

Oversigt (indholdsfortegnelse)

Den fulde tekst

Fremsat den xxx 2014 af ministeren for by, bolig og landdistrikter (Carsten Hansen)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer

(Øgede muligheder for at sikre gode boligsociale rammer både på land og i by)

§ 1

I lov om byfornyelse og udvikling af byer, jf. lovbekendtgørelse nr. 863 af 3. juli 2014, foretages følgende ændringer:

1. Overskriften til *kapitel 1* affattes således:

»Kapitel 1

Lovens formål og kommunernes opgaver«

2. I § 1 indsættes før stk. 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. 1 bliver herefter stk. 2

3. § 3, stk. 1, affattes således:

»Kommunalbestyrelsen kan med henblik på at sikre attraktive bosætningsvilkår træffe beslutning om områdefornyelse for følgende områder med en flerhed af væsentlige problemer:

- 1) Nedslidte byområder i mindre byer med færre end 3.000 indbyggere, hvor der er et væsentligt behov for en bymæssig udvikling.
- 2) Nedslidte byområder i byer med 3.000 eller flere indbyggere, men med færre end 10.000 indbyggere, hvor der er et væsentligt behov for en bymæssig udvikling.
- 3) Nedslidte byområder i større byer med flere end 10.000 indbyggere.
- 4) Nyere boligområder med store sociale problemer.
- 5) Ældre erhvervs- og havneområder, som kommunalbestyrelsen senest ved tidspunktet for sin beslutning om områdefornyelse udpeger som byomdannelsesområder efter § 11 b, stk. 1, nr. 5, i lov om planlægning, og som ikke umiddelbart kan omdannes på markedsvilkår.«

4. § 6, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Tilsagn om refusion efter stk. 1 meddeles forlods i følgende prioriterede rækkefølge:

- 1) Tilsagn til byområder, jf. § 3, stk. 1, nr. 1, inden for højst 20 mio. kr. af den i § 94, stk. 2, 3. pkt., nævnte udgiftsramme.
- 2) Tilsagn til byområder, jf. § 3, stk. 1, nr. 2, inden for højst 20 mio. kr. af den i § 94, stk. 2, 3. pkt., nævnte udgiftsramme.
- 3) Tilsagn til byområder, jf. § 3, stk. 1, nr. 3, inden for højst 30 mio. kr. af den i § 94, stk. 2, 3. pkt., nævnte udgiftsramme.
- 4) Tilsagn til boligområder, jf. § 3, stk. 1, nr. 4, inden for højst 5 mio. kr. af den i § 94, stk. 2, 3. pkt., nævnte udgiftsramme.
- 5) Tilsagn til områder, jf. § 3, stk. 1, nr. 5, inden for højst 5 mio. kr. af den i § 94, stk. 2, 3. pkt., nævnte udgiftsramme.«

5. § 6, stk. 3, affattes således:

»Stk. 3. Uudnyttet udgiftsramme til de områder, der er nævnt i stk. 2, nr. 1-5, fordeles blandt de indkomne ansøgninger efter den prioriterede rækkefølge af områderne i stk. 2, nr. 3-5.«

6. I § 6, stk. 4, indsættes som nr. 5 og 6:

- »5) Etablering af særlige foranstaltninger til klimatilpasning.
- 6) Nedrivning af private erhvervsbygninger samt opkøb af sådanne bygninger med henblik på nedrivning, såfremt erhvervet er nedlagt, og bygningerne er beliggende i byer med færre end 10.000 indbyggere, jf. dog stk. 5.«

7. I § 6 indsættes efter stk. 4 som nyt stykke:

»Stk. 5. Bestemmelsen i stk. 4, nr. 6, finder ikke anvendelse på bygninger, som er offentligt ejede. I sager om nedrivning finder bestemmelserne i § 38 c, stk. 2, om ansøgnings- og beslutningsprocedure og fastsættelse af støtte samt finansiering og refusion tilsvarende anvendelse. I sager om opkøb finder § 38 e om afholdelse af udgiften til opkøb samt refusion tilsvarende anvendelse.«

Stk. 5 bliver herefter stk. 6.

8. I § 6, stk. 5, der bliver stk. 6, indsættes som nr. 5:

»5) Indretning af midlertidige byrum.«

9. I § 7, stk. 1, indsættes efter 1. pkt.:

»Dette gælder dog ikke nedrivning af private erhvervsbygninger samt opkøb af sådanne bygninger efter § 6, stk. 4, nr. 6.«

10. I § 8, stk. 1, nr. 2, ændres »1950« til: »1960«.

11. I § 18, stk. 2, indsættes efter sidste pkt.:

»Kommunalbestyrelsen kan dog undlade at tinglyse deklaration ved ombygninger, hvor der ydes mindre offentlig støtte.«

12. I §§ 19, stk. 2, 1. pkt., 34, stk. 2, 1. pkt., 50 k, stk. 2, 57, stk. 2, 73, 82, stk. 2, og 98, stk. 1, og stk. 2, 3. pkt. ændres »§ 94, stk. 5,« til: »§ 94, stk. 1«.

13. I § 21, stk. 1, nr. 1 og 2 ændres »1950« til: »1960«.

14. I § 27 ændres »en fjerdedel« til: »halvdelen«.

15. I § 28, stk. 1, ændres »en tredjedel« til: »trefjerdedele«.

16. Efter § 28 indsættes:

»§ 28 a. Kommunalbestyrelsen kan stille garanti for byggelån inklusive låneomkostninger, der optages til dækning af de

støtteberettigede udgifter, der er omfattet af tilsagnet, jf. § 24, i det omfang finansieringen ikke kan gennemføres, medmindre der stilles særlig sikkerhed for långivningen.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan endvidere stille garanti for lån til endelig finansiering af de dokumenterede og af tilsagnet omfattede ombygningsudgifter inklusive låneomkostninger og eventuelt kurstab, i det omfang finansieringen ikke kan gennemføres, medmindre der stilles særlig sikkerhed for långivningen. Garantien kan kun ydes til realkreditlån og realkreditlignende lån ydet af et pengeinstitut.

Stk. 3. Provenuet af lån, hvortil der ydes garanti, må ikke overstige de i stk. 1 og 2 nævnte udgifter. Det er en betingelse for garantien, at lånet er ydet mod pant i den faste ejendom.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen kan som vilkår for at stille garanti kræve supplerende sikkerhed for lånet eller garantien, herunder i form af kaution eller solidarisk medhæftelse. Stiller långiver på lånetidspunktet eller senere krav om anden supplerende sikkerhed end kommunal garanti, påhviler det långiver at sikre, at kommunen indtræder i denne sikkerhed, i det omfang garantien bliver aktualiseret.

Stk. 5. Inden der ydes en garanti, skal kommunalbestyrelsen med henblik på at sikre den bedst mulige prioritetsstilling for de lån, hvortil der ydes kommunal garanti, tage stilling til, i hvilket omfang det kan accepteres, at disse lån skal respektere foranstående lån med pant i ejendommen.

Stk. 6. Ministeren for by, bolig og landdistrikter kan fastsætte nærmere regler om kommunalbestyrelsens ydelse af garanti samt om anmeldelse af kommunale garantier til Statens Administration.«

17. I § 29 indsættes efter sidste pkt.:

»Kommunalbestyrelsen kan dog undlade at tinglyse deklaration ved ombygninger, hvor der ydes mindre offentlig støtte.«

18. I § 38 b, stk. 2, indsættes efter 1. pkt.:

»Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde yde støtte til samtlige støtteberettigede udgifter, hvor istandsættelse ellers ikke kan gennemføres.«

19. Efter § 38 e indsættes i *kapitel 5*:

»Kapitel 5

Klage

§ 38 f. Kommunalbestyrelsens afgørelser efter kapitel 5 og 5 a kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.«

20. I § 39, stk. 2, ændres »1950« til: »1960«.

21. § 94 affattes således:

»§ 94. Ministeren for by, bolig og landdistrikter meddeler årligt, senest 1. marts, medmindre der foreligger særlige omstændigheder, en udgiftsramme til de kommunalbestyrelser, som forinden har anmodet om at få del i den statslige udgiftsramme, jf. § 93.

Stk. 2. Den samlede statslige udgiftsramme, jf. § 93, fordeles mellem de enkelte ansøgende kommuner efter objektive kriterier, der afspejler den enkelte kommunes byfornyelsesbehov. En del af udgiftsrammen kan dog anvendes til løsning af afgrænsede byfornyelsesopgaver, herunder byfornyelsesforsøg efter § 96 og § 97. 80 mio. kr. af udgiftsrammen kan anvendes til områdefornyelse, jf. § 6, stk. 1. 40 mio. kr. kan anvendes til bygningsfornyelse i områder, der har fået tilsagn efter § 6, stk. 2, nr. 1-5. Midlerne fordeles forlods med 20 mio. kr. til bygningsfornyelse i områder, der fået tilsagn efter § 6,

stk. 2, nr. 1 og 20 mio. kr. til bygningsfornyelse i områder, der fået tilsagn efter § 6, stk. 2, nr. 2. Midler til bygningsfornyelse i områder, der ikke er disponeret efter 5. pkt., fordeles i prioriteret rækkefølge efter bestemmelserne i § 6, stk. 2, nr. 3-5. Eventuelt uforbrugte midler overføres til den ordinære ramme.

Stk. 3. En kommunalbestyrelse, som ønsker at overdrage hele eller dele af sin byfornyelsesramme til bygningsfornyelse til en eller flere andre kommuner kan efter aftale mellem de pågældende kommunalbestyrelser anmode ministeren for by, bolig og landdistrikter om at overdrage allerede udmeldt byfornyelsesramme mellem de pågældende kommuner.

Stk. 4. Når kommunalbestyrelsen meddeler tilsagn til en ejer om støtte eller på anden måde disponerer, således at det udløser refusion efter denne lov, skal kommunalbestyrelsen samtidig indberette det i det administrative edb-system. Dette gælder dog ikke tilsagn efter § 98. Beslutninger efter 1. pkt., som ikke er indberettede som disponerede inden udgangen af en af ministeren for by, bolig og landdistrikter årligt meddelt frist, føres tilbage til den samlede statslige udgiftsramme.«

22. I § 105, stk. 2, indsættes efter 1. pkt.:

»Tilsvarende gælder, når kommunalbestyrelsen har truffet de i 1. pkt. nævnte beslutninger.«

23. I § 105, indsættes efter stk. 3 som nyt stykke:

»*Stk. 4.* Politiet yder de i stk. 1 nævnte myndigheder bistand til at opnå en i henhold til loven hjemlet adgang til en ejendom. Der kan fastsættes nærmere regler om denne bistand efter forhandling mellem ministeren for by, bolig og landdistrikter og justitsministeren.«

Stk. 4 bliver herefter stk. 5.

