

Udskriftsdato: tirsdag den 13. januar 2026

VEJ nr 9315 af 02/06/2020 (Historisk)

## Vejledning om landsbyfornyelse

Ministerium: Social- og Boligministeriet

Journalnummer: Transport- og Boligmin., j.nr. 2020-3881

### Senere ændringer til forskriften

BEK nr 2113 af 11/12/2020 - VEJ nr 9173 af 28/02/2025

# Vejledning om landsbyfornyelse

## Indholdsfortegnelse

- 0. Indledning**
  - 0.1 Hvad kan midlerne bruges til og hvor?
- 1. Ansøgning, fordeling m.v. af rammen til landsbyfornyelse**
  - 1.1 Kommunernes ansøgning
  - 1.2 Fordeling af landsbyrammen
  - 1.3 Frist for anvendelse af rammen
  - 1.4 Mellemkommunal overdragelse af ramme
- 2. Afgrænsning af midlernes anvendelsesområde**
  - 2.1 Byfornyleslovens almindelige regler
  - 2.2 Kommunal medfinansiering og refusion
  - 2.3 Registrering i BYF2012
  - 2.4 Geografisk afgrænsning af anvendelsesområdet
- 3. Støtteberettigede aktiviteter**
  - 3.1 Områdefornyelse i byer med færre end 4.000 indbyggere og det åbne land
  - 3.2 Bygningsfornyelse i byer med færre end 4.000 indbyggere og det åbne land
  - 3.3 Kondemnering i byer med færre end 4.000 indbyggere og det åbne land
  - 3.4 Genhusning i byer med færre end 4.000 indbyggere og det åbne land
- 4. Generelle regler i byfornylesloven, som gælder for rammen til landsbyfornyelse**
  - 4.1 Arbejdernes påbegyndelse
  - 4.2 Licitation
  - 4.3 Arbejde i eget regi
  - 4.4 AB-systemet
  - 4.5 Byggeskadefondsbidrag
  - 4.6 Tinglysning af deklaration
- 5. Oversigt over de 56 ansøgningsberettigede kommuner**

## 0. Indledning

Denne vejledning er målrettet den kommunale sagsbehandling og omhandler anvendelsen af midler fra rammen til landsbyfornyelse. Vejledningen er knyttet til bekendtgørelse om landsbyfornyelse.

Indledningsvis indeholder vejledningen retningslinjer for kommunernes ansøgning om del i rammen til landsbyfornyelse samt fordeling af midlerne til de enkelte kommuner. Vejledningen gennemgår derudover de beslutningstyper, der kan opnå støtte.

### 0.1 Hvad kan midlerne bruges til og hvor?

Rammen til landsbyfornyelse kan anvendes til byfornylesbeslutningerne områdefornyelse, bygningsfornyelse, kondemnering og genhusning i byer med færre end 4.000 indbyggere og i det åbne land, jf. § 8 i bekendtgørelse om landsbyfornyelse. De enkelte byfornylesbeslutninger følger som udgangspunkt de almindelige regler i lov om byfornyelse og udvikling af byer (byfornylesloven). Det er således de almindelige vilkår og krav til gennemførelse af byfornyelse, der gælder, når der gennemføres landsbyfornyelse.

Der findes separate vejledninger om områdefornyelse, bygningsfornyelse, kondemnering og genhusning. Disse vejledninger kan besvare spørgsmål om forståelsen af disse begreber. Nærværende vejledning gennemgår landsbyfornyelse, og hvilke tiltag der kan opnå statslig refusion.

## **1. Ansøgning, fordeling m.v. af rammen til landsbyfornyelse**

### *1.1 Kommunernes ansøgning*

Fristen for modtagelse af kommunalbestyrelsens ansøgning om andel i rammen er den 1. februar i det givende finansår. Er den 1. februar en lørdag eller en søndag udskydes fristen til den førstkommande hverdag. Styrelsen har mulighed for at dispensere fra den nævnte frist under særlige forhold. Rammen udmeldes 1. marts, medmindre der foreligger særlige omstændigheder.

