

Statens støtte til byggeriet

Udarbejdet for HFB af Per Larsen, specialkonsulent,
og Pia Scott Hansen, specialkonsulent, Velfærdsministeriet

Velfærdsministeriet

Nedenfor omtales statens støtte til boligbyggeriet inden for to områder:

1. Den almene boligsektor
2. Byfornyelse

1. Den almene boligsektor

1.1. Indledning

Regelsættet om den almene boligsektor er samlet i to hovedlove, nemlig i lov om almene boliger mv. og i lov om leje af almene boliger samt i en række bekendtgørelser, hvoraf de vigtigste er driftsbekendtgørelsen, støttebekendtgørelsen og udlejningsbekendtgørelsen.

1.2. Almene boliger

1.2.1. Indledning

Almene boliger opføres og drives af almene boligorganisationer. Dog kan almene ældreboliger også opføres og drives af kommuner, amtskommuner og selvejende institutioner.

Der er i alt ca. 760 almene boligorganisationer med i alt ca. 7.750 afdelinger, som drives på et nonprofit grundlag. Der er i alt ca. 550.000 almene boliger, hvilket svarer til ca. 20 pct. af den samlede boligbestand på ca. 2,7 mio. boliger.

Boligorganisationerne er undergivet kommunalt tilsyn, og der er etableret en række regler mv. for hvilke opgaver disse organisationer kan påtage sig. Hovedområdet er at opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere almene boliger med tilhørende fællesfaciliteter, men organisationerne har mulighed for at etablere nærmere definerede sideaktiviteter, såfremt der er vandtætte skotter mellem sådanne aktiviteter og hovedområdet.

Begrebet "almen bolig" er samlebetegnelse for tre forskellige boligtyper, nemlig almene familieboliger, almene ældreboliger og almene ungdomsboliger. Etableres der servicearealer i forbindelse med ældreboliger, er der tale om plejeboliger. Familieboliger og ældreboliger kan tillige etableres som bofællesskaber.

1.2.2. Økonomisk uafhængighed

Afdelingerne er grundlaget for boligorganisationens virksomhed. Afdelingerne administreres som udgangspunkt af den boligorganisation, som de hører under. Afdelingerne er økonomisk uafhængige af hinanden, ligesom de er økonomisk uafhængige af boligorganisationen. Den enkelte afdeling er således en selvstændig økonomisk enhed, hvilket indebærer, at afdelingens indtægter (=lejeindtægterne) skal kunne dække afdelingens udgifter. En afdeling hæfter kun for egne

forpligtelser - og dermed ikke for andre afdelingers eller boligorganisationens forpligtelser, ligesom boligorganisationen ikke hæfter for afdelingernes forpligtelser, medmindre den har påtaget sig en sådan forpligtelse.

1.2.3. Finansiering

Det almene byggeri har over årene været finansieret på mange forskellige måder og med forskellig fordeling mellem stat, kommune og beboere. Fællestrækket har været, at det offentlige dels har ydet en kontant én gangsstøtte, dels støtte til delvis betaling af ydelserne på de optagne lån. Finansieringen af nybyggeri med tilsagn i perioden 2008 og frem er som følger:

Beboerindskud på 2 pct.

Kommunal grundkapital på 14 pct. (dog 7 pct. for plejeboliger med tilsagn i 2008 og 2009).

Kreditinstitutlån med statslig ydelsesstøtte på 84 pct. (dog 91 pct. for plejeboliger med tilsagn i 2008 og 2009).

Til ungdomsboliger ydes tillige et ungdomsboligbidrag, som sikrer en lavere beboerbetalingsandel i disse boliger, jf. nedenfor.

Til servicearealer, der etableres i tilknytning til ældreboliger, yder staten et éngangstilskud på 40.000 kr. pr. bolig, dog max. 60 pct. af etableringsudgifterne.

Beboerindskud

Beboerinskuddet betales af lejeren i forbindelse med indflytning og tilbagebetales ved fraflytning. Indskuddet reguleres ikke.

Grundkapital

Grundkapital stilles til rådighed af den kommune, hvor byggeriet opføres, og har karakter af et lån. Lånene er rentefrie og tillige afdragsfrie i indtil 50 år efter ejendommens ibrugtagelse. Kommunerne har som udgangspunkt ikke mulighed for at finansiere grundkapitalen ved egenoptagelse af lån.

Kreditinstitutlån

Lånetyperne fastsættes af velfærdsministeren, således at belåningen af nybyggeriet mere smidigt og hurtigt kan tilpasses markedsforholdene med henblik på at minimere de statslige udgifter. P.t. gælder, at nybyggeriet skal belånes med 30-årige rentetilpasningslån, hvor restgælden refinansieres hvert år. Det er en betingelse for optagelse af realkreditlånet, at kommunen stiller garanti for den del af lånet, som har sikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens markedsværdi.

Beboerne betaler som udgangspunkt en ydelse på 3,4 pct. af anskaffelsessummen plus de løbende bidrag mv. til realkreditinstitutterne, i alt svarende til ca. 3,6 pct. af anskaffelsessummen. Betalingen sker første gang tre måneder efter låneoptagelsen og reguleres

herefter hvert år i 35 år med 75 pct. af stigningen i netoprisindekset eller i lønindeks for den private sektor, såfremt dette er steget mindre. Regulering sker første gang et år efter første terminsbetaling.

Forskellen mellem beboerbetalingen og den samlede ydelse på lånet betales af staten som ydelsesstøtte.

