

Udskriftsdato: 2. januar 2026

VEJ nr 9316 af 02/06/2020 (Gældende)

Vejledning om bygningsfornyelse

Ministerium: Social- og Boligministeriet

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

Vejledning om bygningsfornyelse

Indholdsfortegnelse

0. Økonomi og statslig ramme

1. Istandsættelse af private udlejningsboliger

- reglerne i byfornyelseslovens kapitel 3

2. Istandsættelse af ejer- og andelsboliger

- reglerne i byfornyelseslovens kapitel 4

3. Istandsættelse af bygninger med både erhverv og boliger

- byfornyelseslovens § 36 og § 37

4. Nedrivning af boliger

- byfornyelseslovens § 8 og § 22

5. Nedrivning af erhvervsbygninger

- byfornyelseslovens § 38 c

6. Ombygning af erhvervsbygninger og offentlige bygninger til udlejningsboliger

- byfornyelseslovens § 38

7. Istandsættelse af forsamlingshuse og bygninger med lignende anvendelse

- byfornyelseslovens § 38 a og § 38 b

8. Fjernelse af skrot og affald fra boligejendomme

- byfornyelseslovens § 8 og § 22

9. Kommunalt opkøb af ejendomme med henblik på istandsættelse eller nedrivning

- byfornyelseslovens § 38 d

10. Indretning af offentligt tilgængeligt byrum på tomme grunde efter nedrivning

- byfornyelseslovens § 8, § 22 og § 38 c

Indledning

Denne vejledning fokuserer på, hvordan kommunerne kan anvende bygningsfornyelse som et strategisk instrument over for nedslidte byer og boliger.

Vejledningen gennemgår kommunens muligheder efter byfornyelseslovens kapitler 3, 4, 5 og 5 a for at yde støtte til istandsættelse eller nedrivning primært af boliger, og i begrænset omfang andre bygninger. Vejledningen skal hjælpe kommunerne til at anvende de forskellige instrumenter, som byfornyelsesloven og de i medfør af byfornyelsesloven udstedte bekendtgørelser giver.

Vejledningen knytter sig til lov om byfornyelse og udvikling af byer, jf. lovbekendtgørelse nr. 144 af 21. februar 2020. For bygningsfornyelsesbeslutninger vedtaget før 1. januar 2018 henvises til den tidligere vejledning om bygningsfornyelse fra februar 2017.

0. Økonomi og statslig ramme

Ramme til byfornyelse

Kommunens mulighed for at gennemføre bygningsfornyelse, dvs. yde støtte til nedrivning, istandsættelse m.v. afhænger dels af, hvor mange midler staten afsætter på finansloven, dels af de økonomiske ressourcer kommunen selv ønsker at bruge på indsatsen.

Den ordinære ramme

Kommunen skal via en mail til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen inden den 1. februar hvert år meddele, om kommunen ønsker del i rammen. Ligeledes skal kommunen senest 1. februar hvert år meddele, om kommunen ønsker at overføre ramme fra de foregående år, da et års ramme kan anvendes i op til tre år.

Rammen udmeldes den 1. marts, men udmeldingen kan være senere under særlige omstændigheder. Efter udmeldingen kan kommunerne anvende den tildelte ramme.

Årets ramme fordeles efter en objektiv fordelingsnøgle, der beregnes ud fra en række objektive kriterier, der fastsættes af boligministeren. Fordelingsnøglen fremgår af § 4 i bekendtgørelse om udgiftsrammer til byfornyelse og kommunernes brug af indberetningssystemer.

Med bekendtgørelsen er den enkelte kommunes procentuelle ramme fastlagt. Først med vedtagelse af årets finanslov og opgørelse af overført ramme kan den enkelte kommunes præcise ramme i kroner fastlægges.

Den ordinære ramme kan anvendes til områdefornyelse efter byfornyelseslovens kapitel 2, til bygningsfornyelse efter kapitel 3, 4, 5 og 5 a samt til friarealforbedringer efter kapitel 6, til byggeskadebotsudgifter efter kapitel 7, genhusning efter kapitel 8 og kondemnering efter kapitel 9. I nærværende vejledning er det mulighederne efter kapitel 3, 4, 5 og 5 a, der beskrives.

Den ordinære ramme skal anvendes af kommunen inden en af styrelsen udmeldt dato. Dvs. der skal være hjemtaget en BTR (Bindende-Tilsagns-Ramme) via BYF2012-systemet til den ejendom, der skal have det kommunale tilsagn om støtte. Hvis rammen ikke er anvendt (i form af indtastning i BYF2012-systemet) inden den udmeldte frist og ikke er begæret overført til det efterfølgende år, forsvinder rammen fra kommunen. Tilbagefalden ramme vil blive udmeldt som en del af det efterfølgende års ramme.

Se nærmere om BYF2012-systemet i Brugervejledning for byfornyelsessystemet BYF2012.

Ramme til landsbyfornyelse

Rammen til landsbyfornyelse uddeles til 56 af landets 98 kommuner. Denne ramme følger som udgangspunkt de almindelige regler i byfornyelsesloven, men rammen kan kun anvendes til statslig refusion af byfornyelsestiltag i byer med færre end 4.000 indbyggere og i det åbne land. Det er vigtigt at være opmærksom på, at de forskellige støttemuligheder kan kombineres i samme indsats for at sikre så stor effekt som mulig.

De særlige regler for anvendelse af landsbyfornyelsesrammen findes i bekendtgørelse om landsbyfornyelse.

Landsbyfornyelsesrammen er reguleret af byfornyelsesloven. De kommuner, der er omfattet af landsbyfornyelsesrammen, skal hvert år inden en af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen fastsat dato ansøge om/meddele, at den ønsker andel i årets ramme, hvilket gøres ved at sende en mail til styrelsen.

Kommunerne har mulighed for at anvende midlerne inden for en periode på 2 år fra tildelingen.

Der kan dispenseres for tidsfristen, såfremt særlige forhold taler herfor.

Rammens midler kan anvendes på ejendomme beliggende i det åbne land og i byer med færre end 4.000 indbyggere, og der kan opnås 60 pct. statslig refusion for kommunens udgifter.

Der kan læses nærmere om landsbyfornyelsesrammen i vejledningen om landsbyfornyelse.

Gennemførelse af byfornyelse uden statsrefusion

Hvis en kommune ikke har fået andel i nogen ramme, eller kommunen ønsker at gennemføre mere bygningsfornyelse end det er muligt med den tildelte ramme, kan kommunen til enhver tid gennemføre de samme byfornyelsesaktiviteter, der er beskrevet i loven – blot uden statsrefusion. I den situation yder kommunen hele støtten til bygningsfornyelsesaktiviteten selv, jf. byfornyelseslovens § 98, stk. 1.

På den måde udnytter kommunen altså hjemlen i byfornyelsesloven til at kunne yde støtte til den pågældende byfornyelsesaktivitet, og kommunen opnår desuden – som ved al anden byfornyelse – at kunne belåne aktiviteten/udgiften med 95 pct. efter de særlige regler i bekendtgørelse om kommunernes låntagning og meddelelse af garantier m.v. Se afsnittet om adgang til at belåne byfornyelsesaktiviteter nedenfor.

Enhver kommune kan yde støtte efter byfornyelseslovens § 98, stk. 2, der giver kommunen ret til "... at yde tilskud til byfornyelsesforanstaltninger, der ikke i øvrigt kan ydes støtte til. "

Der er hverken i byfornyelsesloven eller bekendtgørelser i henhold til byfornyelsesloven fastlagt stramme kriterier for, hvad "... byfornyelsesforanstaltninger, der ikke i øvrigt kan ydes støtte til", er for foranstaltninger. Det er dog et krav, at der er tale om en byfornyelsesforanstaltning i overensstemmelse med lovens formålsbestemmelse, som skal give mulighed for at sikre boligsociale forhold i og uden for vækstområder i byer og på landet.

- **Eksempler på, hvad der kan ydes støtte til:**

Som eksempler på mulige byfornyelsestiltag, der ikke i øvrigt kan ydes støtte til, kan nævnes, indvendig renovering af ejer- og andelsboliger, støtte til udlejningsboliger, der ikke mangler tidssvarende installationer som opvarmning, wc eller bad, eller er opført efter 1960. Hvis der ydes støtte til private ejere, er det vigtigt at være opmærksom på byfornyelsens grundprincip om, at der ikke må kunne kapitaliseres på offentlig støtte. Det vil derfor være nødvendigt at tinglyse en deklaration om hel eller delvis tilbagebetaling ved salg eller statusskift.