§ 2

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 2015, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. § 94, stk. 2, 4.- 6. pkt., som affattet ved denne lovs § 1, nr. 21, træder først i kraft den 1. januar 2016.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

1. Lovforslagets baggrund og formål
2. Lovforslagets indhold
 - 2.1 Byfornyelse
 - 2.2 Særligt om udgiftsramme til områdefornyelse
 - 2.3 Mulighed for nedrivning og opkøb af tomme erhvervsbygninger
 - 2.4 Indretning af midlertidige byrum mv.
 - 2.5 Lovens anvendelsesområde
 - 2.6 Bedre støttemuligheder til ejer- og andelsboliger
 - 2.7 Kommunal garanti for byggelån og endelige lån ved ejer- og andelsboliger
 - 2.8 Særligt om forsamlingshuse og bygninger med tilsvarende anvendelse
 - 2.9 Administration af byfornyelsesområdet

- 2.10 Øget vejledningsindsats over for kommunerne
3. Ligestillingsmæssige konsekvenser
4. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige
5. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet
6. Administrative konsekvenser for borgerne
7. Miljømæssige konsekvenser
8. Forhold til EU-retten
9. Høring
10. Samlet vurdering af lovforslagets konsekvenser

1. Lovforslagets baggrund og formål

Det fremgår af regeringsgrundlaget, "Et Danmark som står sammen", fra oktober 2011, at gode boliger og bedre byer er et højt prioriteret indsatsområde for regeringen. Det skyldes, at gode boliger er helt afgørende for et godt liv. En god bolig i velfungerende omgivelser spiller således en stor rolle for den enkeltes velfærd. Derfor er det vigtigt for den fremtidige udvikling, at boligerne er tidssvarende og af en god standard. Ligeledes er det vigtigt, at byerne er socialt, trafikalt og miljømæssigt velfungerende. Det er i det hele taget et mål for regeringen, at vores byer skal være bæredygtige - socialt, miljømæssigt og økonomisk.

Der er fortsat områder og ejendomme, hvor den nødvendige og ønskede udvikling ikke uden videre sker på markedsvilkår, og i det omfang er der behov for, at grundlaget for de gode boliger og byer kan understøttes fra statslig og kommunal side. Lov om byfornyelse og udvikling af byer har gennem en lang årrække været grundlaget for den statslige og kommunale indsats.

Regeringen har herudover løbende taget en række initiativer på området. I den forbindelse kan bl.a. nævnes: Tænk tanken Byen 2025 (anbefalinger til, hvordan fællesskabet i byerne kan styrkes), Nøgleoplysningsskema om andelsboliger til salg (et værktøj, som giver potentielle købere af andelsboliger et bedre overblik over foreningens økonomi), og Tryghedspakken (bedre muligheder for at sikre tryghed for beboerne i udsatte boligområder).

Det danske samfund er samtidig på vej ind i en meget stor omstilling præget af urbanisering, centralisering og befolkningsforskydninger fra land til by. Det er en tendens, som også ses i resten af Europa. I de fleste danske kommuner vil man således i de kommende år kunne se frem til færre indbyggere, ligesom de større byer omvendt vil skulle kunne tage imod mange nye tilflyttere. Det er således ikke kun små landsbyer og mindre og mellemstore byer, der er direkte ramt af følgerne af befolkningsstilbagegang, men også de større byer påvirkes af følgerne af befolkningsforskydningen.

Befolkningsforskydningen udfordrer vores byer, vores fællesskaber og vores boligmarked i en hidtil uset grad, og det kræver tilpasning og omstilling i kommunerne, og ikke mindst en tidssvarende regulering. Dette aktualiserer behovet for en solid indsats vedrørende gode boliger og attraktive byer.

Omstillingsprocessen får både betydning for bypolitikken, dvs. hvordan vores byer indrettes og organiseres, herunder hvordan byernes indbyrdes roller defineres, og for boligpolitikken, der skal sikre et tilstrækkeligt udbud af attraktive boliger. Omstillingen indebærer bl.a., at nogle landsbyer må tilpasses, for at andre kan klare sig og være attraktive for bosætning, men den medfører også et behov for at sikre tilstrækkelige og tidssvarende boliger i de større byer til de mange tilflyttere.

Det er således en omstillingsproces både for land og by, og i denne proces er der et særligt behov for at sikre, at de boligsociale forhold opprioriteres både på land og i by. I modsat fald risikerer Danmark om nogle år at stå med

boligtilstande, som mindsker sammenhængskraften i landet med den følge, at Danmark ville blive mere socialt ulige og mindre attraktiv for såvel bosætning som for investeringer. Eksempelvis ville det blive sværere at tiltrække den nødvendige kvalificerede arbejdskraft de steder i landet, hvor den efterspørges.

Det er den enkelte kommune, som i særlig grad skal forholde sig til omstillingens positive og negative konsekvenser, ikke mindst i sin kommuneplanstrategi. På den baggrund har kommunerne efterspurgt redskaber til at håndtere denne omstilling, og regeringen har taget en lang række initiativer, som er beskrevet i Regional- og Landdistriktspolitisk Redegørelse 2014.

Herudover er det nødvendigt at tilpasse den lovgivningsmæssige ramme, således at kommunerne får bedre og mere fleksible muligheder for at anvende byfornyelse dér, hvor det ikke er muligt i dag, og således at loven i det hele taget på en mere tidssvarende måde kan fastholde og udvikle gode boligsociale forhold til gavn for hele Danmarks sammenhængskraft.

Lovforslaget skal sikre, at instrumenterne i lov om byfornyelse og udvikling af byer også i fremtiden matcher de boligsociale udfordringer, bl.a. således at dele af byfornyelsesmidlerne målrettes mod de udfordringer, som kommunerne har i forhold til de små byer, der er mest berørt af den stigende urbanisering samtidig med, at byfornyelsesmidlerne fortsat skal bidrage til at løfte boligstandarden i de større byer, som flere og flere flytter til.

Med lovforslaget gives der bl.a. mulighed for, at kommunerne i langt højere omfang end efter de gældende regler kan iværksætte en målrettet indsats i de konkrete byområder, hvor der er problemer, og hvor tilpasning og udvikling ikke sker af sig selv. Det gælder f.eks. de små landsbyer, hvor der er behov for at skabe forskønnelse, fornyelse og sammenhæng for at bevare dem som attraktive for bosætning. Det gælder også de udsatte boligområder, hvor der er behov for at sikre, at disse områder i højere grad end i dag kobles sammen med resten af lokalsamfundet og ikke bliver små enklaver. Der er f.eks. også behov for at få tænkt mindre erhvervsområder, som ligger i et boligområde, sammen med boligområdet, så hele området kommer til at hænge bedre sammen og er trygt at være i og egnet til udvikling.

Således foreslås det, at der fremover skal være områdefornyelsesmidler til rådighed for alle typer af indsatsområder, dvs. til de små byer, til nedslidte byområder i større byer, til nyere boligområder med store sociale problemer og til ældre erhvervs- og havneområder. Med forslaget vil der således blive afsat 80 mio. kr. mod hidtil 60 mio. kr. til projekter, som skal forbedre det enkelte område.

Et andet centralt element vedrørende målet med at fastholde de landbyer som attraktive for bosætning, som kommunen prioriterer, går ud på at sikre rammerne for fællesskabet i landsbyen. Fællesskabet i landsbyer er ofte det, som får lokalsamfundet til at hænge sammen, og som efterspørges af potentielle tilflyttere. For at nå dette mål lægges der med lovforslaget op til, at de bygninger, som bidrager til at sikre fællesskabet i de små landsbyer, f.eks. forsamlingshusene, fortsat er i en stand, så de reelt kan varetage denne funktion.

Utidssvarende og nedslidte forsamlingshuse er et reelt problem i mange landsbyer, fordi de gældende regler i lov om byfornyelse og udvikling af byer i alle tilfælde forudsætter en betragtelig egenfinansiering til renoveringsprojekter, som mange frivilligt drevne forsamlingshuse ikke kan yde.

I det hele taget handler det om at give kommunerne bedre muligheder for at håndtere de omstillingsbehov, der er i forhold til det lokalområde, som de relevante boliger ligger i. Det handler især om, at den bygningsejer, som er tilbageholdende over for at lade sin ejendom byforny til gavn for beboerne, får øgede incitamenter til at anvende redskaberne i loven.

Med lovforslaget forøges f.eks. den støtte, som den enkelte ejer, kan modtage til brug for bygningsfornyelse således fra en tredjedel til halvdelen. For fredede og bevaringsværdige ejendomme forøges støtten til trefjerdedele.

2. Lovforslagets indhold

2.1. Byfornyelse

Hvert år afsættes på finansloven en ramme til byfornyelsesformål. I 2014 udgør den statslige udgiftsramme på finanslovskonto 14.53. (Byfornyelse) 285,8 mio. kr. Dertil kommer den særlige Pulje til Landsbyfornyelse, som i 2014 udgør 200 mio. kr. på finanslovskonto 14.71.04 (Støtte til styrket indsats i udkantsområderne).

Den statslige ramme til byfornyelse kan anvendes til de to overordnede beslutningstyper, bygningsfornyelse og områdefornyelse.

Hovedparten af den statslige udgiftsramme anvendes til bygningsfornyelse. Rammen fordeles som en vejledende udgiftsramme til kommunerne efter en objektiv fordelingsnøgle, der afspejler den enkelte kommunes relative andel af byfornyelsesbehovet. Den ramme, den enkelte kommune får stillet til rådighed, kan kommunen efter eget valg anvende til den type byfornyelsesaktivitet (istandsættelse, nedrivning, friarealer, kondemnering) og den type beboelsesejendomme (udlejning, ejer- andelsboliger), kommunen ønsker.

Af den samlede statslige udgiftsramme på finansloven afsættes efter de gældende regler forlods hvert år 60 mio. kr. til områdefornyelse og 40 mio. kr. til bygningsfornyelse i de områder, som der er truffet en områdefornyelsesbeslutning om.

Områdefornyelse, hvis formål i den gældende lov er at fremme private investeringer, vedrører forbedringer i byrum, det vil sige aktiviteter mellem husene så som opholdsarealer, torve, pladser, boligsociale, trafikale og kulturelle aktiviteter, forbindelser på tværs, åbninger og fællesrum mv. Områdefornyelsen bidrager på den måde til at styrke grundlaget for private investeringer gennem en koordineret og integreret indsats, f.eks. i form af mere sammenhæng mellem de nyere bydele og erhvervsområder.

Kommunernes ansøgninger om støtte til områdefornyelse til de mindre byer viser, at kommunerne har et stærkt fokus på at tage hånd om de udfordringer, som er særlige for disse steder.

På den baggrund er det regeringens opfattelse, at der fremover vil være et stort behov for en særlig indsats over for de dårlige boliger på landet og i de mindste byer, og at der i det hele taget vil være et større behov for midler til statslig medfinansiering af områdefornyelse, end der er til rådighed efter de gældende regler. Regeringen vil med forslaget således sørge for, at kommunerne får reel mulighed for at anvende alle instrumenterne inden for områdefornyelse til en helhedsorienteret indsats.