Som det fremgår, er beboerbetalingen fastsat og reguleret uafhængigt af finansieringen/lånetypen. Overstiger beboerbetalingen ydelsen på lånet frem til det 35. år efter låneoptagelsen, opsamles det overskydende beløb i en nybyggerifond, som gradvist skal overtage den statslige ydelsesstøtte. Efter det 35. år nedsættes lejen ikke, men midlerne indbetales med 1/3 til nybyggerifonden, 1/3 til den lokale dispositionsfond og 1/3 til Landsbyggefonden, jf. også nedenfor.

1.2.4. Lejebetaling

Huslejen i det almene byggeri fastsættes ud fra et balanceprincip, dvs. at indtægterne skal dække alle udgifter. Foruden de nævnte kapitaludgifter (de ca. 3,6 pct. af anskaffelsesudgiften), betaler beboerne de løbende driftsudgifter til vedligeholdelse, periodiske fornyelser, renovation, skatter og afgifter, administration mv.

1.2.5 Udlejningsreglerne

Udgangspunktet for udlejningen af almene familieboliger er, at de udlejes efter anciennitet på venteliste.

- Med henblik på at sikre en hensigtsmæssig udnyttelse af boligmassen har visse persongrupper fortrinsret frem for andre på ventelisten:
- Børnefamilier har fortrinsret til de større lejligheeder.
- Ældre og handicappede har i mindre omfang fortrinsret til bestemte ældre- og handicapegnede boliger.
- Personer, der allerede har bolig i boligorganisationen, har fortrinsret frem for udefrakommende ansøgere (oprykningsretten).

Med henblik på løsning af boligsociale opgaver - det vil normalt sige akut bolignød - kan kommunalbestyrelsen træffe beslutning om anvisningsret til indtil 1/4 af de ledige familie- og ungdomsboliger. Herudover kan kommunalbestyrelsen og boligorganisationen aftale, at kommunens anvisningsret udvides til indtil 100 % af de ledige boliger. Anvisningsretten går forud for ventelisten. Når kommunen har anvist en lejer, garanterer kommunen for opfyldelsen af lejerens betaling af eventuelle udgifter til istandsættelse ved fraflytning.

Ventelisteprikket, herunder reglerne om oprykningsventelisten, blev lovfæstet i 1992 for at skabe et gennemskueligt, retfærdigt og forenklet udlejningsregelsæt. Men samtidig skabte man også et mere stift system, som ikke gav store muligheder for at påvirke beboersammensætningen.

På den baggrund er der gennemført en række ændringer, som opløder ventelisteprikket. Med fleksibel udlejning har kommunerne fået langt bedre mulighed

for at fremme en mere ligelig beboersammensætning i kommunens almene boligafdelinger, da det i vid udstrækning er blevet muligt at tilpasse udlejningen til de lokale forhold i kommunerne.

Efter de fleksible udlejningsregler kan kommunalbestyrelsen og den almene boligorganisation indgå aftale om, at udlejning af ledige almene familieboliger skal ske efter særlige kriterier. Aftalen kan dog maksimalt omfatte 90 pct. af de ledige boliger i en afdeling, som ikke anvises af kommunen. Mindst 10 pct. af boligerne skal altså fortsat udlejes efter de sædvanlige ventelisteregler.

Der er ingen bindinger med hensyn til, hvilke udlejningskriterier der kan aftales, da dette vil afhænge af de lokale forhold. I de svage boligafdelinger kan der fx indgå aftaler, der giver bestemte grupper, fx pendlere med beskæftigelse i kommunen, unge studerende eller ældre, der ønsker at flytte i tide, en fortrinsret til de ledige boliger. I de mere velfungerende afdelinger kan det på den anden side være relevant at indgå aftaler, der tilgodeser udsatte befolkningsgruppers boligbehov.

Det er dog en klar forudsætning, at der ikke må ske diskrimination over for etniske minoriteter eller socialt vanskeligt stillede mennesker. Desuden må aftalerne ikke forhindre kommunalbestyrelsen i at løse sine boligsociale opgaver over for boligsøgende med et akut boligbehov. Yderligere har kommunen for boligområder, hvor en høj andel af beboerne er uden for arbejdsmarkedet, gennem den såkaldte kombinerede udlejning fået mulighed for at afvise boligsøgende på ventelisten, der har været på kontanthjælp, starthjælp eller introduktionsydelse i 6 sammenhængende måneder. Hvis kommunen afviser en boligsøgende, der stod på ventelisten ved beslutningen om at anvende reglerne om kombineret udlejning, skal kommunen anvise en anden passende bolig.

1.2.6. Den almene sektors fonde

Der opsamles på forskellig måde midler fra den almene sektor i et antal fonde med henblik på dels at øge sektorens selvfinansiering, dels at imødegå problemer i det eksisterende byggeri. Opsamlingen sker dels lokalt i den enkelte boligorganisations dispositionsfond, dels centralt i Landsbyggefonden.

Dispositionsfonden

Dispositionsfonden er boligorganisationens fond og virker som lokal stødpudekapital. Fonden opbygges af midler fra de enkelte boligafdelinger, idet der opkræves særlige bidrag til fonden over huslejen, indtil fonden har nået en vis minimumsstørrelse. P.t. opkræves 204 kr. årligt pr. bolig, indtil fonden udgør 3.950 kr. pr. bolig (2007-tal). Hertil kommer 1/3 af de likvide midler fra udamortiserede lån, jf. nedenfor.