- **Eksempler på, hvad der ikke kan ydes støtte til:**

Som eksempler på aktiviteter, der ikke kan opnå støtte efter § 98, stk. 2, kan nævnes støtte til almindelige kommunale myndighedsopgaver som for eksempel forbedring af forsyningsnettet. Kommunen kan heller ikke yde støtte til foreningers eller privates opkøb af ejendomme. Det er ligeledes vigtigt at være opmærksom på, at der ikke kan ydes støtte til aktive erhverv, da der i så fald kan være tale om statsstøtte, der kan være konkurrenceforvridende.

Da det i byfornyelsesloven i vidt omfang er kommunen selv, der vurderer og fortolker det lokale behov (decentral forvaltning), er det også kommunen selv, der vurderer, hvilke øvrige foranstaltninger kommunen ønsker at yde støtte til. Aktiviteten er blot uden refusion fra staten.

Fordelene ved at anvende byfornyelseslovens § 98, stk. 2, er både at have en klar hjemmel til at yde støtten, og at kommunen ved at gennemføre aktiviteten som en byfornyelsesforanstaltning sikrer sig en låneadgang på 95 pct. af udgiften. Se afsnittet om låneadgang.

Låneadgang for al byfornyelsesaktivitet

I henhold til lov om kommunernes styrelse – lovbekendtgørelse nr. 47 af 15. januar 2019 – og bekendtgørelse om kommunernes låntagning og meddelelse af garantier m.v. følger at:

§ 1. En kommunes samlede låntagning må i det enkelte regnskabsår ikke overstige kommunens adgang til at optage lån i henhold til § 2 og §§ 16-17.

§ 2. En kommunes adgang til i det enkelte regnskabsår at optage lån, jf. § 3, svarer til summen af følgende kommunale nettoudgifter:

... (herunder bl.a.)...

8) Udgiften, herunder indfrieede garantier, til foranstaltninger omfattet af en saneringsplan i henhold til lov om sanering, en beslutning i medfør af lov om byfornyelse og boligforbedring, en beslutning i medfør

af lov om byfornyelse eller en beslutning i medfør af lov om byfornyelse og udvikling af byer, dog kun 95 pct. af udgifter, herunder indfrieede garantier, til beslutninger efter den 31. december 2000.

Det betyder, at kommunen kan lånefinansiere 95 pct. af nettoudgifterne til alle byfornyelsesprojekter.

Lånefinansieringen finder sted i det følgende regnskabsår i forhold til, hvornår udgiften er afholdt.

Dvs. at de 50 pct., som er kommunens nettoudgift til bygningsfornyelse efter statsrefusion, kan belånes med 95 pct.

Også de 50 pct., som er nettoudgiften en kommune har ved gennemførelse af områdefornyelse, kan belånes med 95 pct., ligesom al anden byfornyelsesaktivitet, der konteres på den kommunale udgiftskonto for byfornyelse.

Det betyder, at også byfornyelsesforanstaltninger, som en kommune vælger selv at yde støtte til uden statsrefusion, kan belånes med 95 pct., og det uanset om det er med hjemmel i byfornyelseslovens almindelige regler eller i f.eks. byfornyelseslovens § 98, stk. 1 eller stk. 2.

1. Istandsættelse af private udlejningsboliger

Hvad er private udlejningsboliger?

Begrebet ”private udlejningsboliger” i byfornyelseslovens § 8 skal forstås bredt. Dvs. at alle udlejede boliger, der ikke er almene, som udgangspunkt er omfattet af begrebet.

Det betyder, at også en kommunal boligudlejningsejendom er omfattet. En udlejet ejerlejlighed, et udlejet enfamiliehus og en udlejet andelsbolig er således også omfattet af støttere reglerne i byfornyelseslovens kapitel 3.

Hvad er betingelserne for, at en privat udlejningsbolig kan istandsættes?

Betingelserne er, at boligen

1. skal være utidssvarende i forhold til opvarmning, wc eller bad.
2. skal være fra før 1960 og væsentligt nedslidt.
3. har fået udarbejdet en energimærkning, hvori der er indeholdt forslag til energiforbedringer.

Er blot én af disse betingelser opfyldt, kan kommunen yde støtte til istandsættelse.

Det er kommunen, der træffer afgørelse om, hvorvidt boligen er væsentligt nedslidt. Det betyder, 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 byfornyelsesloven. Det er ligeledes kommunalbestyrelsen, der vurderer, om boligen mangler installationer i form af tidssvarende opvarmning, wc eller bad.

Hvad kan kommunen yde støtte til?

Kommunalbestyrelsen kan som udgangspunkt støtte alle udgifter til istandsættelse af en udlejningsbolig.

Dvs. at der kan ydes støtte med op til 100 pct. af udgifterne til en udlejningsboligs istandsættelse.

Udgifterne opdeles i udgifter til forbedringsarbejder og udgifter til vedligeholdelsesarbejder, jf. lejelovgivningens sondring mellem forbedring og vedligeholdelse.

Forbedringsarbejder er de arbejder, som efter lejelovgivningen medfører huslejeforhøjelse. Det kan

f.eks. være hele eller dele af et nyt køkken. Kommunalbestyrelsen afgør ud fra en samlet vurdering, hvilke forbedringsudgifter der skal omfattes af beslutningen.

Vedligeholdelsesarbejder er de arbejder, som ikke medfører nogen leje- eller brugsværdiforøgelse på ejendommen. Det kan f.eks. være udskiftning af tagbelægningen. Kommunalbestyrelsen afgør ud fra en samlet vurdering, hvilke vedligeholdelsesudgifter der skal omfattes af beslutningen.

Det er en betingelse for støtte til istandsættelse, at de udvendige istandsættelsesarbejder udføres på en sådan måde, at bygningens bevaringsværdi opretholdes eller øges i forbindelse med istandsættelsen.

Betingelsen gælder uanset, om bygningen er kategoriseret som bevaringsværdig eller ej. Kommunalbestyrelsen kan derudover stille arkitektoniske, miljømæssige og udførelsesmæssige betingelser for at yde støtte, se nedenfor.

Ansøgnings- og tilsagnsprocedure

Mange kommuner vælger at informere om ansøgningsprocedure på kommunens hjemmeside.

Kommunalbestyrelsen tilrettelægger selv den procedure, ejere af ejendomme skal følge ved ansøgning om tilsagn om støtte. Således bestemmer kommunalbestyrelsen, hvilke oplysninger ansøger skal fremskaffe og indsende som grundlag for at behandle ansøgningen om tilsagn. Kommunen kan også vælge selv at fremskaffe en række tilgængelige oplysninger om ejendommens forhold.

Der kan som led i kommunens bygningsfornyelsespolitik endvidere være fastlagt retningslinjer for, hvordan kommunens økonomiske rammer disponeres i forhold til bestemte geografiske områder, hvilke typer af ejendomme der prioriteres, hvor stor støtten kan forventes at blive, og hvilken andel af den samlede istandsættelsesudgift ejeren selv skal bidrage med.

Loven indeholder således ingen sagsbehandlingsregler i den forbindelse, ej heller om sagsbehandlingstid.

Når kommunen træffer en afgørelse om en ansøgning fra en bygningsejer, er det således forvaltningslovens regler der gælder.

Forhandlet finansiering og hvad kommunen kan betinge sig

Som nævnt ovenfor **kan** kommunen yde støtte til hele istandsættelsen, men kommunalbestyrelsen har også mulighed for at forhandle med ejeren om finansieringen således, at ejeren dækker nogle af udgifterne til istandsættelse. På den måde afholder ejeren selv en del af den samlede udgift, hvilket i mange tilfælde kan være hensigtsmæssigt.

Kommunalbestyrelsen kan f.eks. kræve, at ejeren selv betaler halvdelen af udgiften til istandsættelsen, eller at ejeren selv betaler bestemte typer af udgifter. Princippet om forhandlet finansiering er indeholdt i formuleringen i bekendtgørelse om ansøgnings- og tilsagnsprocedure vedrørende støtte til bygningsfornyelse m.v. § 3 om, at ”Kommunalbestyrelsen ... træffer bygningsfornyelsesbeslutning om tilsagn om støtte til ejeren, herunder støttens størrelse”.