Ansøgning om del i landsbyrammen sker ved, at kommunen sender en e-mail til styrelsen, hvori det fremgår, at kommunen ønsker andel i rammen. Kommunen skal ikke angive et beløb i ansøgningen. Størrelsen af den ramme, der kan tildeles de enkelte kommuner, beregnes ud fra den objektive fordelingsnøgle, som er omtalt under punkt 1.2. Hvis kommunen ønsker en mindre andel af rammen, end kommunen efter fordelingsnøglen er berettiget til, angives dette.

### *1.2 Fordeling af landsbyrammen*

Fordelingen sker på baggrund af en fordelingsnøgle, der er udarbejdet på grundlag af objektive kriterier, der fastsættes af boligministeren.

Fordelingsnøglen er baseret på følgende kriterier:

- Behovet for nedrivning af langtidstomme boliger.
- Behovet for istandsættelse af udlejningsboliger samt ejer- og andelsboliger.
- Behovet for nedrivning af udtjente erhvervsbygninger.

Derudover indgår tre faktorer:

- En faktor for yderområder, baseret på antallet af boliger med mere end 30 minutters kørselsafstand til en by med mere end 40.000 indbyggere.
- En faktor for negativ befolkningsudvikling i kommunens byer med færre end 4.000 indbyggere.
- En faktor for kommunens indkomstniveau under det gennemsnitlige indkomstniveau på landsplan.

I bilag 1 til bekendtgørelse om landsbyfornyelse er det angivet, hvilke kommuner der er ansøgningsberettigede samt størrelsen af kommunernes andel beregnet ud fra de ovennævnte kriterier.

Såfremt nogle af de anførte kommuner ikke ansøger om at modtage ramme, fordeles den del af rammen, som disse kommuner ellers ville have fået, til de øvrige kommuner. Fordelingen vil ske forholdsmæssigt efter den objektive fordelingsnøgle.

### *1.3 Frist for anvendelse af rammen*

Kommunen skal anvende den tildelte ramme inden for 24 måneder fra tildelingen. Midlerne anses for anvendt, når kommunalbestyrelsen over for ejeren af en ejendom har forpligtet sig til at yde støtte, eller når kommunalbestyrelsen har truffet beslutning om gennemførelse af en områdefornyelse. Styrelsen har kun mulighed for at dispensere fra fristen på 24 måneder, såfremt særlige forhold taler herfor, jf. § 6, stk. 3, i bekendtgørelsen.

### *1.4 Mellemmkommunal overdragelse af ramme*

Kommunalbestyrelsen i to eller flere kommuner har mulighed for at indgå aftale om overdragelse af de tildelte midler, såfremt en kommune ikke ønsker eller ikke har økonomi til at anvende de tildelte statslige midler.

Overdragelsesmuligheden er en fleksibilitet, der skal sikre optimal udnyttelse af de statslige midler. Rammen kan kun overdrages til en anden ansøgningsberettiget kommune. De ansøgningsberettigede kommuner er oplistet i denne vejlednings punkt 5.

Overdragelsen sker i praksis ved, at den afgivende kommune anmoder Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen herom med følgende oplysninger:

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

## **2. Afgrænsning af midlernes anvendelsesområde**

### *2.1 Byfornyelseslovens almindelige regler*

Midlerne anvendes efter de almindelige regler i byfornyelsesloven, dog med den begrænsning, at landsbyfornyelsesbeslutningerne kun kan gennemføres i byer med færre end 4.000 indbyggere og i det åbne land. I bekendtgørelse om landsbyfornyelse § 8 er oplistet de bestemmelser efter byfornyelsesloven, der kan anvendes i forbindelse med landsbyfornyelse. Overordnet er det reglerne om områdefornyelse, bygningsfornyelse, kondemnering og genhusning.

### *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. af den ydede støtte. Det gælder for alle landsbyfornyelsesbeslutninger, der anvender rammen til landsbyfornyelse, jf. afsnit 3. Det er muligt at kræve en vis egenfinansiering fra ejeren af ejendommen i forbindelse med bygningsfornyelse.

### *2.3 Registrering i BYF2012*

Beslutninger omfattet af rammen til landsbyfornyelse skal registreres i it-systemet BYF2012, også kaldet BOSSINF, der håndterer tilsagn, støtteberegning og statslig refusion. BYF2012 er tilgængeligt på byf.bossinf.dk. For yderligere information om BYF2012 henvises til Brugervejledning for BYF 2012, som kan findes på styrelsens hjemmeside.