Landsbyggefonden

Landsbyggefonden blev oprettet i 1967 med det formål at yde økonomisk og sagkyndig bistand til de almene boligorganisationer.

Landsbyggefonden finansieres via indbetalinger fra de almene boligafdelinger i form af pligtmæssige

bidrag fra afdelinger ibrugtaget før 1970 samt indbetalinger fra udamortiserede prioritetslån.

De pligtmæssige bidrag udgør samlet 765 mio. kr. årligt (2007-niveau). Den overvejende del af bidragene reguleres efter reguleringsindekset for boligbyggeri.

Indbetalinger fra udamortiserede lån: Det er et centralt princip i den almene sektor, at lejebetalingen til dækning af prioritetsydelse ikke bortfalder, når de oprindelige prioritetslån udløber. Byggerier med tilsagn før 1.1.1999 indbetaler 2/3 af de likvide midler, der fremkommer i forbindelse med, at de optagne realkreditlån udamortiseres til Landsbyggefonden. Den sidste tredjedel forbliver i boligorganisationens dispositionsfond og virker som en lokal stødpudekapital.

For byggeri med tilsagn efter den 31.12.1998 fordeles de likvide midler ligeledes med 1/3 til den lokale dispositionsfond og 2/3 til Landsbyggefonden.

Indbetalinger fra udamortiserede lån til Landsbyggefonden udgjorde i 2007 227 mio. kr. Indbetalingerne vil stige markant i de kommende år og skønnes at udgøre 938 mio. kr. i 2010 og 2.400 mio. kr. i 2020 (2007-priser).

De opsamlende midler fordeles i Landsbyggefonden som følger:

Trækningsretten

En boligorganisation har fortrinsret til tilskud på 60 pct. af de pligtmæssige bidrag. De nævnte tilskud kan opnås til opførelse, om- og tilbygninger, moderniserings- og forbedringsarbejder mv. af almene boligorganisationers byggeri. Ordningen har karakter af en opsparingsordning.

Landsdispositionsfondens

Til landsdispositionsfondens overføres dels 40 pct. af de pligtmæssige bidrag, dels samtlige de indbetalte likvide midler fra byggerier med tilsagn før 1999 og endelig 1/3 af de likvide midler fra byggerier med tilsagn efter 1998. Anvendelsesområdet for midlerne indeholder følgende elementer:

Renoveringsstøtte til finansiering af opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning, sammenlægning af lejligheder og miljøforbedring. Landsdispositionsfondens gennemsnitlige årlige tilsagn udgjorde i perioden 1991-2002 1.096 mio. kr. og i perioden 2002-2006 1.780 mio. kr. Fra 2007 og frem til 2012 er der mulighed for at yde støtte inde for en årlig ramme på 2.400 mio. kr.

Social og forebyggende indsats. Med henblik på at medvirke til at vende udviklingen i de udsatte boligområder og forebygge, at nye opstår, har Landsbyggefonden i årene 2007-2010 mulighed for at give tilskud til en social og forebyggende indsats inden for en ramme på 400 mio. kr. årligt, hvoraf indtil 200 mio. kr. årligt kan anvendes til nedsættelse af lejen i udsatte boligafdelinger. Tilskud ydes med henblik på at gennemføre en bredspektret indsats i de pågældende områder. Der stilles krav om, at indsatsen indgår i en helhedsplan, der er godkendt af kommunen, ligesom der skal ske

en lokal koordinering og evaluering af indsatsen i det boligområde, hvor afdelingen er beliggende

Driftsstøtte. Udover ovennævnte kan Landsdispositionsfondens yde driftsstøtte i form af tilskud eller lån til problemramte boligafdelinger. Det drejer sig om dækning af underskud, løbende driftsstøtte, huslejesikring og huslejebidrag i forbindelse med de såkaldte omprioriteringsrunder, udlæg i forbindelse med hjemfaldsordningen mv.

Nybyggeristøtte. En del af landsdispositionsfondens midler anvendes til finansiering af nybyggeriet. For tilsagn meddelt i 2002-2004 refunderer Landsdispositionsfondens således statens merudgifter til ydelsesstøtte som følge af nedsættelsen af den kommunale grundkapital. For alment nybyggeri med tilsagn i perioden 2005-06 refunderer fonden 50 pct. af statens udgifter til ydelsesstøtte. For tilsagn meddelt i perioden 2007-2010 refunderer fonden 25 pct. af ydelsesstøtten.

Nybyggerifonden

Nybyggerifonden tilføres midler alene fra byggerier med tilsagn efter 1998. Disse byggerier indbetaler for det første samtlige de likvide midler, der måtte fremkomme i de første 35 år efter tilsagnstidspunktet. Sådanne likvide midler fremkommer, såfremt den løbende beboerbetalning på de optagne lån overstiger ydelserne på lånet som følge af den årlige refinansiering (rentetilpasningslån). For det andet indbetales 1/3 af de likvide midler, der fremkommer efter det 35. år. Som det fremgår, vil der gå op mod 30 år, inden der kommer midler af betydning i fonden. Fondens midler skal anvendes som ydelsesstøtte til etablering af almene boliger.