Som et led i at styrke den generelle indsats for udvikling og tilpasning af nedslidte byområder og herunder styrke mulighederne for at anvende puljemidlerne strategisk i kombination med områdefornyelse foreslås det at forhøje de 60 mio. kr., som staten hvert år afsætter til områdefornyelse. Efter forslaget vil midlerne afsat til bygningsfornyelse (ca. 175 mio. kr. om året) blive tilsvarende reduceret.

2.2. Særligt om udgiftsramme til områdefornyelse

Efter de gældende regler afsættes der af den samlede statslige udgiftsramme på finansloven hvert år forlods 60 mio. kr. til områdefornyelse, jf. afsnit 2.1.

Midlerne til områdefornyelse fordeles af ministeren for by, bolig og landdistrikter.

Fordelingen sker efter en prioriteret rækkefølge, der er nærmere fastsat i lovens § 6, stk. 2. Forlods afsættes op til 35 mio. kr. af udgiftsrammen til områdefornyelse i kategorien, »nedslidte byområder i mindre byer, hvor der er væsentligt behov for bymæssig udvikling«. Byområderne er således karakteriseret ved funktionstømning og fraflytning af erhverv og borgere. De resterende 25 mio.kr. samt eventuelle overskydende midler fra kategorien, "nedslidte byområder i mindre

byer”, anvendes til kategorien, ”nedslidte byer i større byer, hvor der er væsentlig behov for byfornyelse”.

Viser det sig, at der ikke indkommer ansøgninger for hele det afsatte beløb i denne kategori, fordeles midlerne til nyere boligområder med store sociale problemer og ældre erhvervs- og havneområder i prioriteret rækkefølge.

Med henblik på at sikre en optimal udnyttelse af områdefornyelsesmidler samtidig med en høj grad af prioritering af midlerne til samtlige kategorier foreslås det, at der sker en generel forhøjelse af den samlede udgiftsramme til områdefornyelse med 20 mio. kr. fra 60 mio. kr. til 80 mio. kr., jf. afsnit 2.1.

Herudover foreslås det at omdefinere den eksisterende prioriterede rækkefølge for områdekategorier til:

- a) nedslidte byområder i mindre byer med færre end 3.000 indbyggere, hvor der er et væsentligt behov for en bymæssig udvikling
- b) nedslidte byområder i mindre byer med 3.000 eller flere indbyggere, hvor der er et væsentligt behov for en bymæssig udvikling
- c) nedslidte byområder i større byer med flere end 10.000 indbyggere
- d) nyere boligområder med store sociale problemer
- e) ældre erhvervs- og havneområder.

For at sikre midler til alle 5 kategorier fordeles efter forslaget forlods 40 mio. kr. af de 80 mio. kr. til områdefornyelse til de 2 første kategorier »nedslidte byområder i mindre byer«.

Fastsættelsen af beløbets størrelse er baseret på erfaringsmæssige data fra ansøgninger til kategorien »nedslidte byområder i mindre byer« i perioden 2007 til 2014.

Højst 30 mio. kr. fordeles forlods til kategorien, ”nedslidte byområder i større byer” og højst 5 mio.kr. til kategorien, ”nyere boligområder med store sociale problemer”. Til kategorien, ”ældre erhvervs- og havneområder” fordeles højst 5 mio. kr.

Fordelingen af midlerne er foreslået fastsat ud fra en skønsmæssig vurdering af de relative behov. I den forbindelse er der bl.a. lagt vægt på, at kommunerne hvert år indsender ansøgninger om støtte til områdefornyelse, der langt overstiger den afsatte statslige udgiftsramme på 60 mio. kr. De ansøgte beløb til kategorien, »nedslidte byområder i mindre byer«, har i perioden 2007-2014 årligt ligget på mellem 28 og 59 mio. kr. Det betyder, at der hvert år gives afslag om støtte til områdefornyelse i kommuner, der ønsker at prioritere midler til en særlig indsats i de mindre byer. Forslaget om forhøjelse af rammen til 80 mio. kr. og forlods prioritering mellem de forskellige kategorier til områdefornyelse tager udgangspunkt i disse erfaringer med ansøgningerne.

Det foreslås, at uudnyttet ramme fordeles til de indkomne ansøgninger efter den prioriterede rækkefølge af områderne i stk. 2, nr. 3-5.

Det fastholdes, at midlerne uddeles på baggrund af kommunernes konkrete ansøgninger, der prioriteres efter skønnet behov for støtte.

2.3. Mulighed for nedrivning og opkøb af tomme erhvervsbygninger

Reglerne i den gældende byfornyleslov giver kommunalbestyrelsen mulighed for at støtte nedrivning af erhvervsbygninger med statslig refusion under visse betingelser. Efter de gældende regler er muligheden begrænset til at omfatte tomme erhvervsbygninger, som er beliggende i de små byer, det vil sige byer med færre end 3.000 indbyggere. Begrænsningen indebærer, at kun erhvervsbygninger, hvor erhvervet er nedlagt, som skæmmet omgivelserne og derfor er til gene for byens fysiske miljø og omkringliggende beboelsesejendomme, er omfattet af loven. De gældende regler giver endvidere kommunalbestyrelsen mulighed for at opkøbe sådanne ejendomme med henblik på nedrivning.

De samme muligheder for nedrivning og opkøb er ikke til stede for så vidt angår tomme erhvervsbygninger, der er beliggende i de mindre byer med flere end 3.000 indbyggere. Her er der et bredt ønske fra kommunerne om, at muligheden for at kunne nedrive og opkøbe tomme erhvervslokaliteter ud fra prioriteringer af, hvor bygningerne skæmmer mest, f.eks. i bymidter og ved indfaldsveje. Tomme, faldefærdige erhvervsbygninger har en stor negativ effekt på et områdes fysiske miljø. Nedrivning af de skæmmende bygninger giver mulighed for, at nyt kan vokse frem og kan således være kimen til at vende en negativ udvikling og skabe et nyt positivt fysisk miljø.

Det foreslås på den baggrund, at der åbnes mulighed for, at kommunalbestyrelsen også i de mindre byer i intervallet mellem 3.000 og 10.000 indbyggere kan nedrive og opkøbe faldefærdige tomme erhvervsjendomme, som skæmmer omgivelserne og derfor er til gene for de omkringliggende beboelsesejendomme, men kun som led i en beslutning om områdefornyelse. Nedrivningen forudsættes herved at ske gennem en koordineret og integreret indsats, der er rettet mod hele området.

Nedrivningsmuligheden understøtter regeringens overordnede målsætning om, at omgivelserne i de mindre byer skal gøres attraktive for bosætning.

2.4. Indretning af midlertidige byrum mv.

Især den øgede centralisering og følgevirkningerne af finanskrisen har medført, at mange grunde og erhvervsbygninger står ubrugte hen i længere tid og forfalder, fordi der ikke for tiden er grundlag for at anvende dem på markedsvilkår. Det gælder f.eks. i mange bymidter og i industriområder.

Det er spild af muligheder for at skabe gode rammer for menneskers livskvalitet og spild af ressourcer.

Derfor arbejdes der mange steder i stigende grad med mulighederne for at etablere midlertidige byrum, hvor man midlertidigt gør brug af f.eks. tomme grunde og erhvervsbygninger, indtil de igen får en varig funktion på markedsvilkår. Midlertidig brug kan f.eks. være til et kulturelt formål, et rekreativt formål eller et fællesskabsformål.

I England er man langt fremme og har f.eks. flere organisationer, som arbejder med midlertidige byrum. De sørger bl.a. for at rådgive ejerne og de midlertidige brugere om potentialer, om de juridiske aspekter, herunder de aftaler som skal indgås mellem parterne osv.

Regeringen vil derfor gerne i større omfang end hidtil understøtte mulighederne for midlertidig brug af tomme grunde og erhvervsjendomme.

Efter de gældende regler i byfornyelsesloven er der ikke mulighed for at yde støtte til indretning af midlertidige byrum i ældre erhvervs- og havneområder.

Omdannelsen af sådanne områder er ofte en lang proces, hvor en midlertidig anvendelse af byrummet, som f.eks. legeplads eller skaterbane kan understøtte omdannelsen og fremme dialog mellem borgere og kommune om den endelige fremtidige anvendelse af området.

Forslaget er således et yderligere værktøj for kommunerne til at understøtte omdannelsesprocessen i ældre erhvervs- og havneområder.

For yderligere information om midlertidige aktiviteter i forbindelse med ovennævnte omdannelsesprocesser henvises bl.a. til udgivelsen: "Mental Byomdannelse - midlertidig anvendelse som kickstart for en omdannelsesproces", Indenrigs- og Socialministeriet 2009, samt "Fra Odense Havn til Havnen i Odense - Strategi og metode", Socialministeriet 2011. Begge udgivelser rummer gode praktiske eksempler på idéer og metoder til brug ved omdannelse af byrum herunder anvendelse af midlertidige foranstaltninger og aktiviteter.

2.5. Lovens anvendelsesområde

Efter den gældende lov er det muligt for kommunalbestyrelsen at yde støtte til udgifter til bygningsfornyelse af private udlejningsboliger, ejerboliger og andelsboliger, der er opført før 1950 og er væsentligt nedslidte.

Med lovændringen foreslås det, at anvendelsesområdet for lovens regler om bygningsfornyelse udvides til også at omfatte bygninger opført i 1950'erne.

Der lægges således op til, at ejendomme, der i dag er mellem 54 og 64 år gamle og væsentligt nedslidte, omfattes af lovens anvendelsesområde. Det betyder, at loven opdateres, samt at det sikres, at loven omfatter en endnu større del af den boligmasse, som må påregnes at få behov for modernisering eller fornyelse i de kommende år.

Dette indebærer bl.a., at den første generation af parcelhuse, som mange steder vil have brug for en ændring, så de kan møde nutidens behov, vil blive omfattet af hele lovens anvendelsesområde, og ikke som hidtil kun af reglerne om energirenovering samt de ændringer om aftalt grøn byfornyelse, der er trådt i kraft 1. juli 2014 (lov nr. 439 af 6. maj 2014).

Med forslaget får kommunerne således mulighed for i endnu højere grad at målrette den boligsociale indsats.

2.6. Bedre støttemuligheder til ejer- og andelsboliger

Efter de gældende regler i byfornyelsesloven kan det kontante tilskud til ejer- og andelsboliger maksimalt udgøre en fjerdedel af de støtteberettigede udgifter. Det er kommunalbestyrelsen, der træffer beslutning om, hvorvidt der kan ydes støtte til de konkrete ansøgninger. Det er ligeledes kommunalbestyrelsen, der fastsætter størrelsen af støtten til de enkelte projekter, hvilket giver kommunalbestyrelsen mulighed for at afpasse støtteniveauet efter den enkelte ejers mulighed for egenfinansiering. Størrelsen af støtten kan således fastsættes fra et mindre tilskud til et tilskud på højest 25 % af de støtteberettigede udgifter - alt afhængig af kommunens vurdering. Er der tale om fredede og bevaringsværdige ejer- og andelsboliger, kan støtten efter de gældende regler udgøre op til en tredjedel af de støtteberettigede udgifter.