I tilsagnet til ejeren kan kommunalbestyrelsen stille 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. Eksempelvis kan kommunalbestyrelsen stille krav om, at ejer selv gennemfører alle forbedringsarbejderne, mod at kommunen yder støtte til alle eller dele af vedligeholdelsesarbejderne.

I det omfang kommunen vurderer det hensigtsmæssigt, kan der medtages sociale klausuler i tilsagnet til ejeren.

Kommunalbestyrelsen fastsætter i tilsagnet om støtte til ejeren frist for gennemførelse af projektet og for indsendelse af regnskab.

I tilsagnet skal en række generelle vilkår være indeholdt. Det gælder således

1. at istandsættelsesarbejdet først må påbegyndes, når tilsagnet om støtte er meddelt,
2. at projektet skal udbydes i konkurrence, og
3. at istandsættelsesarbejdet tilrettelægges inden for rammerne af standardaftalerne ABR89 og AB92/ABT93, som er opdateret til ABR18 og AB18/ABT18.

Der kan læses mere om disse generelle vilkår i bekendtgørelse om støtteberettigede udgifter til bygningsfornyelse og udbud af bygge- og anlægsopgaver.

Kommunalbestyrelsen kan dog også godkende, at projekterne udføres af bygherren selv eller bygherrens egne ansatte (arbejde i eget regi), hvis de har de nødvendige faglige kompetencer. I så fald skal kommunen bl.a. kontrollere, at såvel prisen som kvaliteten af det arbejde, bygherren udfører, er rimelig, og at timeforbruget er dokumenteret.

Yderligere vejledning om udbud kan findes på udbudsportalen.

Hvilken type udgifter kan kommunen yde støtte til?

Kommunalbestyrelsen kan yde støtte til udgifterne til istandsættelse i overensstemmelse med reglerne i byfornyelseslovens §§ 12-16 og i bekendtgørelse om støtteberettigede udgifter til bygningsfornyelse og udbud af bygge- og anlægsarbejder.

Det betyder, at kommunen kan yde støtte til udgifter til:

- a) Håndværkere
- b) Rådgivning (f.eks. arkitekt og ingeniør)
- c) Byggesagsadministration og anden bygherrerådgivning
- d) Sædvanlige bygherreomkostninger, herunder bl.a. huslejetab
- e) Før-registrering
- f) Plan for drift og vedligeholdelse af bygningen
- g) Byggelånsrenter og andre omkostninger i forbindelse med byggelånet

Summen af disse udgifter er det maksimale, en kommune kan yde støtte til.

Det maksimale støttegrundlag vil blive reduceret med eventuelle indestående på vedligeholdelses- eller forbedringskonti, anden støtte og værdien af evt. skattefradrag for byggelånsrenter, jf. bekendtgørelse om støtteberettigede udgifter til bygningsfornyelse og udbud af bygge- og anlægsarbejder og lovens § 12.

Hvordan ydes støtten?

Støttegrundlaget opdeles i udgifter til værdiforøgende arbejder og i udgifter til vedligeholdelsesarbejder, jf. byfornyelseslovens § 13.

Kommunalbestyrelsens støtte til disse 2 typer af arbejder er forskellig.

Støtten til vedligeholdelsesarbejder ydes som kontant tilskud til ejeren, og det er kommunalbestyrelsen, der fastsætter den andel af udgifterne til vedligeholdelsesarbejder, som kommunen vil støtte, jf. byfornyelseslovens § 14.

Støtten til forbedringsarbejder ydes som indfasningsstøtte, jf. byfornyelseslovens § 15. Det er kommunalbestyrelsen, der vurderer, om den vil yde støtte til udgifter til forbedringsarbejder, se afsnit om beregning af indfasningsstøtte nedenfor. Støtten udbetales i givet fald som en udbetaling til ejeren til reduktion af den husleje, som lejeren skal betale.

Beregning af indfasningsstøtte

Hvis lejeforhøjelsen overstiger 199 kr./m²/år (2020 -niveau), **skal** kommunen yde tilskud til den del af lejeforhøjelsen, som overstiger de 199 kr./m²/år. Tilskuddet udgør det første år $\frac{2}{3}$ af lejeforhøjelsen udover de 199 kr./m²/år.

Til den del af lejeforhøjelsen, som er under 199 kr./m²/år, **kan** kommunen yde indfasningsstøtte. Indfasningsstøttens størrelse fastsættes af kommunen, men kan det første år maksimalt udgøre $\frac{2}{3}$ af huslejestigningen.

Som ovenfor anført er det dog altid kommunalbestyrelsen, der vurderer, om man vil yde støtte til forbedringsdelen.

Ved kommunalbestyrelsens vurdering af, om der skal ydes nogen form for indfasningsstøtte, lægges der vægt på lejeforhøjelsens størrelse og arbejdernes 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 aftrappes ligeligt over 10 år og udbetales af kommunen til ejeren. Ejeren skal lade indfasningsstøtten fragå i huslejeopkrævningen i forhold til lejeren, og indfasningsstøtten indgår i ejendommens regnskab.

Indfasningsstøtten kan kun ydes til de boliger, som bebos af de samme lejere, som da huslejestigningen blev varslet forud for istandsættelsesprojektets gennemførelse. Når de oprindelige lejere flytter, bortfalder støtten. Ejeren har pligt til at underrette kommunen om en sådan flytning, men BYF2012-systemet, som kommunen anvender ved bygningsfornyelsen, vil også oplyse om, at lejeren er fraflyttet. Kommunen skal indberette en mailadresse i BYF2012-systemet, så der kan gives besked om fraflytningen.

Kommunens udgifter til støtte er inkl. moms, og fordi det er ejeren af ejendommen, der er bygherre og regningsmodtager, kan kommunen ikke løfte momsen af via den mellemkommunale momsudligningsordning. Dermed er momsen også rammebelastende for kommunen.

Hvis ejendommen derimod er en kommunal boligudlejningsejendom, er situationen anderledes. Som nævnt i indledningen til nærværende afsnit er en kommunal boligudlejningsejendom også "privat" i forhold til byfornyelseslovens § 8. Det betyder, at kommunalbestyrelsen kan give tilsagn til kommunens egne boligejendomme og dermed opnå både at få refusion på 50 pct. af udgiften samt ekstraordinær låneadgang på 95 pct. af egen udgift. (Se i øvrigt om låneadgang til alle byfornyelsesudgifter i afsnit 0.)

I sådanne tilfælde er støtten eksklusiv moms, således at kommunen som bygherre og regningsmodtager kan udligne momsen via den mellemkommunale momsudligningsordning. Momsen bliver dermed ikke rammebelastende for kommunen.

Samtidigt med at kommunen giver tilsagn til ejeren, skal kommunen indberette tilsagnet i BYF2012-systemet. Indberetningspligten gælder både tilsagn i henhold til ordinær ramme og landsbyfornyelsesrammen.

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. Denne mulighed foreligger i det omfang, at finansieringen ikke kan gennemføres, medmindre der stilles særlig sikkerhed for långivningen.

Garanti for den endelige finansiering af de af kommunalbestyrelsen godkendte ombygningsudgifter kan kun ydes til et realkreditlån eller et realkreditlignende lån ydet af et pengeinstitut med pant i den faste ejendom.

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 de landdistrikter, hvor ejeren har svært ved at opnå realkreditfinansiering.

Regnskab

Når kommunen har færdiggjort et projekt og betalt de sidste fakturaer eller udbetalt hele støtten, så skal der, hvis der er ejendomsudgifter på projektet - udarbejdes et regnskab. Først når regnskabet er færdig, kan man få alle refusioner i forbindelse med ejendomsudgifterne (tilskud til ejeren) udbetalt. Indtil da er det kun 80 pct. der udbetales i refusion. Kommunen skal sørge for at få udbetalt de sidste refusioner og derefter afslutte sagen. Sker det inden for samme år, går evt. ubrugt ramme tilbage til kommunen. Er sagen oprettet et tidligere år, vil evt. ubrugt ramme gå tilbage til den samlede statslige udgiftsramme og bliver fordelt det efterfølgende år.

