



Notat

Bilag 3 Uddrag fra byfornyelsesloven

Dette notat indeholder uddrag fra byfornyelsesloven, som har særlig betydning for de krav der stilles i sagsbehandlingen af bygningsfornyelsessager.

[Byfornyelseslovens fulde tekst kan findes på retsinformation.dk.](https://retsinformation.dk)

Formålsparagraf

§ 1. Lovens formål er at give kommunerne mulighed for at sikre gode boligsociale forhold både i og uden for vækstområder i byerne og på landet.

Stk. 2. Til opfyldelse af stk. 1 kan kommunalbestyrelsen træffe beslutning om:

- 1) Områdefornyelse, jf. kapitel 2.
- 2) Bygningsfornyelse, jf. kapitel 3-5 a.
- 3) Friarealer, jf. kapitel 6.

Stk. 3. Til opfyldelse af stk. 1 træffer kommunalbestyrelsen beslutning om kondemnering af sundheds- og brandfarlige boliger eller opholdsrum i overensstemmelse med retningslinjerne i kapitel 9.

Stk. 4. Kapitel 2-6 kan anvendes, når der foreligger det fornødne plangrundlag i henhold til lov om planlægning.

Stk. 5. Kommunalbestyrelsen kan fastsætte kriterier for prioriteringen af ansøgninger om støtte til bygningsfornyelse efter stk. 2, nr. 2.

Krav til dokumentation for behov for bygningsfornyelse

Byfornyelsesloven giver kommunen hjemmel til at yde støtte til renovering af private boligejendomme i kapitlerne 3-5a. Fokus er på "de dårligste" ejendomme med enten installationsmangler (utidssvarende opvarmning, wc eller bad) eller væsentlig nedslidning, samt ejendomme hvor der kan foretages energiforbedrende tiltag. På denne baggrund stilles krav til ansøgningsmaterialet, herunder bl.a. redegørelse for installationsmangler, tilstandsrapport for ejendommen samt opdateret energimærke.

08-10-2024

Sagsnummer i F2
2024 - 14309

Dokumentnummer i F2
149262

Sagsnummer i eDoc
2024-0246116

Mobilitet, Klimatilpasning og
Byvedligehold
Islands Brygge 37
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

- **Udlejningsejendomme: § 8.** Kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om at yde støtte til udgifter til bygningsfornyelse af private udlejningsboliger, som
 - 1) mangler installationer i form af tidssvarende opvarmning, wc eller bad i boligen,
 - 2) er opført før 1960 og er væsentlig nedslidte eller
 - 3) har fået udarbejdet en energimærkning, der indeholder forslag til energiforbedringer, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

- **Andels- og ejerforeninger: § 21.** Kommunalbestyrelsen kan efter reglerne i dette kapitel yde støtte til:
 - 1) Ejerboliger, som mangler tidssvarende opvarmning, wc eller bad eller er opført før 1960 og er væsentligt nedslidt, og som bebos af ejeren.
 - 2) Andelsboliger, som mangler tidssvarende opvarmning, wc eller bad eller er opført før 1960 og er væsentligt nedslidt, og som bebos af andelshaveren.
 - 3) Ejer- og andelsboliger, som bebos af ejeren eller andelshaveren, og som har fået udarbejdet en energimærkning, der indeholder forslag til energiforbedringer, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

Krav i forhold til arkitektonisk bevaringsværdi

Byfornyelsesloven stiller krav om at renoveringsarbejder skal sikre eller højne bevaringsværdien af de udvendige bygningsdele. (§8 for private udlejningsejendomme, §x for andels- og ejerforeninger).

- **Udlejningsejendomme: § 8, Stk. 4.** Arbejder efter stk. 2, nr. 1, 2 og 4, samt stk. 3, skal sikre eller øge bevaringsværdien af de udvendige bygningsdele.
- **Andels- og ejerforeninger: §22 Stk. 3.** Arbejder efter § 22, stk. 1, nr. 1 og 4, og stk. 2, skal sikre eller øge bevaringsværdien af de udvendige bygningsdele.

Krav i forhold til sundhed, sikkerhed og installationsmangler

Byfornyelsesloven stiller krav om, at kondemnabile forhold og sikkerhedsmæssige mangler håndteres i forbindelse med den støttede renovering. Vurderingen af, hvad der udgør kondemnabile forhold følger praksis fra Boligkommissionens afgørelser og inkluderer manglende toilet inde i lejligheden. I andels- og ejerforeninger stilles yderligere krav om afhjælpning af installationsmangler (manglende tidssvarende opvarmning, wc eller bad). Forvaltningens praksis er at kræve etablering af både toilet og bad i forbindelse med renoveringen i alle ejerformer.