Der findes fortsat et stort antal utidssvarende og nedslidte ejer- og andelsboliger. Opdateringen af utidssvarende ejer- og andelsboliger sker langsommere uden for de store byer, hvor markeds kræfterne i mindre grad end i byerne understøtter udviklingen. Det er derfor fortsat nødvendigt med en offentlig indsats for at komme udfordringerne til livs. De dårligste ejer- og andelsboliger bør derfor kunne opnå støtte til afhjælpning af de mest basale mangler såsom etablering af bad, afhjælpning af kondemnabile forhold, energiforbedrende foranstaltninger foreslået i et energimærke, istandsættelse af bygningens klimaskærm, samt nedrivning, når det er begrundet i bygningens fysiske stand.

Det foreslås derfor, at kommunalbestyrelsen får mulighed for at yde tilskud på op til halvdelen af de støtteberettigede udgifter til ombygning af ejer- og andelsboliger og ved fredede og bevaringsværdige op til trefjerdedele.

Det er således formålet med forslaget at styrke ejerens incitament og motivation til frivilligt at søge om tilskud til ombygninger af nedslidte ejer- og andelsboliger. Kommunen fastsætter støtten på det niveau, som motiverer ejeren til at gennemføre projektet, således at støtten maksimalt kan udgøre halvdelen af de støtteberettigede udgifter og trefjerdedele ved fredede og bevaringsværdige ejer- og andelsboliger.

2.7. Kommunal garanti for byggelån og endelige lån ved ejer- og andelsboliger

Efter de gældende regler kan kommunalbestyrelsen stille garanti for byggelån og endelige lån ved udlejningsboliger under visse betingelser. Det er blandt andet en betingelse, at finansieringen ikke kan gennemføres, medmindre der stilles særlig sikkerhed for långivningen. Der er ikke en tilsvarende mulighed ved ejer- og andelsboliger.

Det kan som ved udlejningsboliger være umuligt at få byggelån og endelige lån til finansiering af bygningsfornyelsesarbejderne i ejer- og andelsboliger. Muligheden for garantistillelsen betyder blandt andet, at

kommunalbestyrelsen som led i forhandlingen af finansieringen med ejeren kan begrænse støtten til en garantistillelse frem for et kontant tilskud i de tilfælde, hvor denne støtteform er tilstrækkelig til, at ejeren kan gennemføre projektet. Ved at indarbejde muligheden for garantistillen ved ejer- og andelsboliger får kommunalbestyrelsen mulighed for at anvende et nyt generelt instrument i strategien med at opdatere en utidssvarende boligmasse.

Det foreslås på denne baggrund, at kommunalbestyrelsen – på samme betingelser som ved udlejningsboliger – kan stille garanti for byggelån og lån til endelig finansiering af bygningsfornyelsesarbejderne.

2.8. Særligt om forsamlingshuse og bygninger med tilsvarende anvendelse

Efter de gældende regler i byfornyelsesloven har kommunalbestyrelsen mulighed for at yde støtte til istandsættelse af nedlidte forsamlingshuse og bygninger med tilsvarende anvendelse til en fjerdedel af de støtteberettigede udgifter. Ved fredede og bevaringsværdige bygninger kan støtten dog forhøjes til en tredjedel af de støtteberettigede udgifter.

Det er regeringens opfattelse, at det skal være attraktivt at bo og arbejde i alle områder i Danmark. Forsamlingshuse udgør ofte en vigtig del af nærmiljøet i de små samfund. De fungerer som landsbyens kulturhus og et hjemsted for aktiviteter, som samler den lokale befolkning. Forsamlingshusene er med til at gøre det attraktivt at bo i landsbyer og landdistrikter og dermed fastholde bosætningen i disse områder. En stor del af Danmarks forsamlingshuse i landsbyer og landdistrikter er imidlertid i dårlig vedligeholdelsesmæssig stand og er i fare for at forsvinde.

For at bevare forsamlingshusenes funktion i landsbyer og landdistrikter og derved understøtte bosætningen i lokale områder foreslås det, at kommunalbestyrelsen i særlige tilfælde kan yde støtte til samtlige støtteberettigede udgifter, hvor istandsættelse ellers ikke kan gennemføres, f.eks. fordi det ikke er muligt at fremskaffe den nødvendige egenfinansiering, uanset at der opnås støtte fra anden side.

Forslaget om bedre støttemuligheder til forsamlingshuse skal i øvrigt ses sammen med muligheden, som allerede eksisterer i dag, for, at flere mindre byer går sammen om at drive et forsamlingssted i fællesskab.

2.9. Administration af byfornyelsesområdet

Efter de gældende regler udmeldes den ordinære byfornyelsesramme til de enkelte kommuner som en vejledende tilskudsramme, hvor kommunerne i løbet af året skal trække midlerne i det elektroniske indberetningssystem (BOSINF). Ministeren for by, og landdistrikter fastsætter hvert år en frist for kommunernes hjemtagelse af ordinær ramme i slutningen af december samme år. Konteringen sker efter slutningen af året på basis af de tilsagn, som kommunerne har indberettet til systemerne. Denne tilrettelæggelse betyder imidlertid, at kommunerne ikke får et fuldt år til at disponere midlerne og hjemtage støtten.

Derfor foreslås det at ændre loven, således at det bliver en bindende udgiftsramme til anvendelse ved kommunale tilsagn om støtte. Det betyder bl.a., at der ikke sker en overudmelding af ramme, som det efter gældende regler har været indtil nu. Ved forslaget sker der desuden en bedre økonomisk styring af den samlede byfornyelsesramme.

Kommunerne vil efter forslaget kunne bruge de udmeldte rammer indtil tidspunktet for det efterfølgende års rammeudmelding af ordinær ramme. Det indebærer, at kommunerne får længere tid end nu til at gøre brug af de udmeldte rammer, idet rammeudmeldingen normalt finder sted i marts måned. Endvidere undgås en lang periode, hvor ingen kommuner har byfornyelsesramme. Uudnyttet kommunal ramme tilbageføres til staten.

Tilbageført ramme overføres til den ordinære ramme til kommunerne og udmeldes i tilknytning til udmeldingen af den ordinære ramme svarende til den årlige bevilling på finansloven.

I forbindelse med den årlige udmelding af ordinære udgiftsrammer til kommunerne konteres efter forslaget hele det

udmeldte beløb straks som udgift. Når et finansår er gået, vil Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter i januar måned udarbejde en opgørelse over rammeforbruget på de beslutninger, som kommunerne i løbet af året har hjemtaget ramme til.

Med forslaget får kommunerne mulighed for at bruge de udmeldte rammer indtil tidspunktet for det efterfølgende års rammeudmelding.

Det bemærkes, at der ikke er krav om, at kommunerne fuldt ud udnytter den statslige udgiftsramme, som ministeren har udmeldt.

2.10. Øget vejledningsindsats over for kommunerne

Efter at den nye hovedlov om byfornyelse og byudvikling trådte i kraft i 2004, har kommunerne ikke haft mulighed for at få støttet rådgivning til en byfornyelsesindsats gennem byfornylsesselskaber og andre rådgivere.

Der er siden opstået et vist videns efterslæb i kommunerne, og der er stor efterspørgsel fra kommunerne efter øget information og rådgivning, navnlig i forhold til rådgivning om strategisk brug af instrumenterne i byfornyelsesloven i forhold til de kommunale prioriteringer.

Der er derfor behov for, at Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter iværksætter en særlig indsats med henblik på at hjælpe kommunerne med vejledning, rådgivning, videndeling og erfaringsudveksling i relation til best practice for at sikre, at alle kommuner har den nødvendige viden om byfornylsesinstrumenterne til at anvende dem strategisk, f.eks. i forbindelse med udarbejdelse af den kommunale landdistriktspolitik.

Derfor vil Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter iværksætte en særlig vejledningsindsats i 2 år, herunder opfølgningsindsats ved områdefornyelsesprojekter, over for kommunerne både i forhold til det politiske niveau og i forhold til sagsbehandlerniveau.

Indsatsen skal tænkes sammen med vejledning om behovet for, at den enkelte kommune vedtager en strategi for, hvorledes den vil håndtere de udfordringer, som følger af befolkningsforskydningen, herunder spørgsmålet om overskud af boliger, og i den forbindelse inddrage den analyse herom, som er i gangsat af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter. I den forbindelse kan det overvejes at etablere erfaringsnetværk på baggrund af best practice og partnerskaber på tværs af kommunerne.

3. Ligestillingsmæssige konsekvenser

Der er ikke ligestillingsmæssige konsekvenser af lovforslaget.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Lovforslaget finansieres inden for den eksisterende statslige udgiftsramme til byfornylsesformål, hvorfor forslaget ikke giver anledning til statslige merudgifter. Forslaget vurderes ikke at have konsekvenser i forhold til det statslige udgiftsloft.

Den foreslåede større kommunale fleksibilitet med hensyn til prioritering af midler til byfornylsesformål gennem en forhøjelse af den maksimale statslige udgiftsramme til områdefornyelse med 20 mio. kr. medfører, at de statslige udgifter til andre byfornylsesaktiviteter tilsvarende vil kunne reduceres med op til 20 mio. kr. Da områdefornyelsen har en lavere statslig refusion end andre byfornylsesaktiviteter, vil en maksimal udnyttelse af den forhøjede statslige udgiftsramme til områdefornyelse medføre, at det kommunale bidrag til byfornyelsen forøges med netto 21 mio. kr.

Da det er frivilligt for kommunerne at gøre brug af områdefornyelsen, forventes eventuelle forøgede kommunale bidrag ikke at give anledning til kompensation fra staten.

Da den samlede områdefornyelsesaktivitet skal holde sig inden for den statslige udgiftsramme, forventes ingen ændringer

af de statslige og kommunale udgifter som følge af den foreslåede omdefinering af områdetyper, den foreslåede mulighed for at yde støtte til indretning af midlertidige byrum samt den foreslåede mulighed for, at kommunen i byer med mellem 3.000 og 10.000 indbyggere kan nedrive og opkøbe tomme erhvervsjendomme.

Der sker ikke i nævneværdigt omfang indfrielse af kommunale garantier, hvorfor det ikke forventes, at den foreslåede udvidelse af kommunernes mulighed for garantistillelse vil medføre merudgifter for det offentlige. Det bemærkes i den forbindelse, at det ikke er obligatorisk for kommunerne om de vil yde garanti i den enkelte sag.

Da de samlede byfornyelsesaktiviteter skal holde sig inden for den statslige udgiftsramme til byfornyelsesformål, forventes den foreslåede udvidelse af byfornyelseslovens anvendelsesområde til også at omfatte bygninger opført i 1950'erne ikke at medføre offentlige merudgifter. Dette gælder ligeledes de foreslåede ændringer vedrørende administration af den ordinære udgiftsramme.

Forslagene om forhøjede støtteprocenter ved bygningsfornyelse af ejer- og andelsboliger samt forsamlingshuse vil ikke medføre offentlige merudgifter. Men da der bliver plads til færre sager, forventes forslaget at betyde en reduktion af den samlede byfornyelsesaktivitet. Hvis støtteintensiteten for ejer- og andelsboliger samt forsamlingshuse stiger til eksempelvis 40 pct., skønnes det, at aktiviteten falder fra 270 mio. kr. til 189 mio. kr.