Deklaration om evt. bortfald og tilbagebetaling af støtte

Hvis en lejebolig, hvortil der ydes indfasningsstøtte efter lovens kapitel 3, skifter status, vil støtten bortfalde, jf. § 17. Det betyder, at hvis en lejebolig f.eks. skifter status til at være erhverv, andelsbolig eller ejerbolig, og lejerer ikke bliver boende som lejer, så vil der ikke kunne udbetales støtte til den eventuelle kommende beboer af boligen, uanset om vedkommende er ejer eller andelshaver.

Efter byfornyelseslovens § 18 er det som udgangspunkt en betingelse, at kommunen tinglyser en deklARATION på ejendommen om vilkår for hel eller delvis tilbagebetaling af kontant tilskud til vedligeholdelsesudgifter.

Kommunalbestyrelsen afgør, om støtten til vedligeholdelsesudgifterne helt eller delvis skal tilbagebetales i følgende situationer:

1. Ejendommen/enkelte boliger skifter status – f.eks. fra bolig til erhverv - og der opnås en gevinst, som overstiger den sædvanlige ejendomsprisstigning i den forløbne periode.
2. 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 derfor en deklARATION på ejendommen om den eventuelle tilbagebetalingsforpligtelse. I den forbindelse fastlægger kommunen også, hvor mange år tilbagebetalingspligten skal gælde. Der kan maksimalt være tale om 20 år, men der er ingen minimumsgrænse. Mange kommuner graduerer løbetiden på deklARATIONEN i forhold til størrelsen af støtten.

For projekter med tilsagn om støtte efter 1. januar 2015 gælder, at kommunen ikke behøver at tinglyse deklaration om evt. tilbagebetaling, såfremt der kun er ydet en mindre støtte. Der er en vejledende grænse på 50.000 kr., men det er kommunen selv, der vurderer, hvornår der er tale om en mindre støtte.

Klage

Kommunalbestyrelsens afgørelser efter reglerne i byfornyelseslovens §§ 8 og 12-19 kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. byfornyelseslovens § 20.

2. Istandsættelse af ejer- og andelsboliger

Hvad er en ejer- eller andelsbolig?

En ejerbolig er en bolig, der bebos af ejeren, uanset om det f.eks. er en ejerlejlighed, et lille byhus eller et stort parcelhus.

En andelsbolig er en bolig i en andelsboligforening, hvor det er andelshaveren selv, der bor i boligen.

Boligen skal altså bebos af ejeren/andelshaveren, hvilket også betyder, at der ikke kan ydes tilskud til boligejendomme, som har status som fritids- eller sommerbolig.

Hvis ejer- eller andelsboligen er lejet ud, betragtes det IKKE som en ejer- eller andelsbolig efter byfornyelseslovens kapitel 4, men derimod som en privat udlejningsbolig, der er omfattet af byfornyelseslovens kapitel 3.

Hvad er betingelserne for, at en ejer- eller andelsbolig kan istandsættes med støtte?

Betingelserne er efter byfornyelseslovens § 21, at boligen

1. skal være utidssvarende i forhold til opvarmning, wc eller bad.
2. skal være fra før 1960 og væsentligt nedslidt.
3. har fået udarbejdet en energimærkning, hvori der er indeholdt forslag til energiforbedringer.

Er blot én af disse betingelser opfyldt, kan kommunen yde støtte til istandsættelse.

Det er kommunalbestyrelsen, der træffer afgørelse om, hvorvidt boligen er væsentligt nedslidt. Det betyder, 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 er ligeledes kommunalbestyrelsen, der vurderer, om boligen mangler installationer i form af tidssvarende opvarmning, wc eller bad.

Hvad kan kommunen støtte?

Kommunalbestyrelsen kan efter byfornyelseslovens § 22 træffe beslutning om at støtte følgende foranstaltninger:

- a. Istandsættelse af bygningens klimaskærm

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

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

- b. Nedrivning, når denne er begrundet i bygningens fysiske tilstand

- c. Etablering af bad

- d. 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.

- e. Energiforbedrende foranstaltninger

Støtten til energiforbedrende foranstaltninger kan ydes til alle de foranstaltninger, der måtte være nævnt i den udarbejdede energimærkning samt til udgiften til selve udarbejdelse af energimærkningen.

Det er en betingelse for støtte til istandsættelse, at de udvendige istandsættelsesarbejder udføres på en sådan måde, at bygningens bevaringsværdi opretholdes eller øges i forbindelse med istandsættelsen.

Betingelsen gælder uanset, om bygningen er kategoriseret som bevaringsværdig eller ej. Kommunalbestyrelsen kan derudover stille arkitektoniske, miljømæssige og udførelsesmæssige betingelser for at yde støtte, se nedenfor.

Ansøgnings- og tilsagnsprocedure

Mange kommuner vælger at informere om ansøgningsprocedure på kommunens hjemmeside.

Kommunalbestyrelsen tilrettelægger selv den procedure, ejere af ejendomme skal følge ved ansøgning om tilsagn om støtte. Således bestemmer kommunalbestyrelsen, hvilke oplysninger ansøger skal fremskaffe og indsende som grundlag for at behandle ansøgningen om tilsagn. Kommunen kan også vælge selv at fremskaffe en række tilgængelige oplysninger om ejendommens forhold.

Der kan som led i kommunens bygningsfornyelsespolitik endvidere være fastlagt retningslinjer for, hvordan kommunens økonomiske rammer disponeres i forhold til bestemte geografiske områder, hvilke typer af ejendomme der prioriteres, hvor stor støtten kan forventes at blive, og hvilken andel af den samlede istandsættelsesudgift ejeren selv skal bidrage med.

Loven indeholder således ingen sagsbehandlingsregler i den forbindelse, ej heller om sagsbehandlingstid.

Når kommunen træffer en afgørelse om en ansøgning fra en bygningsejer, er det således forvaltningslovens regler der gælder.

Forhandlet finansiering og hvad kommunen kan betinge sig

Til ejer- og andelsboliger **kan** kommunen kun yde støtte til de forhold, som er nævnt ovenfor, og som er

- a. klimaskærm,
- b. nedrivning,
- c. bad,
- d. kondemnabile forhold og
- e. energiforbedrende foranstaltninger.

Til ejer- og andelsboliger kan kommunen yde støtte på op til 50 pct. af de relevante udgifter. Er der tale om en bevaringsværdig eller fredet ejer- eller andelsbolig, kan kommunen dog yde støtte på op til 75 pct. af de relevante udgifter.

Kommunalbestyrelsen har også mulighed for at forhandle med ejeren/andelsboligforeningen om finansieringen således, at ejeren/andelsboligforeningen dækker nogle af udgifterne. Kommunen kan således beslutte at yde en mindre støtte end de omtalte 50 pct. eller 75 pct. af de relevante udgifter.

Princippet om forhandlet finansiering er indeholdt i formuleringen i byfornyelseslovens §§ 27 og 28 om, at støtten højst kan udgøre "... halvdelen..." og "... tre fjerdedele..." af de støtteberettigede udgifter.

Kommunalbestyrelsen kan f.eks. kræve, at ejeren selv betaler en højere andel af udgiften end lovens minimum, eller at ejeren selv betaler bestemte typer af udgifter.

I tilsagnet til ejeren/andelsboligforeningen 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 fastsætter i tilsagnet om støtte til ejeren/andelsboligforeningen en frist for gennemførelse af projektet og for indsendelse af regnskab.

I tilsagnet skal en række generelle vilkår også være indeholdt. Det gælder således:

1. at istandsættelsesarbejdet først må påbegyndes, når tilsagnet om støtte er meddelt,
2. at projektet skal udbydes i konkurrence, og
3. at istandsættelsesarbejdet tilrettelægges inden for rammerne af standardaftalerne ABR89 og AB92/ABT93, som er opdateret til ABR18 og AB18/ABT18.

Der kan læses mere om disse generelle vilkår i bekendtgørelse om støtteberettigede udgifter til bygningsfornyelse og udbud af bygge- og anlægsopgaver.

Kommunalbestyrelsen har dog mulighed for at godkende, at projekterne udføres af bygherren selv eller bygherrens egne ansatte (arbejde i eget regi) på områder, hvor man har de nødvendige faglige kompetencer. I så fald skal kommunen bl.a. kontrollere, at såvel prisen som kvaliteten af det arbejde, bygherren udfører, er rimelig, og at timeforbruget er dokumenteret.

