



Departementet, Holmens Kanal 22, 1060 København K  
Tlf. 3392 9300, Fax. 3393 2518, E-mail [sm@sm.dk](mailto:sm@sm.dk)  
J.nr. 2009-201

---

30. juni 2010

### **Ændring af byfornyelsesloven**

Folketinget vedtog den 17. december 2009 forslag til ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Loven trådte i kraft den 1. januar 2010.

Hovedformålet med lovændringen er at forbedre kommunernes muligheder for efter byfornyelsesloven på baggrund af en aftale med ejeren dels at yde støtte til at energioptimere den eksisterende boligmasse dels at styrke bosætningen i områder præget af dårlige og faldefærdige boliger.

Ændringerne omfatter følgende elementer:

1. Støtte til boliger, der har fået udarbejdet energimærkning, der indeholder forslag til energiforbedringer
2. Støtte til nedrivning af ejer- og andelsboliger – sidestilling med reglerne for udlejningsboliger
3. Støtte til istandsættelse af forsamlingshuse og bygninger med lignende anvendelse
4. Præcisering af regler om påbud

Lovforslaget med bemærkninger (L 44, 2009) kan i sin helhed ses på [www.retsinfo.dk](http://www.retsinfo.dk).

#### 1. Støtte til boliger, der har fået udarbejdet energimærkning med forslag til energiforbedringer

Efter de hidtil gældende regler har kommunalbestyrelsen haft mulighed for at give støtte til energiforbedrende foranstaltninger i private udlejningsboliger, andelsboliger og ejerboliger, såfremt boligen enten havde installationsmangler i form af manglende wc, bad eller tidssvarende opvarmning eller var opført før 1950 og var væsentligt nedslidt.

Med henblik på at øge ejernes incitament til at gennemføre energiforbedringer på boligerne og samtidig sikre kvaliteten har kommunalbestyrelsen med lovændringen fået mulighed for at yde støtte til afhjælpning af væsentlige

energimæssige mangler i eksisterende boliger, uanset hvilket år boligen er opført og hvilken vedligeholdelsesstand, boligen befinder sig i.

*Hvilke ejendomme er omfattet?*

Ifølge byfornyelseslovens § 8, stk. 1, nr. 3, og § 21, nr. 3, omfatter muligheden henholdsvis private udlejningsboliger og ejer- og andelsboliger, der har fået udarbejdet energimærkninger, der indeholder forslag til energiforbedringer, jf. lov om fremme af energibesparelser. Boligens opførelsesår og vedligeholdelsestand har som nævnt ikke betydning.

*Hvilke arbejder kan støttes?*

Kommunalbestyrelsen kan i henhold til henholdsvis § 8, stk. 3, og § 22, stk. 2, støtte konkrete energiforbedrende foranstaltninger, der er foreslået i energimærkningsrapporten, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Kommunalbestyrelsen beslutter, hvilke af de i energimærkningsrapporten nævnte arbejder, den ønsker at støtte.

Det bemærkes, at kommunalbestyrelsen ikke kan yde støtte til andre energiforbedrende foranstaltninger end dem, der er nævnt i energimærkningsrapporten, med mindre boligen i øvrigt er omfattet af lovens anvendelsesområde, fordi den har installationsmangler eller er opført før 1950 og er væsentligt nedslidt.

Kommunalbestyrelsen vil således på baggrund af de konkrete forslag i en energimærkningsrapport kunne tage stilling til, hvorvidt en ejendom er omfattet af lovens anvendelsesområde og hvilke arbejder, der vil kunne støttes.

*Mulighed for genhusning*

Adgangen til at yde støtte til boliger, som har fået udarbejdet energimærkning, der indeholder forslag til energiforbedringer, får endvidere den betydning, at byfornyelseslovens almindelige bestemmelser om genhusning i kapitel 8 finder anvendelse. Muligheden for genhusning kan være af afgørende betydning for gennemførelse af større energireoveringsprojekter i private udlejningsejendomme, hvor f.eks. indvendig efterisolering af ydervægge er en del af projektet.

*Byggeskadefondsdekning af energibesparende foranstaltninger*

Større energireoveringer med støtte efter loven vil endvidere være omfattet af byggeskadeforsikring i Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse efter de almindelige regler herom i byfornyelseslovens kapitel 7.

Byggeskadeforsikringen er med til at sikre investeringen gennem teknisk og økonomisk støtte i forbindelse med eventuelle efterfølgende skader.