Forslaget medfører øgede statslige merudgifter til en særlig vejledningsindsats, herunder opfølgningsindsats ved områdefornyelsesprojekter. Disse merudgifter skønnes at beløbe sig til 0,5 mio. kr. i 2015 og 0,5 mio. kr. i 2016.

Forslaget medfører endvidere begrænsede statslige merudgifter til tilretning af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters administrative edb-system BOSSINF i 2014 eller 2015. Disse merudgifter til det administrative edb-system afholdes inden for ministeriets eksisterende ramme.

Lovforslagets kommunaløkonomiske konsekvenser skal forhandles med Kommunernes Landsforening.

5. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Forslaget har ikke nævneværdige økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet.

6. Administrative konsekvenser for borgerne

Forslaget har ikke administrative konsekvenser for borgerne.

7. Miljømæssige konsekvenser

Der er ingen miljømæssige konsekvenser af lovforslaget, men tilskudsmæssigt giver lovforslaget bedre mulighed for at give støtte til klimatilpasninger mv.

8. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget har et boligsocialt sigte, og der er ikke EU-retlige, herunder statsstøtteretlige elementer.

9. Høring

Et udkast til lovforslag har været sendt i høring hos følgende organisationer m.v.:

Advokatsamfundet, Andelsboligernes Fællesrepræsentation, Arkitektforeningen, BAT-Kartellet, Boligselskabernes Landsforening, BOSAM, Byfornyelseskonsulenterne A/S, Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Danmarks lejerforeninger, Dansk Byggeri, BygningsFredningsForeningen, Danske Arkitektvirksomheder, DI, Danske Udlejere, Ejendomsforeningen Danmark, Erhvervslejerne Landsorganisation, Foreningen af Rådgivende Ingeniører, Frederiksberg Kommune, Grossersocietetet, Grundejernes Investeringsfond, Håndværksrådet, I. C. Byfornyelse, KL, Kuben Byfornyelse Danmark A/S, Københavns Kommune, Landdistrikternes Fællesråd, Landsforeningen

af Landsbyer, Lejernes Landsorganisation i Danmark, sbs rådgivning A/S, Realkreditrådet, Statens Byggeforskningsinstitut/Aalborg Universitet og Søren Garde Rådgivning.

10. Samlet vurdering af lovforslagets konsekvenser

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Der foreslås en ny kapiteloverskrift i forbindelse med en udtrykkelig angivelse af lovens formål, jf. forslaget under nr. 2.

Til nr. 2

Med en udtrykkelig angivelse af lovens formål tydeliggøres det med forslaget, at der er tale om en boligsocial lov, som skal løfte boligstandarden over hele landet, således at både land og by har attraktive bosætningsområder både i og uden for vækstområder.

Til nr. 3

Forslaget definerer de typer af områder, hvor kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om områdefornyelse.

Efter de gældende regler er det en betingelse for, at kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om områdefornyelse, at grundlaget for private investeringer bliver styrket.

Efter forslaget kan kommunalbestyrelsen træffe beslutning om områdefornyelse med henblik på at sikre attraktive bosætningsvilkår og ikke nødvendigvis for at styrke grundlaget for private investeringer. Dette kan f.eks. være aktuelt for områder, som er præget af stagnation og måske tilbagegang. Det betyder, at fremme af udviklingen i et område således også kan indebære omstilling og tilpasning.

Efter den gældende § 3, stk. 1, nr. 1, kan kommunalbestyrelsen træffe beslutning for nedslidte byområder i mindre byer, hvor der er et væsentligt behov for en bymæssig udvikling.

Efter forslaget til § 3, stk. 1, nr. 1, og nr. 2, foreslås en opdeling af den hidtidige kategori "nedslidte byområder i mindre byer" i to kategorier: "mindre byer med færre end 3.000 indbyggere" og "byer med færre end 10.000 indbyggere". Baggrunden herfor er, at byer under 3.000 indbyggere typisk har andre udfordringer som f.eks. affolkning, forholdsvis mange ældre beboere og overskud af boliger, i forhold til lidt større byer, der primært har udfordringer med bymidterne og fraflytning af arbejdspladser. Forslaget vil endvidere harmonere med de gældende regler om refusion til kommunens udgifter til tilskud til bygningsfornyelse, hvor tilskuddet er fastsat til 60 pct., såfremt dette vedrører arbejde, der udføres på bygninger eller ejendomme, der er beliggende i byer med færre end 3.000 indbyggere eller i det åbne land.

Efter den gældende regel i § 3, stk. 1, nr. 2, kan kommunalbestyrelsen træffe beslutning for nedslidte byområder i større byer, hvor der er et væsentligt behov for bygningsfornyelse.

Forslaget til § 3, stk. 1, nr. 3, indebærer, at kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om områdefornyelse i byer med 10.000 indbyggere eller derover. De traditionelle byfornyelsesområder med et væsentligt behov for bygningsfornyelse har efterhånden ændret karakter, og boliger med behov for byfornyelse ligger mere spredt. Den fremtidige indsats vil f.eks. i Københavns Kommune ligge uden for brokvartererne, mens de større provinsbyers bymidter er kendetegnet ved andre

udfordringer end utidssvarende boliger. Det drejer sig om nedslidte byrum, funktionstømte bymidter, tomme butikslokaler og måske lukkede virksomheder.

Det foreslås derfor, at kategorien også skal omfatte blandede byområder, det vil sige boligområder med tilknytning til udtømte mindre erhvervsområder under omdannelse. Formålet er at opretholde bylivet og dermed byernes attraktivitet for bosætning og private investeringer. Det er forudsat, at der fortsat er behov for bygningsfornyelse i områderne, således at der kan ske en synergieffekt mellem områdefornyelsen og bygningsfornyelsen.

Efter den gældende regel i § 3, stk. 1, nr. 3, kan kommunalbestyrelsen træffe beslutning for nyere boligområder med store sociale problemer.

Efter forslaget fastholdes denne kategori. Et væsentligt formål er derfor fortsat at igangsætte en udvikling af området og skabe sammenhæng mellem de udsatte boligområder og den øvrige by samt at koordinere de eventuelle igangværende boligsociale tiltag med byfornyelsesprogrammerne.

Efter den gældende regel i § 3, stk. 1, nr. 4, kan kommunalbestyrelsen træffe beslutning for ældre erhvervs- og havneområder, som kommunalbestyrelsen senest ved tidspunktet for beslutningen om områdefornyelse udpeger som byomdannelsesområder efter § 11 b, stk. 1, nr. 4, i lov om planlægning, og som ikke umiddelbart kan omdannes på markedsvilkår.

Efter forslaget fastholdes denne kategori.

Efter forslaget ændres dog i § 3, stk. 1, nr. 5) planlovens § 11, stk. 5, nr. 4) til § 11 b, stk. 1, nr. 5.

Ændringen af bestemmelsen er en konsekvens af en ændring af planloven. Der henvises til bestemmelsen i § 11 b, stk. 1, nr. 5, i lovebekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 i lov om planlægning. Bestemmelsen i planloven fastslår, at kommunerne ved udarbejdelse af lokalplaner udpeger byomdannelsesområder, hvor anvendelsen af bebyggelse og ubebyggede arealer til erhvervsformål, havneformål eller lignende aktiviteter skal ændres til boligformål, institutionsformål, centerformål, rekreative formål eller erhvervsformål, der er forenelige med anvendelse til boligformål.

Beslutning om områdefornyelse kan efter forslaget herefter træffes for følgende by- og boligområder med en flerhed af væsentlige problemer:

- a) Nedslidte byområder i mindre byer med færre end 3.000 indbyggere, hvor der er et væsentligt behov for en bymæssig udvikling.
- b) Nedslidte byområder i byer med 3.000 eller flere indbyggere men med færre end 10.000 indbyggere, hvor der er et væsentligt behov for en bymæssig udvikling.
- c) Nedslidte byområder i større byer.
- c) Nyere boligområder med store sociale problemer.
- d) Ældre erhvervs- og havneområder, som kommunalbestyrelsen senest ved tidspunktet for beslutningen om områdefornyelse udpeger som byomdannelsesområder efter § 11 b, stk. 1, nr. 5, i lov om planlægning, og som ikke umiddelbart kan omdannes på markedsvilkår.

De gældende regler om udvælgelseskriterier for reservation af støtte til områdefornyelse og fastsættelse af ansøgningsfrist er fastsat i bekendtgørelse nr. 1189 af 13/12/2012. Bekendtgørelsen vil blive revideret i overensstemmelse med de foreslåede ændringer af § 3. Der vil i bekendtgørelse blive fastsat regler om ansøgningsfristen for reservation af støtte til områdefornyelse. For at kommunerne i deres ansøgninger kan tage højde for de foreslåede ændringer vedrørende områdefornyelse, vil fristen for ansøgninger i 2015 blive fastsat til medio april 2015.

Til nr. 4

Forslaget i § 6, stk. 2, vedrører den prioriterede rækkefølge af byområder, hvortil kommunalbestyrelsen kan meddele tilsagn om refusion til områdefornyelse.

Efter de gældende regler kan ministeren for by, bolig og landdistrikter i henhold til § 6, stk. 1, hvert år meddele tilsagn om refusion til beslutninger om områdefornyelse inden for en ramme på 60 mio. kr. af den samlede statslige udgiftsramme til byfornyelse, jf. § 94, stk. 2, 3. pkt.

Fordeling af udgiftsrammen på 60 mio. kr. til områdefornyelse sker efter den prioriterede rækkefølge af byområder, der fremgår af § 6, stk. 2. Således fordeles 35 mio. kr. forlods til de nedslidte byområder i mindre byer, hvor der er et væsentligt behov for bymæssig udvikling, jf. § 6, stk. 2, nr. 1. De resterende 25 mio. kr. samt eventuelle overskydende midler fra kategorien »nedslidte byområder i mindre byer« anvendes til kategorien »nedslidte byområder i større byer«, hvor der er et væsentligt behov for bygningsfornyelse, jf. § 6, stk. 2, nr. 2. Viser det sig, at der ikke indkommer ansøgninger for hele det afsatte beløb i denne kategori, fordeles midlerne i henhold til den prioriterede rækkefølge til kategorien »nyere boligområder med store sociale problemer«, jf. § 6, stk. 2, nr. 3, og kategorien »ældre erhvervs- og havneområder«, jf. § 6, stk. 2, nr. 4. Det vil sige, at kategorierne, »nyere boligområder og ældre erhvervs- og havneområder«, kun kommer i spil, hvis der ikke er tilstrækkelige ansøgninger i de to først prioriterede kategorier.

Det foreslås, at ministeren for by, bolig og landdistrikter fremover kan meddele tilsagn om refusion til kommunalbestyrelsen til beslutninger om områdefornyelse inden for en udgiftsramme på 80 mio. kr. af den samlede statslige ramme til byfornyelse - vedrørende forhøjelse af rammen til områdefornyelse henvises der til bemærkningerne til nr. 21.