Der kan findes yderligere vejledning om udbud på udbudsportalen.

Hvilken type udgifter kan kommunen yde støtte til?

Kommunalbestyrelsen kan som nævnt kun yde støtte til udgifterne til istandsættelse af a) klimaskærmen, b) nedrivning, c) bad, d) kondemnabile forhold og e) energiforbedrende foranstaltninger i overensstemmelse med reglerne i byfornyelseslovens §§ 22 og 26 og i bekendtgørelse om støtteberettigede udgifter til bygningsfornyelse og udbud af bygge- og anlægsarbejder.

Det betyder, at kommunen kan yde støtte til udgifter til:

- a. Håndværkere
- b. Rådgivning (f.eks. arkitekt og ingeniør)
- c. Byggesagsadministration og anden bygherrerådgivning
- d. Sædvanlige bygherreudgifter
- e. Før-registrering
- f. Plan for drift og vedligeholdelse af bygningen
- g. Byggelånsrenter og andre omkostninger i forbindelse med byggelånet.

Summen af disse udgifter er det maksimale, kommunen kan yde støtte til.

Det maksimale støttegrundlag vil blive reduceret i visse situationer i forhold til eventuel anden støtte, forsikring, rabat eller lignende, jf. bekendtgørelse om støtteberettigede udgifter til bygningsfornyelse og udbud af bygge- og anlægsarbejder og byfornyelseslovens § 26.

Hvordan ydes støtten?

Iflg. byfornyelseslovens § 26 yder kommunen støtten som et kontant tilskud.

Garantistillelse

Kommunalbestyrelsen har efter byfornyelseslovens § 28 a 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.

Garanti for den endelige finansiering af de af kommunalbestyrelsen godkendte ombygningsudgifter kan kun ydes til et realkreditlån eller et realkreditlignende lån ydet af et pengeinstitut med pant i den faste ejendom.

Muligheden for garantistillelse betyder, at kommunalbestyrelsen vil kunne begrænse støtten til alene 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.

Deklaration om evt. tilbagebetaling af støtte

Efter byfornyelseslovens § 29 er det som udgangspunkt en betingelse, at kommunen tinglyser en deklARATION på ejendommen om vilkår for hel eller delvis tilbagebetaling af den udbetalte støtte.

Kommunalbestyrelsen afgør, om støtten helt eller delvist skal tilbagebetales i følgende situationer:

1. Boligen skifter status – f.eks. fra bolig til erhverv - og der opnås en gevinst, som overstiger den sædvanlige ejendomsprisstigning i den forløbne periode.
2. Ejendommen sælges, og der opnås en gevinst, som overstiger den sædvanlige ejendomsprisstigning i den forløbne periode. Overdragelse til medejere, ægtefælle og livsarving er dog undtaget.

Kommunen tinglyser derfor en deklARATION på ejendommen om den eventuelle tilbagebetalingsforpligtelse. I den forbindelse fastlægger kommunen også, hvor mange år tilbagebetalingspligten skal gælde. Der kan maksimalt være tale om 20 år, men der er ingen minimumsgrænse. Mange kommuner graduerer løbetiden på deklARATIONEN i forhold til størrelsen af støtten.

For projekter med tilsagn om støtte efter 1. januar 2015 gælder, at kommunen ikke behøver at tinglyse en deklARATION om evt. tilbagebetaling, såfremt der kun er ydet en mindre støtte. Der er en vejledende grænse på 50.000 kr., men det er kommunen selv der vurderer, hvornår der er tale om en mindre støtte.

Bygningsforbedringsudvalg; byfornyelseslovens §§ 30-33

Kommunalbestyrelsen har mulighed for at nedsætte et bygningsforbedringsudvalg til varetagelse af kommunalbestyrelsens beføjelser efter byfornyelseslovens kapitel 4; §§ 21-22 og 26-35 (støtte til ejer- og andelsboliger) og dele af byfornyelseslovens kapitel 5; §§ 38 a-38 b (støtte til forsamlingshuse).

Et bygningsforbedringsudvalg består af 5 medlemmer. Kommunalbestyrelsen fastsætter retningslinjer for udvalgets virke, og kommunen fungerer som sekretariat for udvalget, jf. byfornyelseslovens §§ 30-33.

Kommunalbestyrelsen har ikke mulighed for at nedsætte et tilsvarende udvalg til varetagelse af f.eks. kommunalbestyrelsens beføjelser efter byfornyelseslovens kapitel 3; §§ 8 og 12-20 (støtte til udlejningsboliger) eller efter de øvrige bestemmelser i byfornyelseslovens kapitel 5 og 5a (støtte til erhverv m.v.).

Klagemuligheder

Kommunalbestyrelsens afgørelser efter reglerne i byfornyelseslovens §§ 21-22 og §§ 26-34 kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. byfornyelseslovens § 35.

3. Istandsættelse af bygninger med både erhverv og boliger

Hvad er en blandet erhvervs- og beboelsesbygning?

Det klassiske eksempel er en boligudlejningsejendom i flere etager, hvor der er en butik i stueetagen.

Dog kan en blandet erhvervs- og boligejendom også have mange andre former, herunder f.eks. en bygning med 1 bolig og 9 erhverv. Her er det nemlig også muligt at støtte erhvervsdelens klimaskærm i forbindelse med istandsættelse af boligdelen.

Reglerne i dette afsnit er fastsat for at sikre, at det er muligt at medtage klimaskærmen på erhvervsdelen, når kommunen i øvrigt støtter en istandsættelse af boligdelen. Formålet er også at kunne sikre en bedre helhedsløsning for området ved istandsættelse af hele den pågældende ejendom.

Hvad er betingelserne for, at en blandet erhvervs- og beboelsesbygning kan istandsættes?

Når kommunen har truffet beslutning om bygningsfornyelse efter byfornyelseslovens kapitel 3, om private udlejningsboliger, eller efter lovens kapitel 4, om ejer- og andelsboliger, kan kommunen lade byfornyelsesbeslutningen omfatte erhvervslokaler i den pågældende bygning. Det gælder dog ikke, hvis bygningen er offentligt ejet, eller det offentlige har haft en ikke uvæsentlig indflydelse på driften af bygningen og det pågældende erhverv.

Beboelsesdelen af bygningen skal opfylde betingelserne i enten kapitel 3 eller kapitel 4 i byfornyelsesloven. Betingelserne, for at boligen er støtteberettiget, er, at boligen

1. skal være utidssvarende i forhold til opvarmning, wc eller bad.
2. skal være fra før 1960 og væsentligt nedslidt.
3. har fået udarbejdet en energimærkning, hvori der er indeholdt forslag til energiforbedringer.

Er én af disse betingelser opfyldt, kan kommunen yde støtte til istandsættelse.

Det er kommunalbestyrelsen, der træffer afgørelse om, hvorvidt beboelsen er væsentligt nedslidt. Det betyder, 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 er ligeledes kommunalbestyrelsen, der vurderer, om boligen mangler installationer i form af tidssvarende opvarmning, wc eller bad.

Hvad kan den støtteberettigede istandsættelse omfatte?

Til boligdelen kan istandsættelsen omfatte det, som er omtalt ovenfor i afsnit 1 (om private udlejningsejendomme efter byfornyelseslovens kapitel 3) eller i afsnit 2 (om ejer- og andelsboliger efter byfornyelseslovens kapitel 4), hvorimod der til erhvervsdelen kun kan ydes støtte til istandsættelse af klimaskærmen. En bygnings klimaskærm er bl.a. ydervægge, vinduer, døre og tag.

Dvs. for boligdelens vedkommende er det afhængigt af boligens status som enten privat udlejningsbolig eller ejer-/andelsbolig, og for erhvervsdelen er det uafhængigt af boligens status.

For at kommunen kan yde støtte til erhvervsdelens klimaskærm, er det en betingelse, at der er mindst én bolig i bygningen.

Ansøgnings- og tilsagnsprocedure

Der henvises til reglerne i bekendtgørelse om ansøgnings- og tilsagnsprocedurer vedrørende støtte til bygningsfornyelse m.v., som er beskrevet nærmere i afsnit 1 og 2.

