

Udskriftsdato: 11. januar 2026

VEJ nr 9173 af 28/02/2025 (Gældende)

Vejledning om landsbyfornyelse

Ministerium: Social- og Boligministeriet

Journalnummer: Social- og Boligmin., j.nr. 2025-103

Vejledning om landsbyfornyelse

Indledning

Denne vejledning er målrettet den kommunale sagsbehandling og omhandler anvendelsen af midler fra rammen til landsbyfornyelse. Vejledningen er knyttet til bekendtgørelse nr. 1222 af den 22. november 2024 om landsbyfornyelse. Denne vejledning afløser den tidligere vejledning nr. 9315 af den 2. juni 2020, som relaterede sig til bekendtgørelse nr. 489 af den 29. april 2019 om landbyfornyelse.

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

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.

Rammen til landsbyfornyelse kan anvendes til byfornyelsesarbejderne om 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 byfornyelsesarbejder 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.

1. Ansøgning, fordeling af midler og frist

For at modtage støtte skal kommunerne ansøge om midlerne. Dette afsnit indeholder de væsentlige elementer i ansøgningsprocessen.

1.1. Hvordan søger man?

Kommuner skal ansøge om midlerne inden den fastsatte ansøgningsfrist. Ansøgningen indsendes til Social- og Boligstyrelsen, der behandler og fordeler midlerne. Ansøgningsproceduren kan findes på Social- og Boligstyrelsens hjemmeside.

1.2. Frist for ansøgning

Fristen for modtagelse af kommunalbestyrelsens ansøgning om andel i rammen er den 1. februar i det givende kalenderår. Er den 1. februar en lørdag eller en søndag udskydes fristen til den førstkommande hverdag. Social- og Boligstyrelsen har mulighed for at dispensere fra den nævnte frist under særlige forhold.

Ansøgning om del i landsbyrammen sker ved, at kommunen sender en e-mail til Social- og Boligstyrelsen, 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 afsnit 2. Hvis kommunen ønsker en mindre andel af

rammen, end kommunen efter fordelingsnøglen er berettiget til, angives dette ved ansøgningen. Rammen udmeldes 1. marts, medmindre der foreligger særlige omstændigheder.

1.3. Frist for anvendelse af midler

Kommunen skal anvende den udmeldte 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. Social- og Boligstyrelsen har kun mulighed for at dispensere fra fristen på 24 måneder, såfremt særlige forhold taler herfor, jf. § 6, stk. 3, i bekendtgørelsen.

Det vil altså sige, at hvis en kommune får tildelt en ramme den 1. marts i år 1, så skal midlerne som udgangspunkt være anvendt senest inden 1. marts i år 3.

1.4. Overdragelse af midler mellem kommuner.

Kommuner kan indgå aftale om overdragelse af tildelte midler til andre ansøgningsberettigede kommuner. Dette sikrer, at midlerne udnyttes optimalt. Overdragelsen sker i praksis ved, at den afgivende kommune anmoder Social- og Boligstyrelsen herom med følgende oplysninger:

- navnene på de modtagende kommuner og
- det beløb der overdrages.

2. Fordelingskriterier

Der er 56 ansøgningsberettigede kommuner, som kan søge del i den statslige udgiftsramme til landsbyfornyelse. Fordelingen af midler mellem disse kommuner sker på baggrund af en fordelingsnøgle, der er udarbejdet på grundlag af objektive kriterier, der fastsættes af social- og boligministeren, jf. bekendtgørelsens § 5, stk. 1.

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 afsnit 7 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 sker forholdsmæssigt efter den objektive fordelingsnøgle.

3. Hvem kan modtage støtte

Støtten er målrettet kommuner og arbejder, der opfylder visse betingelser.

3.1. Geografisk afgrænsning

Støtte kan gives til projekter i byer med færre end 4.000 indbyggere samt i det åbne land, jf. § 8 i bekendtgørelsen. Kommunen skal dokumentere, at det pågældende område opfylder disse kriterier for at være berettiget til støtte.

3.2. Typer af støtteberettigede arbejder

De typer arbejder, der kan modtage støtte, omfatter blandt andet områdefornyelse, bygningsfornyelse, og genanvendelse af eksisterende bygninger til nye formål. Kommuner kan vælge de arbejder, der bedst matcher de behov, de har for at fremme byudvikling og forbedre lokalområderne. De konkrete støtteberettigede arbejder er nærmere omtalt i afsnit 4.

4. Støtteberettigede arbejder

Med landsbyfornyelsesrammen kan der ydes støtte til forskellige arbejder, såfremt nedenstående betingelser er opfyldt.