1.2.7. Byggeskedefonden

Udover Landsbyggefonden er der for byggeri med tilsagn efter 30.06.1986 oprettet en Byggeskedefond til dækning af disse byggeriers eventuelle udgifter til byggeskader og kvalitetssikring af byggeriet i øvrigt (1 og 5 års eftersyn). Fonden omfatter alment byggeri og støttede private andelsboliger opført efter den 30.6.1986. De omfattede byggerier indbetaler i tilknytning til opførelsen 1 pct. af anskaffelsessummen til fonden. Der er således tale om en slags forsikringsordning. Fonden betaler 95 pct. af udbedringsudgiften, mens bygningsejeren (beboerne) betaler resten.

1.2.8. Tilsyn

Kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor boligerne agtes placeret, meddeler tilsagn om offentlig støtte. Det er en forudsætning for kommunalbestyrelsens tilsagn, at den, der modtager tilsagnet, er fundet på baggrund af en åben konkurrence om varetagelse af bygherrerollen blandt såvel almene som private bygherrer.

Kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor boligorganisationen har hjemsted, fører tilsyn med selve boligorganisationen, mens det er kommunalbestyrelserne i de kommuner, hvor de enkelte afdelinger ligger, som fører tilsyn med afdelingerne.

Kommunalbestyrelsen påser, at driften udføres i overensstemmelse med de gældende regler (det vil sige almenboligloven, den almene lejelov, bekendtgørelserne og vedtægterne).

Herudover påser kommunalbestyrelsen en række mere specifikke forhold, fx at ejendommenes vedligeholdelsestilstand er forsvarlig, ligesom den skal godkende diverse enkeltdispositioner.

2. Byfornyelse

2.1. Indledning

Den gældende byfornyelseslov, lovbekendtgørelse nr. 901/2008, som trådte i kraft den 1. januar 2004, indeholder forskellige muligheder for at yde støtte til istandsættelse af især beboelsesbygninger og nedslidte byområder samt nedrivning af forfaldne og kondemnable boliger. Loven er bygget op omkring forskellige beslutningstyper med tilknyttede støtteordninger, som retter sig mod byfornyelsesopgaver af forskellig karakter.

Det overordnede ansvar for kommunens byfornyelsespolitik påhviler kommunalbestyrelsen, og det centrale redskab til realisering af politikken er byfornyelsesloven. Loven lægger vægt på det private initiativ og privat medfinansiering, mens kommunen har rollen som igangsætter og koordinator. Kommunalbestyrelsen har mulighed for at

- udpege områder til gennemførelse af beslutninger om områdefornyelse
- udpege områder eller konkrete ejendomme, hvor man vil tilskynde ejere til et gennemføre bygningsfornyelse
- fastsætte kriterier for prioritering af ansøgninger om støtte til bygningsfornyelse

Kommunalbestyrelsen beslutter hvert år, om den ønsker at få del i den statslige udgiftsramme til støtte af byfornyelse. Hvis kommunen ønsker at fremme byfornyelsesprojekter har den valget mellem følgende beslutningstyper:

- områdefornyelse
- bygningsfornyelse, herunder nedrivning
- friarealforbedring
- ombygning af privat erhverv til udlejningsboliger
- kondemnering

2.2. Områdefornyelse

For at byfornyelsen kan blive et centralt instrument i bypolitikken, er der mulighed for, at kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om områdefornyelse med henblik på at sætte en positiv udvikling i gang i problemramte boligområder og bydele.

Kommunen sætter typisk dagsordenen for den konkrete områdeindsats, men en forudsætning for støtte er, at interessenter i området, fx virksomheder, private investorer, institutioner og foreninger samt beboere og boligselskaber, inddrages i planlægning og gennemførelse.

De områder, der kan omfattes af en beslutning om områdefornyelse, er karakteriseret ved, at problemerne ikke relaterer sig til boligerne alene, men at der findes en flerhed af væsentlige problemer på det fysiske og sociale område, et gademiljø, som er belastet af trafik og mangel på gode fælles opholdsarealer samt manglende muligheder for kulturel udfoldelse for kvarterets beboere. Der fire typer af byområder, som i prioriteret rækkefølge kan komme i betragtning til statslig støtte til områdefornyelse.

Disse er:

- Nedslidte byområder i mindre byer, hvor der er et væsentligt behov for en bymæssig udvikling.
- Ældre byområder i større byer, hvor der er et væsentligt behov for bygningsfornyelse, det vil sige traditionelle byfornyelsesområder.
- Nyere boligområder med store sociale problemer.
- Ældre erhvervs- og havneområder, som kommunalbestyrelsen udpeger som byomdannelsesområder efter bestemmelserne i planloven, og som ikke umiddelbart kan omdannes på markedsvilkår.

Velfærdsministeren kan indenfor en årlig udgiftsramme på 50 mio. kr. bevilge kommunalbestyrelsen refusion af udgifter til gennemførelse af en beslutning om områdefornyelse. Den samlede tildeling af udgiftsramme til en beslutning om områdefornyelse kan højst udgøre 10 mio. kr. Det er en betingelse, at kommunerne bidrager med mindst det dobbelte. Højst 25 pct. af udgiftsrammen kan gå til nedslidte områder i mindre byer.

2.2.1. Ansøgning og reservation

Det er alene kommunerne (kommunalbestyrelserne), der én gang om året - pr. 1. januar - kan søge Velfærdsministeriet om reservation af statslige midler til områdefornyelse. Ansøgningen skal indeholde en kort beskrivelse af området og de påtænkte initiativer, samt et budget over de forventede udgifter. På baggrund af det fremsendte materiale kan Velfærdsministeriet meddele kommunalbestyrelsen reservation af midler fra rammen. Udvælgelsen af ansøgninger inden for den enkelte områdetype sker ifølge bekendtgørelsen om udvælgelseskriterier for reservation af støtte til områdefornyelse ud fra en konkret vurdering på baggrund af fastsatte kriterier for områdets behov for offentlig indsats.