Forhandlet finansiering og hvad kommunen kan betinge sig

Kommunalbestyrelsens muligheder for at forhandle støtten, stille krav til ansøgningsmaterialet, stille betingelser for støtten osv. følger reglerne i byfornyelseslovens kapitel 3 og 4 som tidligere omtalt.

Hvilken type udgifter kan kommunen yde støtte til?

Kommunen kan yde støtten til boligdelen til den samme type af udgifter (til håndværkere, rådgivere m.v.), som gælder efter henholdsvis byfornyelseslovens kapitel 3 for private udlejningsboliger beskrevet i afsnit 1 og efter lovens kapitel 4 for ejer- og andelsboliger beskrevet i afsnit 2.

Til erhvervsdelen kan kommunen yde støtte til den samme type af udgifter, men som nævnt ovenfor kun til arbejder på klimaskærmen.

Hvordan ydes støtten, og hvor stor kan den være?

Også på dette område henvises til reglerne i henholdsvis kapitel 3 for private udlejningsboliger og kapitel 4 for ejer- og andelsboliger.

Kommunen yder støtten til udlejningsboligdelen som kontant tilskud til vedligeholdelsesdelen og/eller som indfasningsstøtte til forbedringsdelen. Til ejer- og andelsboligdelen yder kommunen støtten som kontant tilskud. Se nærmere under afsnit 1 og 2.

Til erhvervsdelen ydes støtten altid som kontant tilskud uafhængigt af, om beboelsesdelen er udlejnings-, ejer- eller andelsboliger.

Det betyder, at støtten til udlejede erhvervslejligheder kan være på op til 100 pct. af udgifterne til istandsættelse af klimaskærmen.

Til erhvervslokaler, der har status af ejer- eller andelslejlighed, kan støtten udgøre op til 50 pct. (dog op til 75 pct. såfremt ejendommen er fredet eller bevaringsværdig) af udgifterne til istandsættelse af klimaskærmen.

Garantistillelse

På samme måde som kommunalbestyrelsen kan stille garanti for byggelån og endelig belåning ved henholdsvis udlejningsboliger og ejer-/andelsboliger, kan kommunalbestyrelsen også stille garanti ved blandede erhvervs- og beboelsesbygninger, se nærmere i afsnit 1 og 2.

Deklaration om evt. bortfald og tilbagebetaling af støtte

Der henvises til reglerne i byfornyelseslovens §§ 17-18 og 29 og afsnit 1 og 2.

Klagemuligheder

Kommunalbestyrelsens afgørelser efter reglerne i byfornyelseslovens §§ 36-37 kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, se byfornyelseslovens § 38 f.

4. Nedrivning af boliger

De formelle regler for nedrivning af private udlejningsboliger samt ejer- og andelsboliger

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

- private udlejningsboliger, jf. byfornyelseslovens § 8, stk. 2, nr. 3, og
- ejer- og andelsboliger, jf. byfornyelseslovens § 22, stk. 1, nr. 2.

Nedrivningen skal være begrundet i bygningens fysiske tilstand.

For private udlejningsejendomme kan der dog 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.

Bemærk i den forbindelse at udlejede ejer- og andelsboliger betragtes som udlejningsboliger.

Om nedrivning af erhvervsbygninger se nedenfor i afsnit 5.

Ansøgnings- og tilsagnsprocedure

Ansøgning om støtte og meddelelse af tilsagn til ejere af udlejningsboliger og ejer- og andelsboliger følger reglerne i bekendtgørelse om ansøgnings- og tilsagnsprocedurer vedrørende støtte til bygningsfornyelse m.v. Se nærmere i afsnit 1 og 2.

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

Kommunalbestyrelsen fastlægger endvidere retningslinjerne for, hvordan de økonomiske rammer skal prioriteres samt principperne for medfinansiering fra ejerne.

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

Som grundlag for behandlingen af ansøgningen kan kommunalbestyrelsen stille krav om relevante oplysninger vedrørende projektforslaget og ejerens økonomi. Kommunen kan også vælge selv at fremskaffe sådanne oplysninger efter aftale med ejeren.

I tilsagnet til ejeren kan kommunalbestyrelsen stille forskellige relevante miljømæssige og udførelsesmæssige krav, således at det sikres, at nedrivningen sker i overensstemmelse med fastsatte ønsker, krav og retningslinjer. Opmærksomheden henledes på, at der er en lang række forskrifter, som skal være overholdt i forbindelse med nedrivning af bygninger. Hvis det ikke er ejeren, der har taget initiativet til nedrivningen, og ønsket om nedrivning i stedet er formuleret i en nedrivningsaftale, vil betingelser og frister oftest fremgå af aftalen.

I samme nedrivningsaftale kan der også være aftalt en fuldmagt fra ejeren til kommunen. Fuldmagten kan f.eks. handle om, at ejeren overlader det til kommunen at stå for alt det praktiske omkring nedrivningen, herunder bl.a. samtykke fra pant- og udlægshavere, ansøgning om nedrivningstilladelse og lignende, udbud, orientering af diverse leverandører til ejendommen samt styring af økonomien.

Aftalen kan også indeholde en transport af ejerens tilsagnsbeløb, således at ejeren har samtykket i at det støttebeløb, som kommunen er villig til at støtte nedrivningen med, kan udbetales direkte til de entreprenører mfl., der står for nedrivningen.

Dermed sikres en korrekt nedrivning på frivilligt grundlag, at rette vedkommende modtager betalingerne for udført arbejde, og at der i det hele taget gennemføres den nødvendige forskønnelse og oprydning.

Støtemuligheder

Kommunalbestyrelsen kan støtte nedrivningen af såvel udlejningsboliger som ejer- og andelsboliger med op til 100 pct., jf. byfornyelseslovens §§ 13-14 og 26, og støtten udbetales som kontant tilskud.

Da det formelt set altid er ejeren, der er ”bygherre” på nedrivningen, er den støtte, som kommunen yder til ejeren, inkl. moms. Det samme gælder støtte til istandsættelser af privatejede bygninger.

Dette er også tilfældet, hvor det er kommunen, der forestår det meste planlægning mv. omkring nedrivningen, (når kommunen har aftalt med ejeren, at støtten udbetales direkte til entreprenøren mfl.). Også her er det formelt ejeren, der modtager støtten inkl. moms.

Momsen kan derfor ikke løftes af via den fælleskommunale momsudligningsordning, og momsen er rammebelastende for kommunen.

Kommunalbestyrelsen kan som nævnt støtte nedrivning af alle typer boliger med op til 100 pct. Men støttebeløbet skal dog reduceres med en evt. værdistigning på (rest-)ejendommen som følge af nedrivningen.

I nogle situationer vil ejendommen være mindre værd efter nedrivningen end før nedrivningen, fordi bygningen repræsenterede en vis positiv værdi. I sådanne tilfælde skal der ikke ske nogen reduktion i det maksimale støttebeløb på 100 pct. af de støtteberettigede udgifter, men kommunen har dog også her mulighed for at forhandle støtten til et lavere beløb end de maksimale 100 pct. af de støtteberettigede udgifter.

I andre situationer vil ejendommen være mere værd efter nedrivningen end før nedrivningen, fordi bygningen, der er nedrevet, ikke repræsenterede så stor en værdi, som udgiften til nedrivningen beløber sig til. Derfor er kommunen i sådanne tilfælde forpligtet til at fradrage værdistigningen i de ellers støtteberettigede udgifter.

Der kan også forekomme situationer, hvor ejendommen hverken stiger eller falder i værdi i forbindelse med nedrivningen. I sådanne situationer er kommunen ikke forpligtet til at fradrage noget beløb i de støtteberettigede udgifter, men kommunen er også i sådanne situationer berettiget til at forsøge at forhandle en mindre støtte til ejeren end de 100 pct.

Ingen deklaration

Der skal – uanset støttens størrelse - ikke tinglyses tilbagebetalingsdeklaration på ejendommen (restejendommen/grunden) i forbindelse med nedrivning.

Klagemuligheder

Kommunalbestyrelsens afgørelser efter reglerne i byfornyelseslovens kapitel 3 og 4 kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. byfornyelseslovens §§ 20 og 35.

