



Fremsat den 7. oktober 2020 af boligministeren (Kaare Dybvad Bek)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer og lov om almene boliger m.v.

(Sammenlægning af Byggeskadefonden og Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse, og ophør af fremtidig skadesdækning ved bygningsfornyelse m.v.)

§ 1

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1203 af 3. august 2020, foretages følgende ændringer:

1. I § 80 stk. 3, 2. pkt., udgår »eller Byggeskadefonden for byfornyelsesforanstaltninger«.

2. Efter § 151 d indsættes:

»§ 151 e. Ud over de byggerier, der er nævnt i §§ 151 og 151 a, omfatter fonden ombygninger, renoveringer m.v., der har modtaget kommunalt tilsagn om støtte i henhold til lov om byfornyelse og udvikling af byer inden den 1. januar 2021, eller er omfattet af kapitel 10 i lov om byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 260 af 7. april 2003. Denne del af fonden benævnes Afdeling C.

Stk. 2. Afdeling C er økonomisk uafhængig af fondens Afdeling A og B. Afdelingens midler skal holdes adskilt fra Afdeling A og Afdeling B, og der må ikke overføres midler fra Afdeling A eller Afdeling B til Afdeling C. Der må heller ikke overføres midler fra Afdeling C til Afdeling A eller Afdeling B.

Stk. 3. Afdeling C kan nedlægges, når afdelingens dækningsforpligtelser er ophørt.«.

3. § 152 affattes således:

»Fonden ledes af en bestyrelse på 10 medlemmer. KL vælger 2 medlemmer, BL vælger 3 medlemmer, og boligministeren vælger bestyrelsens øvrige medlemmer, hvoraf 3 medlemmer skal repræsentere byggerier, der indeholder henholdsvis andelsboliger, ungdomsboliger og ældreboliger, der er opført med offentlig støtte, et medlem skal have særlig sagkundskab inden for fondens virksomhedsområde, og et medlem skal have særlig sagkundskab inden for byfornyeede ejendomme. Ved stemmelighed er formandens stem-

me afgørende. Stedfortrædere vælges efter samme regler. Alle valg sker for 4 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Stk. 2. Ved nedlæggelse af Afdeling C, jf. § 151 e, stk. 3, udtræder medlemmet med særlig sagkundskab inden for byfornyeede ejendomme af fondens bestyrelse, og der udpeges ikke på ny et medlem med en sådan sagkundskab.«.

4. I § 153, stk. 2, ændres »to afdelinger, jf. § 151 d« til: »tre afdelinger, jf. § 151 d og e«.

5. I § 160 indsættes efter »§ 151 d,«: »§ 151 e,«.

§ 2

I lov om byfornyelse og udvikling af byer, jf. lovbekendtgørelse nr. 144 af 21. februar 2020, foretages følgende ændringer:

1. Kapitel 6 a ophæves.

2. Kapitel 7 ophæves.

§ 3

I byggeloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1178 af 23. september 2016, som ændret ved lov nr. 734 af 8. juni 2018, § 35 i lov nr. 1711 af 27. december 2018, § 3 i lov nr. 368 af 9. april 2019 og lov nr. 1590 af 27. december 2019, foretages følgende ændring:

1. § 25 A, stk. 2, nr. 3, ophæves.

Nr. 4-6 bliver herefter nr. 3-5.

§ 4

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019, foretages følgende ændringer:

1. § 4 b ophæves.
2. § 47, stk. 1, litra b, ophæves.
Litra c bliver herefter litra b.
3. I § 47, stk. 2, sidste punktum, udgår »eller en aftale om grøn byfornyelse efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer«.
4. § 58 a ophæves.
5. § 59 a, stk. 6, ophæves.

§ 5

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 2021.

Stk. 2. Byggeskadefonden overtager ansvaret for Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelses sager, opgaver, forpligtelser, aktiver, medarbejdere og passiver mv. pr. 1. januar 2021.