### *2.4 Geografisk afgrænsning af anvendelsesområdet*

Rammen til landsbyfornyelse kan kun anvendes i byer med færre end 4.000 indbyggere og i det åbne land.

## **3. Støtteberettigede aktiviteter**

Med landsbyfornyelsesrammen kan der ydes støtte til:

### *3.1 Områdefornyelse i byer med færre end 4.000 indbyggere og det åbne land*

- Områdefornyelse ydes efter reglerne i byfornyelseslovens kapitel 2.
- Der kan gennemføres områdefornyelse i byer med færre end 4.000 indbyggere og i det åbne land. Det åbne land skal i den forbindelse forstås således, at en områdefornyelse har mulighed for at inddrage omkringliggende natur og landskab, såfremt det indeholder natur- og landskabsværdier af betydning for udviklingen af den enkelte by eller landsbyklynge.
- Det vil også være muligt at gennemføre områdefornyelse imellem to landsbyer, for f.eks. at forskønne og forbedre sammenhængen og adgangsmuligheder mellem de to byer. Det kan være relevant i forbindelse med landsbyklynger.

- Det vil ikke være muligt at gennemføre områdefornyelse i det åbne land uden en bymæssig tilknytning. Det betyder, at forbedring af et naturområde uden bymæssig udvikling og tilknytning ikke vil kunne være en områdefornyelse.
- Det er ligeledes vigtigt at være opmærksom på, at de love og regler, der regulerer det åbne land, skal overholdes ved gennemførelse af områdefornyelse i det åbne land. Det kan f.eks. være i forhold til planloven og Natura 2.000 områder.
- For yderligere information om områdefornyelse henvises til Vejledning om områdefornyelse.

### *3.2 Bygningsfornyelse i byer med færre end 4.000 indbyggere og det åbne land*

- Istandsættelse af nedslidte private udlejningsboliger.
  - Der kan dog ikke med landsbyfornyelsesrammen ydes støtte til energiforbedrende foranstaltninger, der er foreslået i en energimærkningsrapport, jf. byfornyelseslovens § 8, stk. 1, nr. 3.
- Istandsættelse af nedslidte ejer- og andelsboliger.
  - Der kan dog ikke med landsbyfornyelsesrammen ydes støtte til energiforbedrende foranstaltninger, der er foreslået i en energimærkningsrapport, jf. byfornyelseslovens § 21, stk. 1, nr. 3.
- Nedrivning af nedslidte boliger.
- Nedrivning af private erhvervsbygninger.
- Det er med landsbyfornyelsesrammen også muligt at nedrive private erhvervsbygninger i det åbne land, såfremt erhvervet er nedlagt.
- Istandsættelse af erhverv beliggende i bygninger, der indeholder både erhverv og beboelse.
- Ombygning af erhverv og offentlige bygninger til udlejningsboliger.
- Istandsættelse af forsamlingshuse og bygninger med lignende anvendelse.
- Fjernelse af skrot og affald på boligejendomme.
- Kommunalt opkøb af nedslidte ejendomme med henblik på istandsættelse eller nedrivning.
- Der kan ikke ydes støtte til forbedring af fælles friarealer.
- For yderligere information om bygningsfornyelse henvises til Vejledning om bygningsfornyelse.

### *3.3 Kondemnering i byer med færre end 4.000 indbyggere og det åbne land*

- Kondemnering er en obligatorisk kommunal indsats, når der er sundheds- eller brandfare ved ophold i/beboelse af en bygning. Med landsbyfornyelsesrammen ydes der statslig refusion til kommunalbestyrelsens udgifter i forbindelse med kondemnering i byer med færre end 4.000 indbyggere og i det åbne land. Der gøres dog opmærksom på, at kommunalbestyrelsen er forpligtet til at gennemføre kondemnering i samtlige byer, uanset om der kan opnås statslig refusion.
- For yderligere information om kondemnering kan henvises til Vejledning om kondemnering og Håndbog til kommunerne om håndtering af sager om skimmelsvamp.