5. Nedrivning af erhvervsbygninger

Regler for nedrivning af erhvervsbygninger

Kommunalbestyrelsen kan støtte nedrivning af erhvervsbygninger under følgende betingelser:

- a. det skal være en privat erhvervsbygning og
- b. erhvervet skal være ophørt.

Ad a) Det betyder bl.a., at det ikke må være en offentligt ejet bygning med offentligt erhverv – f.eks. institutioner, kommunale kontorer, private institutioner med driftsoverenskomst med det offentlige eller lignende. Det samme gælder, hvor det offentlige har haft en ikke uvæsentlig indflydelse på driften.

Ad b) Begrænsningen indebærer, at kun erhvervsbygninger, hvor erhvervet er nedlagt, er omfattet af støttemuligheden. Det betyder, at alle erhvervsaktiviteter på matriklen skal være nedlagt.

Ansøgnings- og tilsagnsprocedure

Der henvises til omtalen under forrige afsnit, idet ansøgnings- og tilsagnsprocedure vedr. nedrivning af erhvervsbygninger følger tilsvarende principper som for nedrivning af boliger.

Støttemulighederne

Kommunalbestyrelsen kan støtte nedrivningen af erhvervsbygninger med op til 100 pct., jf. byfornyelseslovens § 26. Støtten udbetales som kontant tilskud.

Der henvises til omtalen herom under afsnittet om nedrivning af boliger under støttemuligheder.

Ingen deklaration

Der skal – uanset støttens størrelse - ikke tinglyses tilbagebetalingsdeklaration på ejendommen (restejendommen/grunden) i forbindelse med nedrivning.

Klagemuligheder

Kommunalbestyrelsens afgørelser efter byfornyelseslovens § 38 c kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. byfornyelseslovens § 38 f.

6. Ombygning af erhvervsbygninger og offentlige bygninger til udlejningsboliger

Hvilke bygninger kan kommunen yde støtte til?

Kommunen kan yde støtte til udgifter til ombygning af både private erhvervsbygninger og offentlige bygninger. Ved begge typer bygninger er det dog en forudsætning, at der ombygges til private udlejningsboliger.

De formelle krav er:

- at erhvervet er nedlagt, eller den hidtidige aktivitet i den offentligt ejede bygning er ophørt,
- at bygningen skønnes egnet til at blive ombygget inden for en rimelig økonomisk ramme, og
- at der ombygges til private udlejningsboliger og ikke f.eks. til ejer- eller andelsboliger.

Det betyder altså, at kommunen kan yde støtte til sig selv som ejer af sådan en bygning, når den ombygges til private udlejningsboliger.

Den hidtidige aktivitet i bygningerne skal være ophørt helt eller i den del af bygningen, der ombygges til private udlejningsboliger, f.eks. en etage. Støtten vil i givet fald forudsætte, at der sker en matrikulær opdeling af ejendomme, således at etagen med udlejningsboliger bliver en økonomisk selvstændig enhed.

Såfremt der ikke er beboelse i ejendommen, eller beboelsen udgør en mindre del, er det endvidere en betingelse, at bygningen skønnes bevaringsværdig.

Det er kommunalbestyrelsen, der vurderer, om bygningen skønnes egnet til at blive ombygget, om beboelsen udgør en mindre del, og om bygningen skønnes bevaringsværdig.

Hvad kan den støtteberettigede istandsættelse omfatte?

Kommunen kan yde støtte til ombygning af private erhvervsbygninger og offentligt ejede bygninger til alle typer af forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder.

Det betyder, at de støtteberettigede udgifter kan være udgifter til arbejder på bygningens ydre såvel som udgifter til arbejder inde i bygningen.

Ansøgnings- og tilsagnsprocedure

Proceduren for ansøgning og tilsagn om støtte til ombygning fra erhverv eller offentligt ejede bygninger til private udlejningsboliger er som ved ansøgning om støtte til ejer- og andelsboliger, jf. reglerne i bekendtgørelse om ansøgnings- og tilsagnsprocedurer vedrørende støtte til bygningsfornyelse m.v. Se nærmere i afsnit 2.

Støttemulighederne

Kommunalbestyrelsen kan kun støtte ombygningen af erhvervsbygninger og offentligt ejede bygninger efter reglerne i byfornyelseslovens §§ 26-29 og § 34.

Dvs. at kommunen kun kan yde støtte på op til 50 pct. af de støtteberettigede udgifter. Dog kan kommunen til fredede og bevaringsværdige bygninger yde op til 75 pct. i støtte.

Støtten udbetales som kontant tilskud.

Deklaration om evt. tilbagebetaling af støtte

Det er en betingelse, at kommunalbestyrelsen tinglyser en deklARATION om evt. tilbagebetaling af det kontante tilskud, såfremt ejendommen skifter status eller afhændes til en højere pris end den ved støtteudmålingen beregnede handelsværdi. Se nærmere herom ovenfor i afsnit 2.

Klagemuligheder

Kommunalbestyrelsens afgørelser efter byfornyelseslovens § 38 kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. byfornyelseslovens § 38 f.

7. Istandsættelse af forsamlingshuse og bygninger med lignende anvendelse

Forsamlingshuse og bygninger med lignende anvendelse

Bestemmelsen om kommunalbestyrelsens mulighed for at yde støtte til forsamlingshuse og bygninger med lignende anvendelse er primært indsat i byfornyelsesloven for at styrke grundlaget for at bevare det traditionelle forsamlingshus' funktion i landsbyer og landdistrikter.

Ved "bygninger med lignende anvendelse" forstås andre bygninger end blot det helt traditionelle landsby-forsamlingshus, når bygningen anvendes på en lignende måde som forsamlingshuset.

Det er en betingelse, at der er åben adgang til bygningen for alle, at bygningen fungerer som et kulturhus og er hjemsted for aktiviteter, der samler den lokale befolkning. Det betyder, at f.eks. biblioteker, museer, idrætshaller og spejderhytter ikke er omfattet af bestemmelsen.

Det understreges, at ejerskabet til bygningen ikke er afgørende. Kommunalbestyrelsen kan derfor godt støtte en bygning med lignende anvendelse, selvom den ikke f.eks. er foreningsejet, en selvejende institution eller tilsvarende. Også hvis bygningen er ejet af kommunen, kan der ydes støtte.

Hvis f.eks. landsbyens forsamlingshus er nedrevet, og funktionen flyttet til dele af en anden bygning i landsbyen, så vil den del af den nye bygning, der har tilsvarende anvendelse som forsamlingshus, kunne støttes.

Hvad kan den støtteberettigede istandsættelse omfatte?

De støtteberettigede arbejder omfatter istandsættelse af

- a. bygningens klimaskærm,
- b. energiforbedrende foranstaltninger, der er foreslået i en energimærkningsrapport, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger,
- c. etablering af tilgængelighedsforanstaltninger og
- d. afhjælpning af kondemnabile forhold.

Ansøgnings- og tilsagnsprocedure

Proceduren ved ansøgning og ved den kommunale sagsbehandling med udformning af tilsagn følger reglerne om ansøgning ved støtte til ejer- og andelsboliger, jf. reglerne i bekendtgørelse om ansøgnings- og tilsagnsprocedurer vedrørende støtte til bygningsfornyelse m.v. og se nærmere i afsnit 2.

Hvordan ydes støtten og hvad kan støtten udgøre?

Støtten til forsamlingshuse og bygninger med lignende anvendelse udbetales som kontant tilskud, jf. byfornyelseslovens § 38 b, stk. 2, jf. byfornyelseslovens §§ 26-29.

Støttens størrelse kan være op til 50 pct., dog op til 75 pct. ved fredede og bevaringsværdige bygninger.

I byfornyelseslovens § 38 b, stk. 2, 2. pkt., er der en særlig hjemmel til, at kommunalbestyrelsen i særlige tilfælde kan yde støtte med op til 100 pct. af de støtteberettigede udgifter. Et særligt tilfælde kan f.eks. være, at forsamlingshusets økonomi er så ringe, at der ikke er mulighed for medfinansiering.

Deklaration om evt. tilbagebetaling af støtte

Som ved støtte til ejer- og andelsboliger er det en betingelse, at kommunalbestyrelsen tinglyser en deklARATION om evt. tilbagebetaling af det kontante tilskud, såfremt ejendommen skifter status eller afhændes til en højere pris end den ved støtteudmålingen beregnede handelsværdi. Se nærmere herom i afsnit 2.