Det foreslås yderligere, at den prioriterede rækkefølge opretholdes og udvides med én kategori, »nedslidte byområder i byer med 3.000 eller flere indbyggere, men med færre end 10.000 indbyggere, hvor der er et væsentligt behov for en bymæssig udvikling«. Den nærmere begrundelse for udvidelsen med den nævnte kategori følger af bemærkningerne til nr. 3.

Som noget nyt foreslås det, at alle kategorier i den prioriterede rækkefølge fra nr. 1 til nr. 5 forlods tildeles et fast beløb, som kan anvendes inden for den pågældende kategori. Herved sikres det, at kommunerne har en reel mulighed for at opnå tilsagn til deres ansøgninger inden for alle kategorier i modsætning til den gældende retstilstand, hvor der ikke kan gives tilsagn til en kategori, såfremt alle midlerne er opbrugt til ansøgninger i den ét trin højere kategori. Forslaget indebærer således, at kommunerne ved beslutning om områdefornyelse sikres en bred vifte af værktøjer med tilhørende mulighed for at få tilsagn om refusion.

De gældende regler om, at midlerne uddeles på baggrund af kommunernes konkrete ansøgninger, der prioriteres inden for den enkelte områdekategori og efter skønnet behov for støtte, fastholdes.

Til nr. 5

Efter de gældende regler overføres uudnyttet ramme i henhold til § 6, stk. 3, nr. 2-4, til kategorien »nedslidte byområder i mindre byer«, hvor der er et væsentligt behov for bymæssig udvikling, jf. § 6, stk. 2, nr. 1.

Det foreslås i nr. 5 om ny affattelse af § 6, stk. 3, at uudnyttet ramme til de områdekategorier, der er nævnt i den foreslåede § 6, stk. 2, nr. 3-5, fordeles i prioriteret rækkefølge til de forskellige områdekategorier.

Det foreslås således, at uudnyttet ramme for fremtiden fordeles til de indkomne ansøgninger i henhold til den prioriterede rækkefølge i den foreslåede § 6, stk. 2, nr. 3-5. Det betyder, at i tilfælde, hvor der ikke er givet tilsagn svarende til den

forlods tildelte ramme inden for de enkelte kategorier, skal den uudnyttede del fordeles efter den prioriterede rækkefølge.

Såfremt der i det enkelte finansår ikke er ansøgninger i kategorierne som nævnt i den foreslåede § 6, stk. 2, nr. 1-5, som opfylder betingelserne inden for den foreslåede ramme på 80 mio. kr. overføres den uforbrugte del af rammen til den ordinære ramme for bygningsfornyelse.

Til nr. 6

Den foreslåede bestemmelse i § 6, stk. 4, nr. 5, vedrører etablering af særlige foranstaltninger til klimatilpasning.

Efter gældende regler er der i et vist omfang mulighed for i forbindelse med f.eks. etablering af torve, pladser, opholdsarealer og trafikale foranstaltninger, at disse foranstaltninger tilpasses de ændrede klimaforhold.

For at gøre instrumentet områdefornyelse tidssvarede foreslås, at etablering af særlige foranstaltninger til klimatilpasning tilføjes som en ny støtteberettiget foranstaltning. Som eksempler på foranstaltninger kan nævnes lokal nedsivning af regnvand i offentlige byrum, etablering af grønne tage på offentlige bygninger, f.eks. busstoppesteder, opsamling og genanvendelse af regnvand i offentlige byrum.

Den foreslåede bestemmelse i § 6, stk. 4, nr. 6, udvider byfornyelseslovens anvendelse til nedrivning af private erhvervsbygninger samt opkøb af sådanne ejendomme med henblik på nedrivning, såfremt erhvervet er nedlagt og bygningerne er beliggende i byer med færre end 10.000 indbyggere. Det er en forudsætning, at indsatsen i øvrigt sker som led i en gennemførelse af en beslutning om områdefornyelse.

Efter de gældende regler kan kommunalbestyrelsen træffe beslutning efter § 38 c om at yde støtte til nedrivning af private erhvervsbygninger, såfremt erhvervet er nedlagt, og bygningerne er beliggende i byer med færre end 3.000 indbyggere. Kommunalbestyrelsen kan endvidere efter § 38 d opkøbe nedslidte ejendomme beliggende i byer med færre end 3.000 indbyggere eller i det åbne land med henblik på istandsættelse eller nedrivning. Efter gældende regler refunderer staten 60 pct. af kommunens udgifter til nedrivning og opkøb i byer med færre end 3.000 indbyggere.

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen som led i en gennemførelse af en beslutning om områdefornyelse får mulighed for at nedrive private erhvervsbygninger samt opkøbe sådanne ejendomme med henblik på nedrivning, såfremt erhvervet er nedlagt og bygningerne er beliggende i byer med færre end 10.000 indbyggere.

Bestemmelsen finder ikke anvendelse på bygninger, som er offentligt ejede. Det samme gælder, hvor det offentlige har haft en ikke uvæsentlig indflydelse på driften. Der kan f.eks. være tale om institutioner, kommunale kontorer, private institutioner med driftsoverenskomst med det offentlige eller lignende. I sager om nedrivning foreslås, at bestemmelserne i § 38 c, stk. 2, om ansøgnings- og beslutningsprocedure og fastsættelse af støtte samt finansiering og refusion finder tilsvarende anvendelse. Det foreslås, at ansøgnings- og beslutningsprocedure sker efter de samme regler, som gælder for ejer- og andelsboliger, jf. lovens §§ 23-25. Det foreslås endvidere, at støtte ydes efter reglerne for ejer- og andelsboliger, det vil sige efter reglerne i §§ 26-29. Forslaget indebærer derfor, at kommunalbestyrelsen på baggrund af forhandling med ejeren fastsætter den procentuelle, finansielle støtte til nedrivning af ejendommen.

Udbetaling og refusion af kommunens udgifter foreslås at ske efter § 34. Dette betyder, at kommunens udgifter refunderes med 50 pct., da bygningerne er beliggende i byer med mellem 3.000 og 10.000 indbyggere.

I sager om opkøb foreslås, at § 38 e om afholdelse af udgiften til opkøb samt refusion finder tilsvarende anvendelse. Dette betyder, at hele kommunens udgift til opkøb er refusionsberettiget, og at staten refunderer kommunens udgifter med 50 pct., da bygningerne er beliggende i byer med færre end 10.000 indbyggere. Hensigten med bestemmelsen om opkøb er, at muligheden for statsrefusion til udgifter ved opkøb af private erhvervsbygninger bliver en integreret del af

instrumenterne i byfornyelsesloven og derved styrker kommunens indsatsmuligheder for at opgradere byfornyelsesområdet.

Hensigten med forslaget om nedrivning er, at nedrivningsmuligheden skal understøtte målsætningen om, at omgivelserne også i de lidt større byer med færre end 10.000 indbyggere skal gøres attraktive for bosætning. Erhvervsbygninger, hvor erhvervet er nedlagt, kan stå tomme, bliver ikke vedligeholdt og går i forfald. Erhvervsbygninger, som skæmmer omgivelserne, og derfor er til gene for byens fysiske miljø og omkringliggende beboelsesejendomme, vil blive omfattet af bestemmelsen. Samtidig foreslås, at nedrivning og opkøb sker som led i en beslutning om områdefornyelse, således at disse foranstaltninger sker på baggrund af en samlet planlægning for området.

Til nr. 7

Der henvises til bemærkningerne til nr. 6.

Til nr. 8

Den foreslåede bestemmelse i § 6, stk. 5, nr. 5, udvider byfornyelseslovens anvendelse til indretning af midlertidige byrum i ældre erhvervs- og havneområder.

Formålet med forslaget er, at kommunerne som et strategisk element i beslutninger om områdefornyelse i ældre erhvervs- og havneområder i samarbejde med de berørte parter i byfornyelsen kan afprøve nye funktioner i byrummene. Derved får kommunerne mulighed for at understøtte omdannelsesprocessen fra det tidligere erhvervsformål til helt eller delvist boligformål.

Omdannelsen af ældre erhvervs- og havneområder er ofte kendetegnet ved, at omdannelsesprocessen strækker sig over en længere årrække. Målet er ikke altid klart defineret fra start men udvikles ofte i dialogen mellem grundejer, myndighed og borgere/brugere over længere tid. Erfaringen viser, at udnyttelse af de fysiske rammer eller byrummet til midlertidige formål eller funktioner kan understøtte omdannelsesprocessen. Den midlertidige anvendelse kan bidrage til at skabe en ny identitet for et byrum eller område og derved supplere den overordnede strategiske byplanlægningsproces eller områdefornyelse.

Forslaget giver således kommunerne yderligere et værktøj til understøttelsen af byomdannelsen i forbindelse med beslutning om områdefornyelse i ældre erhvervs- og havneområder.

Til nr. 9

Det foreslås i § 7, stk. 1, 2. pkt., at § 7, stk. 1, 1. pkt., ikke finder anvendelse ved nedrivning af private erhvervsbygninger samt opkøb af sådanne bygninger efter § 6, stk. 4, nr. 6.

Efter den gældende bestemmelse i § 7, stk. 1, 1. pkt., kan et tilsagn om refusion efter § 6 til den enkelte beslutning højst udgøre en tredjedel af kommunens udgifter til foranstaltninger, der vedrører områdefornyelsen, dog højst 10 mio. kr.

Forslaget er en konsekvens af lovforslagets § 1, nr. 6, om støtte til nedrivning og opkøb af private erhvervsbygninger.

Til nr. 10

Med ændringen foreslås det, at anvendelsesområdet for bestemmelsen udvides til også at omfatte bygninger opført i 1950'erne. Årstalsgrænsen, der definerer anvendelsesområdet for de pågældende bestemmelser, blev i forbindelse med revisionen af byfornyelsesloven i 2003 fastsat til ejendomme opført før 1950 og er væsentligt nedslidte.

Efter den gældende lov, § 8, stk. 1, nr. 2 og § 21, stk. 1, nr. 1 og 2, er det muligt for kommunalbestyrelsen at yde støtte

til udgifter til bygningsfornyelse af private udlejningsboliger, ejerboliger og andelsboliger, der er opført før 1950 og er væsentligt nedslidte. Det er op til kommunalbestyrelsen at afgøre, om boligen er væsentligt nedslidt, og derfor kan modtage støtte til istandsættelse efter loven. Kommunalbestyrelsens vurdering træffes på grundlag af en helhedsvurdering af, om ejendommen har behov for en ekstraordinær vedligeholdelsesindsats.

Den 1. april 1961 trådte den første egentlige byggelov (byggelov for købstæderne og landet) i kraft. Byggeloven kodificerede og udbyggede en lang række eksisterende byggeforskrifter, som samtidig blev ophævet. Byggeloven omfattede hele landet med undtagelse af København og Frederiksberg, som først blev omfattet af loven i henholdsvis 1975 og 1972, og var således det første skridt i retning af en samlet byggelov for hele landet, hvilket blev en realitet i 1975, hvor København blev omfattet af loven.