Kommunalbestyrelsen skal inden for en fastsat tidsfrist indsende den vedtagne beslutning om områdefornyelse til ministeriet, som herefter meddeler tilsagn om støtte.

2.2.2. Byfornyelsesprogram

Som grundlag for kommunalbestyrelsens beslutning og ansøgning om støtte til områdefornyelse skal kommunalbestyrelsen udarbejde et byfornyelsesprogram med tidsplan og budget, der sandsynliggør, at der vil ske en positiv udvikling i området. Kommunalbestyrelsen skal i forbindelse med udarbejdelsen af byforny-

elsesprogrammet etablere et forpligtende samarbejde med de parter, der måtte blive berørt af kommunalbestyrelsens beslutning om områdefornyelse. Byfornyelsesprogrammet skal være handlingsorienteret og tværsektorielt med en tidsplan for gennemførelse af de enkelte foranstaltninger. Programmet skal indeholde en beskrivelse af områdets problemer og nævne de ressourcer i området, der kan indgå med henblik på at skabe en positiv udvikling. Herudover skal der redegøres for de initiativer, der igangsættes, samt for hvordan, der kan ske en koordinering af initiativerne. Herudover skal der udarbejdes en investeringsredegørelse, som skal rette parternes opmærksomhed på områdets uudnyttede økonomiske potentialer. Endelig skal programmet angive, i hvilket omfang, der er behov for offentligt støttet bygningsfornyelse. Kommunalbestyrelsen skal gennemføre beslutningen inden for en frist på højst 5 år fra vedtagelsen af beslutningen.

2.2.3. Refusionsberettigede indsatser

Den økonomiske støtte gives i form af refusion til de indsatser, som byfornyelsesprogrammet omfatter. Loven indeholder en liste over refusionsberettigede foranstaltninger:

- programudarbejdelse og inddragelse af de berørte parter i forbindelse med beslutningen om områdefornyelse
- etablering og forbedring af torve, pladser, opholdsarealer mv.
- etablering af kulturelle og særlige boligsociale foranstaltninger, herunder etablering af lokaler
- etablering af særlige trafikale foranstaltninger

I ældre erhvervs- og havneområder kan der dog kun ydes refusion til følgende indsatser:

- undersøgelse af omfanget af jordforurening og af de skønnede udgifter til udbedringen heraf
- kortlægning af ejerforhold og erhvervsforhold i området
- udarbejdelse af handlingsplaner for den fremtidige udnyttelse af området
- forberedelse af det organisatoriske grundlag for gennemførelsen af omdannelsen

2.3. Bygningsfornyelse

Reglerne om bygningsfornyelse vedrører ombygning, modernisering, forbedring, genopretning eller vedligeholdelse af eksisterende boliger. Initiativet til at træffe beslutning om bygningsfornyelse for én eller flere ejendomme kan træffes af kommunen på grundlag af en anmodning fra ejendommens ejer eller efter en opfordring fra kommunen til ejeren.

En beslutning om bygningsfornyelse kan omfatte private udlejningsboliger, andelsboliger og ejerboliger. Det er dog en betingelse, at beboelsen/bygningen har installationsmangler eller er opført før 1950 og er væsentligt nedslidt.

Den overordnede bevilling til offentlig byfornyelse, dvs. statens maksimale årlige udgift til byfor-

nyelse, ”den statslige udgiftsramme”, fremgår af det enkelte års finanslov. Senest den 1. februar hvert år kan kommuner, som ønsker at få andel i de midler, der er afsat på finansloven, anmode Velfærdsministeriet herom. Velfærdsministeriet fordeler herefter - på baggrund af objektive kriterier, der afspejler kommunens byfornyelsesbehov - en vejledende investeringsramme til de ansøgende kommuner, indenfor hvilken kommunalbestyrelsen kan træffe beslutninger om bygningsfornyelse og kondemnering samt stille midler til rådighed for bygningsforbedringsudvalg.

Reglerne i byfornyelsesloven om, hvilke foranstaltninger der kan træffes beslutning om at yde støtte til samt støttens beregning og størrelse er forskellig for private udlejningsboliger, ejer- og andelsboliger og ombygning af private erhvervslokaler til udlejningsboliger.

2.3.1. Istandsættelse af private udlejningsboliger

Kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om at yde støtte til ombygning og istandsættelse af beboelse i private udlejningsejendomme, som har installationsmangler, eller som er opført før 1950 og er væsentligt nedslidt og dermed har et vedligeholdelsefeterslæb. Det betyder, at alle udlejningsboliger, som lider af installationsmangler, dvs. manglende wc, bad eller tidssvarende opvarmning, er omfattet af lovens anvendelsesområde uanset opførelsetidspunktet for den ejendom, beboelsen er beliggende i.

Herudover dækker anvendelsesområdet beboelser i udlejningsejendomme, der er opført før 1950, og hvor boligen er væsentligt nedslidt.