Klagemuligheder

Kommunalbestyrelsens afgørelser efter byfornyelseslovens § 38 a og § 38 b kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. byfornyelseslovens § 38 f.

8. Fjernelse af skrot og affald fra boligejendomme

Hvad kan kommunen træffe beslutning om?

Kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om at yde støtte til fjernelse af skrot og affald på ejendomme med private udlejningsboliger eller ejer- og andelsboliger, der opfylder betingelserne for at modtage byfornyelsesstøtte efter henholdsvis § 8 og § 21.

Ansøgnings- og tilsagnsprocedure

Ansøgnings- og tilsagnsproceduren gennemføres efter de samme regler, som gælder for støtte til henholdsvis udlejningsejendomme og ejer- og andelsboliger i øvrigt, jf. bekendtgørelse om ansøgnings- og tilsagnsprocedurer vedrørende støtte til bygningsfornyelse m.v., se nærmere i afsnit 1 og 2.

Hvad kan kommunen yde støtte til?

De udgifter, der kan danne grundlag for støtte, er ikke nærmere specificeret i hverken byfornyelsesloven eller i bekendtgørelserne udstedt i henhold til byfornyelsesloven. Blot skal der være tale om ”fjernelse af skrot og affald”. Det betyder, at det er op til kommunalbestyrelsen selv at lave en fornuftig og lokal defineret afgrænsning af, hvad fjernelse af skrot og affald fra boligejendomme omfatter.

Hvordan ydes støtten?

Støtten ydes som kontant tilskud.

Støttens størrelse

Til private udlejningsejendomme kan kommunen yde tilskud på op til 100 pct. af den støtteberettigede udgift til fjernelse af skrot og affald.

Til ejer- og andelsboligejendomme kan kommunen yde tilskud på op til 50 pct. af den støtteberettigede udgift til fjernelse af skrot og affald.

Klagemuligheder

Kommunalbestyrelsens afgørelser efter byfornyelseslovens § 8, stk. 2, nr. 5, og § 22, stk. 1, nr. 5, kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. byfornyelseslovens § 20 og § 35.

9. Kommunalt opkøb af ejendomme med henblik på istandsættelse eller nedrivning

Hvilke ejendomme kan kommunen opkøbe?

Kommunalbestyrelsen kan efter byfornyelseslovens § 38 d opkøbe nedslidte ejendomme 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. Der er ikke i byfornyelseslovens § 38 d hjemmel til ekspropriation.

Kommunen har efter opkøbet mulighed for at opnå refusion af tilskud (til sig selv som ejer) til den efterfølgende renovering, nedrivning og/eller etablering af offentlig tilgængelig byrum på den ryddede grund. Se nærmere herom i vejledningens øvrige afsnit.

Det er vigtigt at bemærke, at kommunen - som ejer af en i henhold til byfornyelseslovens § 38 d erhvervet ejendom - er at betragte som en hvilken som helst anden "almindelig" ejer af ejendommen.

Hele kommunens udgift til opkøb er refusionsberettiget. Dvs. at kommunens udgifter til at erhverve ejendommen - og altså ikke blot selve købesummen - kan medtages som en del af de refusionsberettigede udgifter.

Nettoprincippet

Når kommunen opgør sine samlede udgifter i forbindelse med opkøb og f.eks. nedrivning til brug for hjemtagelse af refusion via BYF2012-systemet, skal kommunen tage højde for, hvilken værdi den ryddede grund har.

Efter reglerne i bekendtgørelse om statsrefusion m.v. af kommunale udgifter efter lov om byfornyelse og udvikling af byer gælder et såkaldt nettoprincip.

Nettoprincippet betyder, at kommunen ved beregning af den samlede udgift til opkøb og nedrivning skal modregne den værdi, som den ryddede grund har. Der gøres opmærksom på, at der ikke skal modregnes noget beløb, såfremt grunden ikke kan sælges og med rimelighed kan vurderes til 0 kr. Hvis grunden faktisk sælges eller kan vurderes til en positiv værdi, skal kommunens refusionsanmodning nedsættes med denne værdi.

Klagemuligheder

Kommunalbestyrelsens afgørelser efter byfornyelseslovens § 38 d kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. byfornyelseslovens § 38 f.

10. Indretning af offentligt tilgængeligt byrum på tomme grunde efter nedrivning

Indretning af byrum på tomme grunde

Kommunalbestyrelsen kan yde tilskud til indretning af offentligt tilgængelige byrum, hvor kommunalbestyrelsen giver eller har givet støtte til nedrivning af en bygning efter byfornyelsesloven.

Hvilke ejendomme kan der ydes støtte til?

Der kan ydes tilskud til alle typer af ejendomme/tomme grunde.

Det er altså ikke afgørende, om der var tale om en privat udlejningsejendom, en ejer- eller andelsbolig-ejendom, en blandet bolig-/erhvervsejendom eller en "ren" erhvervsejendom. Blot ejendommen er ryddet eller bliver ryddet med hjemmel i byfornyelsesloven, så er der adgang til at yde støtte til indretning af et offentligt tilgængeligt byrum på grunden.

Ejerskabet før eller efter nedrivningen er ligeledes uden betydning for muligheden for at yde støtte, hvilket betyder, at der kan ydes støtte til bl.a. privatpersoner, til selskaber og til kommunen selv – blot den ryddede grund, der indrettes offentligt tilgængeligt byrum på, er blevet ryddet i medfør af byfornyelsesloven.

Det betyder, at alle grunde, der er blevet ryddet med hjemmel i byfornyelsesloven og med støtte fra følgende puljer og rammer, er omfattet af mulighederne:

- a. støtte fra indsatspuljen (blev udmeldt for 2010 og 2011 og blev brugt flere år efter),
- b. støtte fra pulje til landsbyfornyelse (blev udmeldt i 2014-2018),
- c. støtte fra ekstraordinær ramme til bygningsfornyelse (udmeldt sidste gang i 2017) og
- d. støtte fra ramme til landsbyfornyelse (første gang udmeldt i 2019).

Ansøgnings- og tilsagnsprocedure

Det er de almindelige regler om ansøgning, der er gældende for udlejningsboliger og ejer- og andelsboliger i bekendtgørelse om ansøgnings- og tilsagnsprocedurer vedrørende støtte til bygningsfornyelse m.v. Der henvises derfor til afsnit 1 og 2.

Ejere af tomme grunde kan fremsende en ansøgning om støtte til kommunen, ligesom kommunen selv kan tage initiativ til at støtte egne eller øvrige tomme grunde.

Kommunalbestyrelsen har metodefrihed ved 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 et ansøgningsskema med beskrivelse af budget, tidsplan, ejers økonomi mv.

Kommunalbestyrelsen fastlægger som ved al anden bygningsfornyelse retningslinjerne for, hvordan kommunens rammer skal prioriteres samt principperne for evt. medfinansiering fra ejerne.

I tilsagnet kan kommunalbestyrelsen stille relevante arkitektoniske, miljømæssige og udførelsesmæssige krav. Der vil også kunne stilles krav om, at bestemte arbejder bliver gennemført som betingelse for støtte. Der stilles et ufravigeligt krav om, at byrummet skal være offentligt tilgængeligt.

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

Deklaration

Kommunen bør overveje i hvilket omfang, der er behov for at tinglyse bestemmelser om den offentlige adgang til det indrettede byrum, ligesom kommunen evt. kan medtage bestemmelser i en deklARATION om drift, vedligehold mv.

Støttens form og størrelse

Støtten ydes som kontant tilskud til ejeren.

Det skal endelig fremhæves, at hvis den nu tomme grund tidligere var en privat udlejningsejendom, kan der støttes med 100 pct. af udgifterne til indretningen af det offentligt tilgængelige byrum. En ejerejendom, en andelsejendom eller en erhvervsejendom kan kun støttes med op til 50 pct. af de støtteberettigede udgifter, jf. byfornyelseslovens §§ 26, 27 og 34.

Klagemuligheder

Kommunalbestyrelsens afgørelser efter byfornyelseslovens § 8, stk. 2, nr. 6, § 22, stk. 1, nr. 6, og § 38 c kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. byfornyelseslovens § 20, § 35 og § 38 f.