4.1. Områdefornyelse i byer med færre end 4.000 indbyggere og det åbne land

Områdefornyelse udmeldes 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.

For yderligere information om områdefornyelse henvises til Vejledning om områdefornyelse.

4.2. Bygningsfornyelse i byer med færre end 4.000 indbyggere og det åbne land

Der kan ydes støtte til følgende arbejder inden for bygningsfornyelse:

- Istandsættelse af nedslidte private udlejningsboliger.
- Der kan dog ikke med landsbyfornyelsesrammen ydes støtte til energiforbedrende foranstaltninger, der er foreslået i en energimærkningsrapport.
- Istandsættelse af nedslidte ejer- og andelsboliger.
- Der kan dog ikke med landsbyfornyelsesrammen ydes støtte til energiforbedrende foranstaltninger, der er foreslået i en energimærkningsrapport.
- 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.

4.3. Kondemnering i byer med færre end 4.000 indbyggere og det åbne land

Kondemnering er en obligatorisk kommunal indsats, når det vurderes, at 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.

4.4. Genhusning i byer med færre end 4.000 indbyggere og det åbne land

Reglerne om genhusning inden for landsbyfornyelsesrammen er som følger:

- 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.

5. Byfornyelseslovens generelle regler, som gælder for rammen til landsbyfornyelse

For at kunne opnå statslig refusion af udgifter til landsbyfornyelse skal kommunerne overholde en række krav og regler.

5.1. Arbejdernes påbegyndelse

Der kan ikke gives støtte til arbejder, der er påbegyndt, inden der foreligger en byfornyelsesbeslutning. Undtaget er dog udgifter til udarbejdelse af et byfornyelsesprogram ifm. en områdefornyelse.

5.2. Licitationskrav

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

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

5.3. 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.

5.4. 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 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.

5.5. Registrering i BOSSINF

Arbejder omfattet af rammen til landsbyfornyelse skal registreres i it-systemet BOSSINF, der håndterer tilsagn, støtteberegning og statslig refusion. BOSSINF er tilgængeligt på bossinf.dk. For yderligere information henvises der til brugervejledningen, som kan findes på Social- og Boligstyrelsens hjemmeside.

6. Kommunal medfinansiering

Kommunerne skal selv medfinansiere arbejderne med 40 % af den samlede omkostning. Denne medfinansiering kan komme fra kommunens egne midler eller fra andre tilskudsmuligheder. Det er vigtigt, at kommunerne planlægger for denne medfinansiering, da det kan påvirke arbejdernes gennemførelse og succes.

7. Oversigt over de 55 ansøgningsberettigede kommuner og deres fordelingsnøgle

Kommune	Fordelingsnøgle
Assens Kommune	1,285
Bornholms Regionskommune	3,390
Brønderslev Kommune	1,153
Esbjerg Kommune	1,162
Fanø Kommune	0,284
Favrskov Kommune	0,766
Faxe Kommune	0,891
Frederikshavn Kommune	1,632
Faaborg-Midtfyn Kommune	2,105
Gribskov Kommune	0,860
Guldborgsund Kommune	5,590
Haderslev Kommune	2,086
Hedensted Kommune	1,059
Herning Kommune	1,243
Hjørring Kommune	3,122
Holbæk Kommune	2,233
Holstebro Kommune	1,088
Horsens Kommune	0,753
Ikast-Brande Kommune	0,751
Jammerbugt Kommune	2,883
Kalundborg Kommune	3,098
Kolding Kommune	1,171
Langeland Kommune	1,838
Lemvig Kommune	1,386
Lolland Kommune	4,046
Læsø Kommune	0,351
Mariagerfjord Kommune	1,926
Morsø Kommune	1,124
Norddjurs Kommune	2,387
Nordfyn Kommune	0,843
Nyborg Kommune	0,792
Næstved Kommune	1,674
Odsherred Kommune	3,120
Randers Kommune	1,711
Ringkøbing-Skjern Kommune	2,456
Samsø Kommune	0,596
Silkeborg Kommune	0,799

Skive Kommune	2,011
Slagelse Kommune	1,551
Sorø Kommune	1,052
Stevns Kommune	1,174
Svendborg Kommune	2,083
Syddjurs Kommune	1,779
Sønderborg Kommune	2,540
Thisted Kommune	2,525
Tønder Kommune	3,286
Varde Kommune	1,833
Vejen Kommune	1,472
Vejle Kommune	1,044
Vesthimmerland Kommune	2,395
Viborg Kommune	2,045
Vordingborg Kommune	3,985
Ærø Kommune	1,408
Aabenraa Kommune	2,819
Aalborg Kommune	1,344
Samlet	100,00

Social- og Boligministeriet, den 28. februar 2025