Kommunalbestyrelsens afgørelse af, om beboelsen er væsentligt nedslidt, træffes på grundlag af en helhedsvurdering af, om ejendommen har behov for en ekstraordinær vedligeholdelsesindsats. Bestemmelsen indebærer således, at det fuldt og helt overlades til kommunalbestyrelsen at træffe beslutning om hvilke beboelsesbygninger, der er væsentligt nedslidt og dermed kan istandsættes med støtte efter loven. Kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om følgende foranstaltninger:

Vedligeholdelsesarbejder, der vedrører bygningen. Vedligeholdelsesarbejder er de arbejder, som ikke medfører nogen leje- eller brugsværdiforøgelse på ejendommen, jf. lejelovgivningens sondring mellem forbedring og vedligeholdelse. Kommunen afgør, ud fra en samlet vurdering, hvilke vedligeholdelsesudgifter, der skal omfattes af beslutningen.

Forbedringsarbejder, der vedrører bygningen. Forbedringsarbejder er de arbejder, som efter lejelovgivningen medfører huslejeforhøjelse. Kommunen afgør, ud fra en samlet vurdering, hvilke forbedringsudgifter, der skal omfattes af beslutningen.

Nedrivning, når denne er begrundet i bygningens fysiske tilstand eller hensynet til at skaffe rimelig adgang til lys, luft, opholds- eller friarealer for den eksisterende boligbebyggelse beliggende i umiddelbar tilknytning til det ryddede areal.

Opførelse af mindre tilbygninger med henblik på etablering af wc eller bad i bygninger, hvor de enkelte boliger ikke indeholder wc eller bad, samt opførelse af mindre bygninger til brug for tekniske installationer eller lign. Bestemmelsen gør det bl.a. muligt at påbygge fx installationstårne med wc-, køkken- eller elevatorfunktion.

Det er en generel betingelse for støtte, at de udførelsesarbejder udføres på en sådan måde, at bygningens bevaringsværdi opretholdes eller øges i forbindelse med istandsættelsen.

Dette krav gælder uanset, at bygningen ikke er kategoriseret som bevaringsværdig, før arbejderne påbegyndes. Kommunalbestyrelsen kan stille arkitektoniske, miljømæssige og udførelsesmæssige betingelser for at yde støtte.

2.3.2. Istandsættelse af ejer- og andelsboliger

Kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om bygningsfornyelse for:

Ejerboliger, som mangler tidssvarende opvarmning eller wc eller er opført før 1950 og er væsentligt nedslidt, og som bebos af ejeren.

Andelsboliger, som mangler tidssvarende opvarmning eller wc eller er opført før 1950 og er væsentligt nedslidt, og som bebos af andelshaveren.

Kommunalbestyrelsens afgørelse af, om beboelsen er væsentligt nedslidt, træffes på grundlag af en helhedsvurdering af, om ejendommen har behov for en ekstraordinær vedligeholdelsesindsats.

Kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om følgende foranstaltninger:

Istandsættelse af bygningens klimaskærm. De støtteberettigede arbejder omfatter reparation, udskiftning eller fornyelse af følgende bygningsdele:

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

Afhjælpning af kondemnabile forhold, dvs. forhold, som medfører at benyttelse af boligen eller en del af denne vil være forbundet med sundhedsfare.

Det er en generel betingelse for støtte, at de udførelsesarbejder udføres på en sådan måde, at bygningens bevaringsværdi opretholdes eller øges i forbindelse med istandsættelsen. Dette krav gælder uanset, at bygningen ikke er kategoriseret som bevaringsværdig, før arbejderne påbegyndes. Kommu-

nalbestyrelsen kan stille arkitektoniske, miljømæssige og udførelsesmæssige betingelser for at yde støtte.

2.3.3. Bygningsforbedringsudvalg

Som en enkel og ubureaukratisk støtteordning giver byfornyelsesloven kommunerne mulighed for at nedsætte et bygningsforbedringsudvalg til helt eller delvis at udøve kommunalbestyrelsens kompetence til at give støtte til ejer- og andelsboliger.

Kommunalbestyrelsen fastsætter selv retningslinjer for bygningsforbedringsudvalgets virksomhed, hvori bl.a. udvalgets kompetence afgrænses nærmere. Fx kan det besluttes, at udvalget skal behandle ansøgninger og udarbejde indstillinger, men ikke træffe afgørelser. Kommunalbestyrelsen kan også beslutte, at alle eller visse sager skal forelægges kommunalbestyrelsen, inden udvalget træffer afgørelse.

2.3.4. Ombygning af privat erhverv til udlejningsboliger

Kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om ombygning af private erhvervsbygninger til udlejningsboliger, såfremt erhvervet er nedlagt og bygningen skønnes egnet til at blive ombygget inden for en rimelig økonomisk ramme. I bygninger, hvor der ikke er beboelse, eller hvor beboelse udgør en mindre del, er det endvidere en betingelse, at bygningen skønnes bevaringsværdig.

Kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om at yde støtte til de samme foranstaltninger som for ejer- og andelsboliger, dvs. istandsættelse af bygningens klimaskærm samt afhjælpning af kondemnabile forhold.

Der kan ikke ydes støtte til ombygning af erhvervslokaler beliggende i bygninger, som er offentligt ejede, eller hvor det offentlige har haft en ikke uvæsentlig indflydelse på driften.

2.3.5. Offentlig støtte til bygningsfornyelse

Refusionsberettigede udgifter: En række byfornyelsesudgifter kan ikke direkte relateres til den enkelte ombygning. Det drejer sig om erstatningsboligudgifter, erstatninger til ejere og lejere, udgifter til nedrivning mv. Udgifterne betales af stat og kommune med halvdelen til hver.