- **Udlejningsejendomme: § 8, Stk. 5.** Kommunalbestyrelsen kan kun træffe beslutning efter stk. 1, såfremt kondemnabile forhold og sikkerhedsmæssige mangler er afhjulpet eller afhjælpes senest i forbindelse med gennemførelsen af beslutningen.
- **Andels- og ejerforeninger: §22 Stk. 4.** Kommunalbestyrelsen kan kun træffe beslutning efter stk. 1, nr. 1, og stk. 2, såfremt installationsmangler som nævnt i § 21, kondemnabile forhold og sikkerhedsmæssige mangler er afhjulpet eller afhjælpes senest i forbindelse med gennemførelsen af beslutningen.

Krav om tilbagebetaling af støtte

Kommunen kræver i dag byfornyelsesstøtten tilbagebetalt, hvis ejendommen sælges eller skifter status indenfor en 20-årig periode. Dette gælder for den samlede ejendom i andelsforeninger og private udlejningsejendomme, men for den enkelte lejlighed i ejerforeninger. Ved tilbagebetaling vil støtten i praksis have fungeret som et rente- og afdragsfrit lån.

- **Udlejningsejendomme: § 18.** Kommunalbestyrelsen tinglyser en deklaration på ejendommen om vilkår for hel eller delvis tilbagebetaling af kontant tilskud til vedligeholdelsesudgifter ydet i henhold til § 14, såfremt støttede boligens status ændres inden et fastsat åremål på maksimalt 20 år, jf. dog stk. 3. Tilbagebetaling skal ske, i det omfang ejendommens værdi forøges, således at den nye værdi overstiger den oprindelig fastsatte værdi med tillæg af et beløb, der svarer til ejendomsprisudviklingen for tilsvarende ejendomme i det forløbne tidsrum. Ved beregningen efter 2. pkt. kan endvidere til den oprindelig fastsatte værdi lægges et beløb, som modsvarer værdistigning på ejendommen som følge af yderligere forbedringsarbejder gennemført efter afslutningen af byfornyelsesarbejderne. Tilbagebetalingspligten påhviler den, der er ejer af ejendommen, når ejendommens status ændres.

Stk. 2. Deklarationen efter stk. 1 skal endvidere indeholde vilkår for hel eller delvis tilbagebetaling af kontant tilskud ydet i henhold til § 14, såfremt ejendommen afhændes inden et nærmere fastsat åremål på maksimalt 20 år til en højere pris end den ved støtteudmålingen beregnede leje- eller brugsværdi med tillæg af et beløb, der svarer til ejendomsprisudviklingen i det forløbne tidsrum. Ved beregningen efter 1. pkt. kan endvidere tillægges et beløb, som modsvarer prisstigning på ejendommen som følge af yderligere forbedringsarbejder gennemført efter afslutningen af byfornyelsesarbejderne. Det i 1. pkt. stillede vilkår kan ikke kræves opfyldt ved salg til medejer, ægtefælle eller livsarving, men vil være gældende ved de pågældendes senere afhændelse af ejendommen inden for det fastsatte åremål.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan dog undlade at tinglyse deklARATION ved ombygninger, hvor der ydes mindre offentlig støtte.

- **Andels- og ejerforeninger: § 29.** Kommunalbestyrelsen tinglyser en deklARATION på ejendomme jf. dog stk. 2, som har modtaget støtte efter dette kapitel, om vilkår for hel eller delvis tilbagebetaling af kontant tilskud ydet i henhold til dette kapitel, såfremt ejendommen skifter status eller afhændes inden et nærmere fastsat åremål på højst 20 år til en højere pris end den ved støtteudmålingen beregnede handelsværdi med tillæg af et beløb, der svarer til ejendomsprisudviklingen i det forløbne tidsrum. Ved beregningen efter 1. pkt. kan endvidere tillægges et beløb, som modsvarer prisstigning på ejendommen som følge af yderligere forbedringsarbejder gennemført efter afslutningen af byfornyelsesarbejderne. Det i 1. pkt. stillede vilkår kan ikke kræves opfyldt ved salg til medejer, ægtefælle eller livsarving, men vil være gældende ved de pågældendes senere afhændelse af ejendommen inden for det fastsatte åremål.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan dog undlade at tinglyse deklARATION ved ombygninger, hvor der ydes mindre offentlig støtte.