2. Støtte til nedrivning af ejer- og andelsboliger – sidestilling med reglerne for udlejningsboliger

Med ændringen af § 27 sidestilles reglerne om støtte til nedrivning af ejer- og andelsboliger med de tilsvarende regler for udlejningsboliger.

Efter de hidtil gældende regler kunne kommunalbestyrelsen yde støtte til nedrivning af ejer- og andelsboliger i form af tilskud på maksimalt en tredjedel af udgiften til nedrivningen, hvorimod kommunalbestyrelsen kunne yde støtte til alle nedrivningsudgifterne i sager om udlejningsboliger.

Ændringen indebærer, at kommunalbestyrelsen på baggrund af forhandling med ejerne kan fastsætte den procentuelle, finansielle støtte til nedrivning af ejer- og andelsboliger. Det betyder, at kommunalbestyrelsen nu kan støtte hele udgiften til nedrivning af ejer- og andelsboliger, hvis den ønsker det.

### 3. Støtte til istandsættelse af forsamlingshuse og bygninger med lignende anvendelse

Med den nye bestemmelse i § 38 a har kommunalbestyrelsen fået mulighed for at yde byfornyelsesstøtte til istandsættelse af nedslidte forsamlingshuse og bygninger med lignende anvendelse beliggende i landsbyer og landdistrikter.

Ved "bygninger med lignende anvendelse" forstås bygninger, der har samme funktion, som forsamlingshuse, det vil sige som socialt mødested i lokalsamfundet. Museer, skoler, biblioteker og lignende falder således ikke ind under anvendelsesområdet.

#### *Hvilke arbejder kan støttes?*

Det følger af den nye § 38 b, at støtten kan ydes til istandsættelse af klimaskærm, afhjælpning af sundheds- og brandfarlige forhold samt til forbedring af tilgængeligheden for ældre og handicappede.

Arbejder på klimaskærmen omfatter bygningens tag, ydermure, vinduer, døre, karnapper, fundamenter og indgangspartier.

Forbedring af tilgængelighed for ældre og handicappede omfatter f.eks. etablering af niveaufri adgang og handicaptoiletter.

#### *Sagernes behandling*

Sagerne behandles efter reglerne i lovens kapitel 4 om støtte til ejer- og andelsboliger. Ansøgnings- og beslutningsprocedure sker således efter lovens §§ 23 – 25. Støtte ydes efter reglerne i §§ 26 - 29 og 34.

Det betyder bl.a., at kommunalbestyrelsens tilskud maksimalt kan udgøre en tredjedel af udgifterne til istandsættelse, jf. §§ 27-28, og at kommunalbestyrelsen skal tinglyse en deklaration på den støttede ejendom om vilkår for hel eller delvis tilbagebetaling af tilskud, jf. § 29.

Kommunalbestyrelsen får med ændringen af § 30 mulighed for også at henlægge beslutninger om at yde støtte til istandsættelse af forsamlingshuse og bygninger med lignende anvendelse til et bygningsforbedringsudvalg.

#### 4. Præcisering af regler om påbud

Den gældende formulering i byfornyelseslovens § 75, der vedrører meddelelse af påbud om afhjælpning af kondemnabile forhold, har givet anledning til tvivl om, hvorvidt kommunalbestyrelsen kunne vælge at meddele påbud om afhjælpning af kondemnabile forhold i stedet for at nedlægge forbud mod beboelse eller ophold i sundheds- eller brandfarlige lokaliteter.

Bestemmelsen i § 75 a, er derfor blevet præciseret, således at det klart fremgår, at kommunalbestyrelsen alene kan meddele påbud om afhjælpning af sundhedsfarlige forhold samtidig med eller efter, der er nedlagt forbud mod beboelse. Begrundelsen for bestemmelsen er, at kommunalbestyrelsen altid har pligt til at nedlægge forbud mod beboelse eller ophold – enten øjeblikkeligt eller med frist - såfremt benyttelsen af en lokalitet er forbundet med sundheds- eller brandfare for mennesker.

Benyttes bygninger ikke til beboelse eller ophold for mennesker, kan kommunalbestyrelsen dog meddele påbud, uden at have nedlagt forbud, da der i den situation ikke eksisterer et hensyn til sikkerheden for brugere af bygningen.

Med venlig hilsen

Lars Gerstrøm  
*Fuldmægtig*