Ombygningsudgifter: Udgifterne opdeles i værdiforøgende udgifter og vedligeholdelsesudgifter i overensstemmelse med principperne i lejelovgivningen.

Private udlejningsejendomme: Støtten ydes som kontant tilskud til vedligeholdelsesarbejderne. Kommunalbestyrelsen fastsætter størrelsen af tilskuddet, som i særlige tilfælde kan udgøre hele udgiften. Til forbedringsarbejderne ydes støtten i form af indfasningsstøtte til den lejestigning, der følger af forbedringen efter lejelovgivningens regler. Indfasningsstøtten nedtrappes over en periode på 10 år. Udgifterne betales af stat og kommune med halvdelen til hver.

Ejer- og andelsboliger: Støtten ydes som kontant tilskud til ombygningsarbejderne. Støtten kan maksimalt udgøre en fjerdedel af de støtteberettigede

udgifter, som dog kan hæves til en tredjedel af de støtteberettigede udgifter, såfremt der er tale om bevaringsværdige bygninger. Udgifterne betales af stat og kommune med halvdelen til hver.

Ombygning af private erhvervslokaler til udlejningsboliger: Støtten ydes som kontant tilskud til ombygningsarbejderne. Støtten kan maksimalt udgøre en fjerdedel af de støtteberettigede udgifter, som dog kan hæves til en tredjedel af de støtteberettigede udgifter, såfremt der er tale om bevaringsværdige bygninger. Udgifterne betales af stat og kommune med halvdelen til hver.

2.3.6. Deklaration

For at forhindre en kapitalisering af byfornyelsesstøtten skal kommunalbestyrelsen efter ombygningen tinglyse en deklARATION på alle byfornyeede ejendomme om, at udbetalt tilskud til vedligeholdelsesarbejder helt eller delvis skal tilbagebetales, hvis en eller flere støttede boligers status ændres inden for et af kommunalbestyrelsen fastsat åremål, dog maksimalt 20 år fra ombygningens afslutning. Tilbagebetaling af tilskud som følge af statusskiftet skal ske, såfremt ejendommens økonomi forbedres. Beregningsmetoden er fastlagt i byfornyelsesloven. Der kan aldrig stilles krav om tilbagebetaling af et beløb, som indebærer, at ejeren ikke vil oppebære sin fortjeneste som følge af den almindelige udvikling i ejendomspriserne.

2.3.7. Byggeskadefondsbidrag

For ejendomme, der har fået støtte til byfornylse skal kommunen indbetale et bidrag på 1,5 % af ombygningsudgifterne til Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse (BvB), som er en slags forsikringsordning mod byggeskader. Kommunens udgift refunderes af staten med halvdelen. Den største del af byggeskadefondsbidraget anvendes til at foretage eftersyn af ejendommen. En mindre del hensættes i en pulje til at dække skader. Det er derfor gratis for ejer, når BvB foretager eftersyn af ejendommen. BvB betaler indtil 95 % af udgifterne til udbedring af væsentlige skader på ejendommen, mens ejeren betaler resten.

2.4. Friarealer

Kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om tilvejebringelse af fælles friarealer og fælleslokaler i friarealet, herunder for ejendomme, som ikke indeholder beboelse, når det er nødvendigt for at tilvejebringe tilfredsstillende opholdsarealer for beboerne. Kommunalbestyrelsen kan herunder træffe beslutning om nedrivning af bygninger, når det er nødvendigt for at tilvejebringe tilfredsstillende opholdsarealer. Foranstaltningerne om fælles friarealer og fælleslokaler kan alene vedrøre flere ejendomme.

2.4.1. Offentlig støtte til friarealer

Udgifter til selve fællesanlægget, dvs. anlæg og møblering, finansieres med et tilskud inden for et rammebeløb. Tilskuddet er en refusionsberettiget udgift. Rammebeløbet udgør overgrænsen ved anlæggets

etablering. Rammebeløbet muliggør i princippet kun etablering af et anlæg af relativt skrabet karakter.

De arealer, som det efter beslutningen er nødvendigt at indrette til fælles friarealer, tilvejebringes som udgangspunkt ved tinglysning af en rådighedsservitut. En sådan rådighedsservitut indebærer ikke arealafståelse. Rådighedsindskrænkningen modsvares typisk af værdien af den friarealforbedring, som det offentlige giver tilskud til og der er derfor ikke tale om ekspropriation.

Udgifter til vedligeholdelse og drift betales af beboerne over huslejen. Udgifterne fordeles efter en fordelingsnøgle, der fastsættes i rådighedsservitutten og som oftest går ud på en fordeling ud fra de enkelte ejendommens etageareal og boligantal, dvs. ud fra den fremtidige brugsintensitet.

2.5. Kondemnering af sundheds- og brandfarlige boliger

Efter byfornyelseslovens kapitel 9 skal kommunalbestyrelsen føre tilsyn med ejendomme, som benyttes til beboelse eller ophold, hvis disse ejendomme ved deres beliggenhed, indretning eller andre forhold er sundheds- eller brandfarlige.

Tilsynsforpligtelsen gælder alle lokaliteter, som faktisk anvendes til bolig eller ophold uanset ejerforhold. Lokaliteter beliggende i almene boligorganisationers ejendomme er således også omfattet, uanset at byfornyelsesloven ikke i øvrigt omfatter almene boliger. Tomme boliger og opholdsrum er ikke omfattet af kommunalbestyrelsens tilsynsforpligtelse.

