affald skal deponeres på såkaldt kontrolleret losseplads, jf. bl.a. bekendtgørelse om affald.

Z. BBR-registrering

- Ændrede oplysninger om ejendommen skal indberettes til BBR-registeret.
- BBR-udskrift fra før nedrivningen bør gemmes med henblik på at sikre basisoplysninger vedrørende ejendommen om f.eks. nedgravet olietank, septiktank, bortledning af spildevand, rensningsanlæg.