Stk. 3. Lovens § 2, nr. 2, finder ikke anvendelse for ombygninger, renoveringer mv., der har fået kommunalt tilsagn om støtte efter lov om byfornyelse og udvikling af byer, jf. lovbekendtgørelse nr. 144 af 21. februar 2020, inden den 1. januar 2021. For disse tilsagn finder de hidtil gældende regler anvendelse.

Stk. 4. Lovens § 2, nr. 1, og § 4 finder ikke anvendelse på aftaler om energibesparende arbejder efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, som er indgået før den 1. januar 2021. For disse aftaler finder de hidtil gældende regler anvendelse.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Indledning

Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse varetager en skadedækningsordning, der yder støtte til udbedring af byggeskader, der skyldes forhold ved ombygning, renovering, mv. i forbindelse med bygningsfornyelsessager med støtte efter lov om byfornyelse og udvikling af byer, jf. lovbekendtgørelse 144 af 21. februar 2020 (byfornyelsesloven). Den forsikringslignende ordning finansieres gennem et bidrag på 1,5 pct. af de samlede ombygningsudgifter til de støttede arbejder, der gennemføres efter byfornyelsesloven. Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse gennemfører eftersyn af de bygningsfornyeede bygninger samt opsamler og formidler viden om ombygninger, renoveringer og andre forhold af byggeteknisk karakter.

Den årlige bevilling på finansloven til byfornyelse er gennem de senere år kraftigt beskåret, hvilket har resulteret i både få og små sager. Byfornyelsesrammen er i 2019-2022 blevet omprioriteret til en ny landsbyfornyelsesramme, der uddeles til 56 kommuner, og kan kun anvendes i byer med færre end 4.000 indbyggere og i det åbne land. Da landsbyfornyelsesrammen typisk anvendes til nedrivning, hvilket ikke er omfattet af Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, forventes der fremadrettet at være meget få sager, og dermed færre midler i form af indbetalinger til Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, hvilket presser fondens økonomi yderligere.

Dermed foreslås det at ophæve den forsikringslignende ordning fremadrettet, således at der ikke oprettes flere sager omfattet af denne ordning. De eksisterende sager fortsætter efter de gældende regler i byfornyelsesloven. Da der efter de gældende regler er ganske få sager, der er omfattet af Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, vurderes der at være ganske få sager, der fremadrettet vil være uden denne forsikringslignende ordning.

Det vurderes, at der med det begrænsede antal bygningsfornyelsessager ikke er basis for at opretholde Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse som en selvstændig organisation. Det foreslås derfor, at Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, den forsikringslignende ordning og de eksisterende sager, overdrages til Byggeskadefonden (BSF), der varetager skadesdækning af renoveringer, ombygninger og nybyggeri i forhold til almene boliger mv.

Overdragelsen foreslås gennemført ved oprettelsen af en ny Afdeling C i Byggeskadefonden, som vil være separat og uafhængig af fondens eksisterende Afdeling A og B. Den nye afdeling foreslås nedlagt, når dækningen af alle bygningsfornyelsessagerne er udløbet.

Lovforslaget indeholder endvidere forslag om ophævelse af ordningen om aftalt grøn byfornyelse i kapitel 6 a i byfornyelsesloven. Aftalt grøn byfornyelse blev indført i 2014 som led i udmøntningen af Energiaftalen 2012-2020 mellem daværende regering (Socialdemokraterne, Radikale Venstre

og Socialistisk Folkeparti) og Venstre, Dansk Folkeparti og Det Konservative Folkeparti, som en del af en energisparepakke til fremme af energibesparelser i private lejeboliger. Ordningen blev evalueret i 2017 og evalueringen viste, at aftalt grøn byfornyelse ikke blev anvendt. Ophævelsen er en udmøntning af aftalepartiernes beslutning af 7. november 2018.