Byggeloven fra 1961 var samtidig hjemmelsgrundlag for det første bygningsreglement af 1961.

Bygningsmassen fra 1960 og fremefter er således kendetegnet ved, at den lovgivningsmæssigt er opført i en periode, hvor der skete en kodificering af byggreglerne og de specifikke krav, der blev stillet til udførelsesmetoder mv.

På den baggrund, og henset til at årstalsgrænsen i byfornylesloven nu har eksisteret i 10 år, foreslås det, at årstalsgrænsen rykkes 10 år frem til 1960, således at ejendomme, der i dag er mellem 54 og 64 år gamle og væsentligt nedslidte, omfattes af lovens anvendelsesområde. Herved opdateres loven, og det sikres, at loven omfatter en endnu større del af de boliger, som må påregnes at få behov for modernisering eller fornyelse i de kommende år, f.eks. den første generation af parcelhuse.

Til nr. 11

Forslaget i § 18, stk. 2, vedrører muligheden for, at kommunalbestyrelsen kan undlade at tinglyse deklaration ved ombygninger, hvor der ydes mindre offentlig støtte.

Formålet med forslaget er at etablere en bagatelgrænse, som gør, at ved ombygninger, hvor der ydes mindre offentlig støtte, typisk i størrelsesordenen på 50.000 kr., alene er et minimum af administrationsregler. Ejere og andelshavere får samtidig et større incitament til at søge om støtte til en ombygning af ejendommen. Konkret betyder det, at kommunalbestyrelsen ikke i disse tilfælde behøver at tinglyse en deklaration om, at hvis ejendommen sælges inden for en af kommunen nærmere fastsat årrække (op til 20 år), skal støtten tilbagebetales, hvis ejendommen er steget i værdi, og værdiforøgelsen ikke skyldes andre forhold, f.eks. konjunkturbestemte forhold. Er der tale om flere opdelte tilsagn til samme ejer, er det den samlede offentlige støtte, der er afgørende.

Kommunerne har efterlyst en sådan frivillig bagatelgrænse, som både kan motivere visse ejere, og give kommunen mindre besvær med at skulle holde øje med deklarationens overholdelse.

Til nr. 12

De foreslåede ændringer i §§ 19, stk. 2, 1. pkt., 34, stk. 2, 1. pkt., 50 k, stk. 2, 57, stk. 2, 73, 82, stk. 2, og 98, stk. 1, og stk. 2, 3. pkt. er en konsekvens af forslagets nr. 21 vedrørende årlig udmelding af den statslige udgiftsramme.

Til nr. 13

Med ændringen foreslås det, at anvendelsesområdet for bestemmelsen udvides til også at omfatte bygninger opført i 1950'erne.

Der henvises til bemærkningerne til nr. 10.

Til nr. 14

Forslaget i § 27 vedrører muligheden for, at kommunalbestyrelsen til ejerboliger og andelsboliger kan give tilskud til halvdelen af de støtteberettigede udgifter.

Efter de gældende regler er der alene mulighed for, at kommunalbestyrelsen til ejerboliger og andelsboliger kan give tilskud til en fjerdedel af de støtteberettigede udgifter til ombygning. Ved nedrivning kan kommunalbestyrelsen imidlertid give tilskud til nedrivningsudgifterne, dog med fradrag af værdistigning på ejendommen som følge af nedrivningen.

Formålet med forslaget er at styrke ejerens incitament til frivilligt at søge om støtte tilskud til ombygninger af nedslidte ejer- og andelsboliger. Forslaget indebærer således, at kommunalbestyrelsen på baggrund af forhandling med ejeren fastsætter den procentuelle, finansielle støtte til ombygning af ejendommen.

Der kan i denne forbindelse henvises til, at den gennemsnitlige tilskudsprocent ved udlejningsboliger er på 55 pct. Forslaget vil for ejerboliger kunne få en betydning uden for de store byer, hvor opdateringen af boligmassen sker meget langsommere end i byerne. For andelsboliger vil forslaget især få betydning for Københavns Kommune, som har forholdsvis mange (nedslidte) andelsboliger.

Det bemærkes, at ved bygningsfornyelse af bygninger, der indeholder erhverv og beboelse, sker fastsættelsen af støtten til erhvervslokaler, der har status som ejerlejlighed eller andelsbolig efter den gældende § 37, stk. 3, efter bestemmelserne om støtte til ejerlejligheder eller andelsboliger (§§ 26-29 og 34). Der er ikke foreslået ændringer af § 37, stk. 3. Baggrunden herfor er, at med højere støtte til istandsættelse af erhvervslokalernes klimaskærm, har ejeren af erhvervslokalerne et større incitament til at istandsætte disse, hvilket også er til gavn for den del af bygningen, der indeholder boliger.

Det bemærkes endvidere, at ved ombygning af privat erhverv til udlejningsboliger sker fastsættelsen af støtten ligeledes efter den gældende § 38, stk. 2, efter bestemmelserne om støtte til ejerlejligheder eller andelsboliger (§§ 26-29 og 34). Der er ikke foreslået ændringer af § 38, stk. 2. Baggrunden herfor er, at med højere støtte til ombygning har ejeren et større incitament til at søge om støtte til at ombygge ejendommen.

Herudover bemærkes, at støtte efter § 38 b, stk. 2, til forsamlingshuse og bygninger med lignende anvendelse beliggende i landsbyer og landdistrikter sker efter bestemmelserne om støtte til ejerlejligheder eller andelsboliger (§§ 26-29 og 34). Der er ikke foreslået ændringer af § 38 b, stk. 2. Baggrunden herfor er, at med højere støtte til ombygning har ejeren et større incitament til at istandsætte forsamlingshuset. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til nr. 18.

Endelig bemærkes, at støtte efter § 38 c, stk. 2, til nedrivning af erhvervsbygninger sker efter bestemmelserne om støtte til ejerlejligheder eller andelsboliger (§§ 26-29 og 34). Der er ikke foreslået ændringer af § 38 c, stk. 2. Baggrunden herfor er, at med højere støtte til nedrivning har ejeren et større incitament til at nedrive private erhvervsbygninger, hvor erhvervet er nedlagt.

Det foreslås, at udbetaling og refusion sker efter § 34. Staten refunderer herefter 50 pct. af kommunalbestyrelsens udgifter. Dog refunderes 60 pct., såfremt tilskuddet vedrører arbejde, der udføres på bygninger eller ejendomme, der er beliggende i byer med færre end 3.000 indbyggere eller i det åbne land. I sidstnævnte tilfælde kan kommunalbestyrelsen også give tilsagn om støtte efter Pulje til Landsbyfornyelse.

Til nr. 15

Efter de gældende regler i lovens § 27 kan der til fredede og bevaringsværdige ejerboliger og andelsboliger ydes et tilskud, som højest må udgøre en tredjedel af de støtteberettigede udgifter.

Efter forslaget i nr. 15 kan der til fredede og bevaringsværdige ejerboliger og andelsboliger ydes tilskud til en større del af

de støtteberettigede udgifter end til boliger, som ikke er fredede eller bevaringsværdige. Efter forslaget kan der ydes tilskud til op til tre fjerdedele af de støtteberettigede udgifter.

Formålet med forslaget er at styrke ejerens incitament til frivilligt at søge om støtte tilskud til ombygninger af nedslidte ejer- og andelsboliger, som er fredede eller bevaringsværdige. Forslaget indebærer således, at kommunalbestyrelsen på baggrund af forhandling med ejeren fastsætter den procentuelle, finansielle støtte til ombygning af ejendommen.

Til nr. 16

De foreslåede bestemmelser i § 28 a svarer til den gældende lovs § 16 for udlejningsboliger.

I henhold til stk. 1 i den foreslåede bestemmelse kan kommunalbestyrelsen stille garanti for byggelån inklusive låneomkostninger, der optages til dækning af de støtteberettigede udgifter, der udgør støttegrundlaget i henhold til § 22 i det omfang, finansieringen ikke kan gennemføres, medmindre der stilles særlig sikkerhed for långivningen.

Efter forslagets stk. 2 kan kommunalbestyrelsen stille garanti for endelig finansiering af de dokumenterede og af kommunalbestyrelsen godkendte ombygningsudgifter, såfremt det endelige lån er et realkreditlån eller et realkreditlignende lån, ydet af et pengeinstitut. Ved realkreditlignende lån forstås såvel fast forrentede som variabelt forrentede lån, der er ydet med en løbetid, som vil kunne opnås i et realkreditinstitut, herunder at lånet skal afvikles over løbetiden som enten et annuitetslån, et serielån eller et mix-lån. Stående lån, herunder lån med elementer af stående karakter, er således ikke omfattet af bestemmelsens garantimulighed. Det er tilstrækkeligt, at lånet er sikret ved pantebrev, ejerpantebrev med bagvedliggende håndpantebrev samt skadesløsbrev. Muligheden for garantistillelse betyder, at kommunalbestyrelsen som et led i forhandling af finansieringen med ejeren kan begrænse støtten til en garantistillelse frem for kontant tilskud i de tilfælde, hvor denne støtteform 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.

I stk. 3 foreslås, at provenuet af lån, hvortil der ydes garanti, ikke må overstige de støtteberettigede udgifter, der udgør støttegrundlaget inklusive låneomkostninger, og de dokumenterede, og af tilsagnet omfattede ombygningsudgifter, for så vidt angår endelig finansiering. Med henblik på at skabe så stor sikkerhed som muligt for kommunerne såvel som for staten som regarant, foreslås det, at kommunalbestyrelsens garantistillelse for byggelån og lån til endelig finansiering betinges af, at lånet ydes mod pant i den forbedrede ejendom. Pant i form af ejerpant eller pant i skadesløsbrev opfylder betingelsen. Sikkerhedsstillelse i form af subsidier ejerpant opfylder betingelsen, såfremt der indrømmes kreditor oprykningsret. Tilsvarende gælder, at betingelsen er opfyldt, såfremt der stilles kommunal garanti for lån, som respekterer ejerpant, og det garanterede lån indrømmes oprykkende håndpant i det foranstående ejerpantebrev.

I stk. 4, 1. pkt., foreslås, at kommunalbestyrelsen kan inddrage enhver form for supplerende sikkerhed i sin vurdering af vilkårene for den kommunale garanti.

I stk. 4, 2. pkt., foreslås, at i det omfang långiver på lånetidspunktet eller senere sikrer sig anden supplerende sikkerhed end kommunal garanti, påhviler det långiver at sikre, at låntager og eventuelle kautionister, garanter m.v. er klar over, at kommunen, og dermed staten som regarant, indtræder i disse supplerende sikkerheder i det omfang, at låneforholdet bliver nødlidende.

Med henblik på at minimere behovet for kommunal garanti for de lån, som skal finansiere byfornyelsesarbejderne, foreslås det i stk. 5, at kommunalbestyrelsen, inden der meddeles tilsagn til ejeren, skal tage stilling til, i hvilket omfang disse lån skal respektere foranstående lån med pant i ejendommen.