Kommunalbestyrelsen kan nedsætte en boligkommission til helt eller delvist at udøve kommunalbestyrelsens virksomhed efter reglerne om kondemnering.

2.5.1. Kriterier for sundheds- og brandfare

Ved afgørelsen af, om benyttelsen af boliger og opholdsrum er forbundet med sundheds- eller brandfare lægges der vægt på, om de pågældende boliger eller opholdsrum væsentligt afviger fra følgende mindstekrav:

Alle beboelses- og opholdsrum skal:

- yde tilfredsstillende beskyttelse mod fugtighed, kulde, varme og støj
- have fyldestgørende adgang for dagslys
- have forsvarlig adgang for luftfornyelse i almindelighed gennem et eller flere oplukkelige vinduer direkte til det fri
- have mulighed for tilstrækkelig opvarmning
- have et tilfredsstillende indeklima

Enhver lejlighed skal:

- have adgang til godt og tilstrækkeligt drikkevand
- have behørigt afløb for spildevand
- have tilfredsstillende adgang til wc

2.5.2. Forbud mod beboelse

Viser det sig ved kommunens besigtigelse af en ejendom, at lokaliteterne frembyder sundheds- eller brandfare for brugerne, har kommunalbestyrelsen pligt til at kondemnere, dvs. nedlægge forbud mod benyttelse

af bygningen eller en del af denne til beboelse eller ophold for mennesker.

Kondemnering er et indgreb, der ikke udløser erstatning.

Når der er nedlagt forbud mod beboelse, skal kommunalbestyrelsen anvisе husstanden en anden bolig. Udgifterne til genhusning betales af staten og kommunen med halvdelen til hver.

2.5.3. Påbud om afhjælpning af kondemnabile forhold

Enten samtidig med eller efter, der er nedlagt forbud mod beboelse efter byfornyelsesloven, har kommunalbestyrelsen mulighed for at påbyde ejeren af ejendommen at afhjælpe de kondemnabile forhold. Det er en betingelse for meddelelse af påbud, at kommunalbestyrelsen finder, at istandsættelse af bygningen er rimelig ud fra en samlet økonomisk, bebyggelsesmæssig og brand- og sundhedsmæssig vurdering. Påbud efter byfornyelsesloven kan omfatte enhver foranstaltning, der har til formål at afhjælpe de kondemnabile forhold.

2.5.4. Offentlig støtte ved kondemnering

Kommunalbestyrelsen har mulighed for, at yde offentlig støtte efter byfornyelsesloven til gennemførelse af de påbudte arbejder.

En kondemneret bygning, der ikke overgår til anden lovlig anvendelse, kan når som helst forlanges nedrevet, såfremt ejeren ydes erstatning samt dækning af udgifterne til nedrivningen og grundens ryddelig-gørelse.

En eventuel værdistigning på grunden efter nedrivningen fradrages i det offentlige dækning af udgifterne. Forlanger kommunen bygningen nedrevet efter kondemneringens ikrafttræden, fordi bygningen er til ulempe for de omboende, ydes der dog ikke erstatning mv.

Ejere af ejerboliger samt andelsforeninger, boligaktieselskaber, boliganpartsselskaber og visse anpartshavere har under visse betingelser ret til et særligt tilskud, hvis deres bolig omfattes af et forbud mod beboelse eller ophold.

Lovens beslutningstyper	Rammefordelingsprincipper	Rammestørrelse	Anvendelsesområde
Områdefornyelse	Velfærdsministeriet meddeler tilsagn på maks. 10 mio. kr. pr. beslutning (heraf refunderer staten op til en tredjedel efter ansøgning fra kommunen).	Samlet ramme efter loven på 50 mio. kr. pr. år.	By- og boligområder med en flæthed af væsentlige problemer.
Bygningsfornyelse	Udmelding af investeringsramme til de enkelte kommuner fra Velfærdsministeriet efter ansøgning. De enkelte kommuner kan aftale indbyrdes overdragelse af ramme.	På finansloven afsættes en årlig udgiftsramme, der udgør knap 300 mio. kr. (inkl. områdefornyelse).	Private udlejningsboliger og ejer- og andelsboliger med installationsmangler eller som er opført før 1950 og er væsentligt nedslidt.
Ombygning af privat erhverv til udlejningsboliger	Udmelding af investeringsramme til de enkelte kommuner fra Velfærdsministeriet efter ansøgning. De enkelte kommuner kan aftale indbyrdes overdragelse af ramme.	Ingen særskilt ramme. Del af kommunens investeringsramme til bygningsfornyelse.	Private erhvervsbygninger, hvor erhvervet er nedlagt og bygningen egnet til ombygning inden for en rimelig økonomisk ramme.
Friarealforbedring	Udmelding af investeringsramme til de enkelte kommuner fra Velfærdsministeriet efter ansøgning. De enkelte kommuner kan aftale indbyrdes overdragelse af ramme.	Ingen særskilt ramme. Del af kommunens investeringsramme til bygningsfornyelse.	Flere ejendomme, der mangler tilfredsstillende fælles friarealer for beboerne.
Kondemnering	Udmelding af investeringsramme til de enkelte kommuner fra Velfærdsministeriet efter ansøgning. De enkelte kommuner kan aftale indbyrdes overdragelse af ramme.	Ingen særskilt ramme. Del af kommunens investeringsramme til bygningsfornyelse.	Sundheds- og brandfarlige boliger eller opholdsrum. Ingen »aldersgrænse«.