### *3.4 Genhusning i byer med færre end 4.000 indbyggere og det åbne land*

- Der kan ydes refusion til både permanent og midlertidig genhusning.
- Kommunalbestyrelsen skal genhuse beboerne, når det på baggrund af en byfornyelsesbeslutning ikke er muligt at bebo ejendommen.
- For yderligere information om genhusning henvises til Vejledning til beboerne om genhusning.

## **4. Generelle regler i byfornyelsesloven, som gælder for rammen til landsbyfornyelse**

### *4.1 Arbejdernes påbegyndelse*

Der kan ikke gives støtte eller refusion til arbejder, der er påbegyndt, inden der foreligger en byfornyelsesbeslutning, jf. beslutningstyperne i § 8. Undtaget er dog udgifter til udarbejdelse af et byfornyelsesprogram ifm. en områdefornyelse.

## 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).

- Ved projekter, hvor håndværkerudgifterne overstiger 3 mio. kr. ekskl. moms, skal der som udgangspunkt altid afholdes en licitation, jf. tilbudslovens kapitel 3.
- Ved 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 AB-systemet

Bygherren lægger ABR18 og AB18 (i totalentreprise ABT18) til grund i sine aftaler. Kommunalbestyrelsen kan dog i særlige tilfælde godkende, at AB-systemet fraviges, hvis dette er begrundet.

## 4.5 Byggeskadefondsbidrag

For ejendomme, der har fået støtte til istandsættelsesprojekter, skal kommunen indbetale et bidrag på 1,5 pct. af de samlede ombygningsudgifter til Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse (BvB), som er en forsikringsordning mod udgifter til byggeskader. Bidraget anvendes til, at BvB foretager eftersyn 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 refunderes af staten med 60 pct.

## 4.6 Tinglysning af deklaration

For at forhindre en ejer, der modtager tilskud til bygningsfornyelse, i at kapitalisere på offentlig støtte, skal kommunalbestyrelsen efter gennemførelsen af de støttede arbejder tinglyse en deklaration på ejendommen om tilbagebetaling af støtten, hvis ejeren senere får en fortjeneste, som direkte henhører fra støtten. Fortjeneste, der er en følge af ejendomsprisudviklingen, skal ikke tilbagebetales.

Krav om hel eller delvis tilbagebetaling af tilskud vil være relevant 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. Undtaget er dog overdragelse til medejere, ægtefælle og livsarving.

Kommunalbestyrelsen fastsætter, hvor mange år tilbagebetalingspligten skal gælde, som dog maksimalt kan være 20 år. Ved fastsættelsen af åremålet har især omfanget og karakteren af de støttede arbejder samt støttens størrelse betydning. Kommunen kan dog undlade at tinglyse en deklaration om tilbagebetaling ved ombygninger, hvor der er ydet en mindre offentlig støtte. Den vejledende grænse er 50.000 kr., men det er op til den enkelte kommune at afgøre, hvad der er mindre offentlig støtte.

Udkast til deklarationens indhold og vilkår for udlejningsejendomme, ejer- og andelsboligejendomme kan findes på styrelsens hjemmeside.

## 5. Oversigt over de 56 ansøgningsberettigede kommuner

|                 |                   |                |
|-----------------|-------------------|----------------|
| Assens          | Lemvig            | Stevns         |
| Bornholm        | Lolland           | Struer         |
| Brønderslev     | Læsø              | Svendborg      |
| Esbjerg         | Mariagerfjord     | Syddjurs       |
| Faxe            | Middelfart        | Sønderborg     |
| Frederikshavn   | Morsø             | Thisted        |
| Faaborg-Midtfyn | Norrdjurs         | Tønder         |
| Guldborgsund    | Nordfyn           | Varde          |
| Haderslev       | Nyborg            | Vejen          |
| Halsnæs         | Næstved           | Vejle          |
| Hedensted       | Odsherred         | Vesthimmerland |
| Herning         | Ringkøbing-Skjern | Viborg         |
| Hjørring        | Randers           | Vordingborg    |
| Holbæk          | Rebild            | Ærø            |
| Holstebro       | Ringsted          | Aabenraa       |
| Horsens         | Samsø             | Aalborg        |
| Jammerbugt      | Silkeborg         |                |
| Kalundborg      | Skive             |                |
| Kolding         | Slagelse          |                |
| Langeland       | Sorø              |                |