2. Lovforslagets hovedpunkter.

2.1. Sammenlægning af byggeskadefondene.

2.1.1. Gældende ret.

Byggeskadefonden er en selvejende institution, hvis formål er at yde støtte til udbedring af byggeskader i forskellige former for byggeri opført eller renoveret med støtte efter lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1203 af 3. august 2020 (almenboligloven), eller støtte efter lov om friplejeboliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 1162 af 26. oktober 2017, som ændret ved lov nr. 1567 af 18. december 2018. Fonden har yderligere til formål at foretage eftersyn af byggeriet samt opsamle og formidle erfaringer af byggeteknisk karakter, der skal bidrage til at begrænse byggeskader og fremme byggekvaliteten. Rammerne for Byggeskadefonden er fastsat i almenboliglovens kapitel 11.

Byggeskadefonden er opdelt i to afdelinger, en Afdeling A og en Afdeling B, jf. almenboliglovens § 151 d, stk. 3, som er økonomisk uafhængige. Afdeling A varetager nybyggeri, og Afdeling B varetager almene renoveringer.

Byggeskadefonden yder støtte til dækning af indtil 95 pct. af udgifterne til byggeskader. Fonden gennemfører to tilsyn med henblik på at vurdere bygningernes tilstand og registrere eventuelle skader inden for 5 år fra aflevering af byggeriet.

Der indbetales bidrag til Byggeskadefonden, der udgør 1 pct. af anskaffelsessummen i Afdeling A og 1 pct. af de dokumenterede udgifter til renovering i Afdeling B.

Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse er en selvejende institution, der yder støtte til udbedring af skader i forbindelse med bygningsfornyelse efter byfornyelsesloven, dog ikke mindre ombygninger. Mindre ombygninger skal forstås i overensstemmelse med bekendtgørelsen nr. 773 af 27. juni 2011 om kvalitetssikring af byggearbejder i alment byggeri m.v. og ombygninger efter lov om byfornyelse og udvikling af byer, og må i 2019-priser ikke overstige 720.000-840.000 kr. Derudover sørger fonden for opsamling og formidling af erfaringer om byggetekniske forhold.

En bygningsfornyelsessag tager typisk under 3 år fra tilsagnet er givet og til endeligt regnskab, hvorefter sagen indberettes til fonden. Fonden udfører 1-års og 5-års eftersyn af byfornyeede bygninger og dækker skader, der anmeldes inden for 20 år efter arbejdernes levering, med op til 95 pct. af omkostningerne til udbedring af skaderne.

Byggeskadefondsbidraget udgør 1,5 pct. af de samlede ombygningsudgifter til den omhandlede bygningsfornyelse,

hvoraf fonden hensætter en-tredjedel af de indbetalte bidrag til skadedækning og to-tredjedele til eftersyn. Kommunalbestyrelsen indbetaler bidraget til Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, når ombygningsregnskabet er godkendt.

De indbetalte bidrag til Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse udgjorde ifølge fondens årsregnskaber 5,2 mio. kr. i 2017 og 6,7 mio. kr. i 2018. Bidragene kan komme fra bygningsfornyelsessager finansieret med ordinær og ekstraordinær byfornyelsesramme, landsbyfornyelsesrammen samt bygningsfornyelse uden statslig refusion. Den ekstraordinære byfornyelsesramme var en ramme afsat til bygningsfornyelse i forbindelse med gennemførelse af områdefornyelse. Rammen udmeldes ikke længere, men der er kommunalbestyrelser, der stadig kan anvende tidligere udmeldte rammer.

Den ordinære ramme er i 2019-2022 omprioriteret til landsbyfornyelsesrammen, men den ordinære ramme fra 2018 kan anvendes i op til 3 år.

2.1.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning.