Med bestemmelsen lægges der således op til, at kommunalbestyrelsen allerede på tidspunktet for forhandlingen med ejeren om finansieringen skal skaffe sig et overblik over, hvorledes ejendommen er belånt.

På denne baggrund kan kommunalbestyrelsen danne sig et indtryk af, om de konkrete prioriteringsforhold i ejendommen er af en sådan karakter, at byfornyelsen kun kan gennemføres, såfremt der ydes kommunal garanti til en del af byfornyelseslånene, eller om en del af de eksisterende lån efter forhandling med ejeren og panthaverne enten kan bringes til at rykke for byfornyelseslånene eller nedbringes.

I stk. 6 foreslås, at ministeren for by, bolig og landdistrikter kan fastsætte nærmere regler om kommunalbestyrelsens ydelse af garanti, herunder størrelsen af garantien.

Til nr. 17

Forslaget i § 29 vedrører muligheden for, at kommunalbestyrelsen kan undlade at tinglyse deklaration ved ombygninger, hvor der ydes mindre offentlig støtte.

Der henvises til bemærkningerne til nr. 10.

Til nr. 18

Forslaget i § 38 b, stk. 2, vedrører muligheden for, at kommunalbestyrelsen i særlige tilfælde kan yde støtte til samtlige støtteberettigede udgifter, hvor istandsættelse ellers ikke kan gennemføres.

Efter de gældende regler ydes støtten efter reglerne for ejer- og andelsboliger, det vil sige efter reglerne i §§ 26-29 og 34. Som følge af forslaget nr. 14 er støtten i forslaget § 27 ændret til at udgøre halvdelen af de støtteberettigede udgifter og i forslaget § 28 tre fjerdedele ved fredede eller bevaringsværdige ejendomme.

For at bevare forsamlingshusenes funktion i landsbyer og landdistrikter og dermed understøtte bosætningen i lokale områder foreslås, at kommunalbestyrelsen i særlige tilfælde kan yde støtte til samtlige støtteberettigede udgifter, hvor istandsættelse ellers ikke kan gennemføres, f.eks. fordi det ikke er muligt at fremskaffe den nødvendige ejerfinansiering, uanset der opnås støtte fra anden side. Kommuner, ejere og brugere af forsamlingshuse har efterlyst en ordning, der kan løse problematikken omkring den nævnte ejerfinansiering.

Det bemærkes, at der med forslaget ikke foretages ændringer i, hvilke udgifter der er støtteberettigede.

Til nr. 19

Det foreslås som præciserende bestemmelse, at kommunalbestyrelsens afgørelser efter både kapitel 5 og 5 a er endelige og således ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed.

Til nr. 20

Med ændringen foreslås det, at anvendelsesområdet for bestemmelsen udvides til også at omfatte bygninger opført i 1950'erne og i begrænset omfang også ejendomme opført efter 1. januar 1960.

Den gældende regel i § 39, stk. 2, giver kommunalbestyrelsen mulighed for at træffe beslutning om, at etablering af fællesarealer og fælleslokaler for flere ejendomme i begrænset omfang kan omfatte ejendomme opført efter 1. januar 1950 samt ejendomme indeholdende boliger, hvortil der er meddelt tilsagn om offentlig støtte efter byggestøtte-, kollegiestøtte-, boligbyggeri-, ældrebolig- eller almenboliglovgivningen, eller som er godkendt efter § 67, stk. 1, nr. 8, i den tidligere lov om boligbyggeri.

Forslaget betyder, at en beslutning om fælles friarealforbedring for flere ejendomme, af hensyn til gennemførelse af et

hensigtsmæssigt friareal for alle beboere kan omfatte en eller enkelte ejendomme opført efter 1960 samt omtalte støttede byggeri.

Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til nr. 10.

Til nr. 21

Efter de gældende regler udmeldes den statslige udgiftsramme til bygningsfornyelse mv. som en vejledende udgiftsramme til kommunerne.

Det foreslås i stk. 1, at rammen fremover udmeldes som en bindende udgiftsramme. Det betyder, at midlerne, lige som ved Landsbyfornyelsespuljen, meldes endeligt ud til kommunerne ved årets begyndelse, ca. 1. marts, hvor midlerne konteres.

Kommunerne skal have anvendt midlerne inden ultimo februar det følgende år. Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter fastsætter administrativt datoen for, hvornår kommunerne skal have disponeret midlerne. Midlerne er disponeret, fx når kommunen har en forpligtende aftale med en bygningsejer eller på anden måde har forpligtet sig til at bruge midlerne.

Det foreslås i stk. 2, at midlerne som hidtil vil blive fordelt mellem kommunerne efter objektive kriterier, som afspejler den enkelte kommunes byfornyelsesbehov.

Det foreslås i stk. 2, 2. pkt., at en del af den statslige ramme som hidtil vil kunne afsættes til forsøgs- og udviklingsprojekter inden for områdefornyelsen ud over den ramme, som er afsat til selve områdefornyelsen.

Det foreslås i stk. 2, 3. pkt., at forhøje rammen til områdefornyelse fra 60 til 80 mio. kr., da erfaringerne viser, at der i kommunerne er et væsentligt højere behov for områdefornyelse, end hvad der kan imødekommes efter de gældende regler. Det gælder især i forhold til en indsats over for de nødlidende hovedgaver og funktionstørnte bymidter.

Det foreslås i stk. 2, 4. pkt., at 40 mio. kr. kan anvendes til bygningsfornyelse i områder, der har fået tilsagn efter § 6, stk. 2, nr. 1-5, som omhandler den prioriterede rækkefølge af byområder, hvortil kommunalbestyrelsen kan meddele tilsagn om refusion til områdefornyelse.

Midlerne til bygningsfornyelse under områdefornyelsen vil fortsat som fastsat administrativt skulle anvendes inden for 3 år, men med mulighed for dispensation som efter hidtidig praksis, hvis kommunen har en saglig grund til endnu ikke at have nået at anvende midlerne.

I stk. 2, 5. pkt., foreslås, at midlerne forlods fordeles med 20 mio. kr. til bygningsfornyelse i områder, der fået tilsagn efter § 6, stk. 2, nr. 1, og 20 mio. kr. til bygningsfornyelse i områder, der fået tilsagn efter § 6, stk. 2, nr. 2.

Midler til bygningsfornyelse i områder, der ikke er disponeret efter 5. pkt., fordeles efter forslaget i stk. 2, 6. pkt., i prioriteret rækkefølge efter bestemmelserne i § 6, stk. 2, nr. 3-5.

I stk. 2, 6. pkt., foreslås, at eventuelt uforbrugte midler overføres til den ordinære ramme.

Efter forslaget i stk. 3 kan en kommunalbestyrelse, som ønsker at overdrage hele eller dele af sin byfornyelsesramme til bygningsfornyelse til en eller flere andre kommuner efter aftale mellem de pågældende kommunalbestyrelser anmode ministeren for by, bolig og landdistrikter om at overdrage allerede udmeldt byfornyelsesramme mellem de pågældende kommuner. Forslaget svarer til de gældende regler.

I stk. 4 foreslås, at når kommunalbestyrelsen meddeler tilsagn til en ejer om støtte eller på anden måde disponerer, således at det udløser refusion efter denne lov, skal kommunalbestyrelsen samtidig indberette det i det administrative edb-system. Dette gælder dog ikke tilsagn efter § 98. Beslutninger efter 1. pkt., som ikke er indberettede som disponerede inden udgangen af en af ministeren for by, bolig og landdistrikter årligt meddelt frist, føres tilbage til den samlede statslige

udgiftsramme.

Den hidtidige regel i § 94, stk. 6, om en frist for kommunernes anvendelse af støtten forslås ophævet, da reglen i praksis har været uden betydning.

Til nr. 22

Forslaget i § 105, stk. 2, vedrører muligheden for, at kommunalbestyrelsen, boligkommissionen eller bygningsforbedringsudvalget til enhver tid og mod behørig legitimation og uden retskendelse har adgang til fast ejendom, når kommunalbestyrelsen har truffet beslutning efter kapitel 6 om friarealforbedring eller efter kapitel 9 om kondemnering af sundheds- og brandfarlige boliger eller opholdsrum.

Efter de gældende regler er der alene hjemmel i byfornyelsesloven for myndighederne til at få en sådan adgang til fast ejendom, hvis det skønnes nødvendigt for, at kommunalbestyrelsen kan træffe de nævnte beslutninger. Formålet med forslaget er således – i overensstemmelse med Folketingets Ombudsmands opfattelse - at tilvejebringe en udtrykkelig hjemmel til, at den relevante myndighed har en tilsvarende adgang til fast ejendom med henblik på at sikre gennemførelse af kommunalbestyrelsens beslutning. Dette kan f.eks. være aktuelt, når kommunalbestyrelsen efter byfornyelseslovens § 76 har nedlagt forbud mod, at bygningen benyttes til beboelse eller ophold for mennesker (kondemnering), nedlagt påbud om nedrivning efter byfornyelseslovens § 77, stk. 2, samt skal foretage selvhjælpshandling (i form af nedrivning af en bygning) efter byfornyelseslovens § 77, stk. 8, som følge af, at ejeren ikke vil medvirke.

Til nr. 23

Forslaget i § 105, stk. 3, vedrører muligheden for, at politiet yder kommunalbestyrelsen, boligkommissionen eller bygningsforbedringsudvalget bistand til at opnå en i loven hjemlet adgang til en ejendom.

Efter de gældende regler er der ikke hjemmel i byfornyelsesloven for myndighederne til at anmode om politiets bistand, hvis ejeren modsætter sig myndighedernes adgang til den pågældendes ejendom. Det fremgår blandt andet af bemærkningerne til forslag om politiets virksomhed, at Justitsministeriet er enig med Politikommissionen i, at politiets adgang til at foretage indgreb uden for strafferetsplejen reguleres særskilt. Formålet med forslaget er således at tilvejebringe en udtrykkelig hjemmel til at anmode om politiets bistand.

Det foreslås, at politiet yder de i stk. 1 nævnte myndigheder bistand til at opnå en i henhold til loven hjemlet adgang til en ejendom. Der kan fastsættes nærmere regler om denne bistand efter forhandling mellem ministeren for by, bolig og landdistrikter og justitsministeren.

Til § 2

Det foreslås i stk.1, at loven træder i kraft den 1. januar 2015, jf. dog stk. 2.

I stk. 2 foreslås det, at § 94, stk. 2, 4.- 6. pkt., der vedrører de 40 mio. kr. af den samlede statslige udgiftsramme, der kan afsættes til bygningsfornyelse i områder, samt fordelingen og omfordelingen heraf først træder i kraft den 1. januar 2016.

Begrundelsen for at udskyde ikrafttrædelsen af bestemmelsen i § 94, stk. 2, 4. - 6 pkt. til 1. januar 2016 er, at midler efter denne bestemmelse tildeles områder, der har fået tilsagn til områdefornyelsesbeslutninger året før. Det betyder, at midler, der er afsat til bygningsfornyelse i 2015, tildeles beslutninger om områdefornyelse, der har fået tilsagn i 2014.

Bilag 1

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

AFVENTER HØRING

Officielle noter