Baggrunden for dette forslag er, at der er få og primært små bygningsfornyelsessager, der ikke generer midler til Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse. Dette skyldes primært, at rammerne til byfornyelse de seneste år er blevet kraftigt beskåret, og med finansloven fra 2019 blev byfornyelsesrammen omprioriteret til landsbyfornyelsesrammen, der på nuværende tidspunkt er den eneste statslige ramme, der uddeles til byfornyelse. Der er dermed ikke den samme volumen i bygningsfornyelsessager som tidligere. Derudover har landsbyfornyelse hidtil primært været anvendt til nedrivning af faldefærdige bygninger, og da nedrivninger ikke dækkes af bygningssskadedækningen, genererer disse sager ikke bidrag til fonden.

Bygningsfornyelse uden statslig refusion efter byfornyelseslovens § 98 har hidtil udgjort en meget beskedent del af de samlede bygningsfornyelser. Der har kun været ganske få sager om året, hvilket forventes forsat at være tilfældet. Ligeledes forventes det, at der med de færre midler overvejende vil blive gennemført mindre ombygninger, der ikke er omfattet af fonden.

Der er således ikke umiddelbart udsigt til en ændring af den nuværende situation, hvor bygningsfornyelse primært gennemføres som få og små sager, med et beskedent bidrag til Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse.

I byfornyelseslovens § 55, stk. 3, er det fastsat, at Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse kan opkræve ekstraordinært bidrag fra ejerne af samtlige ejendomme omfattet af fondens dækningsområde, hvis det er nødvendigt til dækning af fondens udgifter, og boligministeren godkender dette. Bestemmelsen vurderes ikke anvendelig i praksis, da det må anses for at være en væsentlig byrde at pålægge ejendomsjere, som for op til 20 år siden har fået støtte til byfornyelse, at være med til mange år senere at betale skader på andre ejendomme, som er byfornyet. Ejerne er ikke specielt blevet gjort opmærksom på denne risiko f.eks. ved, at der er lyst en deklaration på ejendommen. Hertil kommer, at det er

kommunerne, der betaler bidraget til Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse som en del af byggesagen.

Det vil endvidere være teknisk og administrativt vanskeligt at efterfinansiere beløbet enten ved at pålægge de pågældende ejere og subsidiært lejere, idet bidraget kan lægges på huslejen, ved ekstra indbetaling til fonden, eller ved at få kommunen og stat til at finde samtlige afsluttede sager frem med henblik på den nødvendige efterbetaling.

Krav på Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, som fonden ikke kan dække, vurderes umiddelbart at ville falde tilbage på det offentlige. Da der ikke er tiltænkt en ændring i forhold til de gældende regler på dette område, vurderes det samme at gøre sig gældende, hvis Afdeling C ikke kan opfylde krav mod afdelingen. Bestyrelsen har dog også et ansvar for afdelingens økonomiske forhold.

Derfor foreslås det, at Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelses aktiver, passiver, og samtlige sager og opgaver, samt medarbejdere i fonden overdrages til Byggeskadefonden på det almene område. Byggeskadefonden på det almene område har en væsentlig større portefølje af sager end Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, og ved at lægge Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelses sager ind under Byggeskadefonden kan fordelene ved stordriften udnyttes til at spare på bl.a. de administrative udgifter, der vil være, hvis Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse opretholdes som selvstændig fond.

Det foreslås ligeledes, at den forsikringslignende ordning ophører fremadrettet ved overdragelsen, således at fremtidige bygningsfornyelser ikke vil være omfattet af ordningen.

Sammenlægningen af de to byggeskadefonde skal sikre en glidende afvikling af ordningen for bygningsfornyelsessager efter byfornyelsesloven i takt med, at dækningen for de enkelte sager ophører.

De eksisterende sager vil blive færdigbehandlet efter de gældende regler. Der vil være en lang årrække, hvor aktiviteten på sagerne er meget lav, især når 1 og 5 års eftersyne er udført. Det vurderes, at det i denne periode med meget lav aktivitet ikke vil være meningsfuldt at opretholde Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse som en selvstændig fond til at bestyre sagerne.

Da dækningsordningerne i de to byggeskadefonde er nært beslægtede, vurderes det hensigtsmæssigt at samle fondene, hvilket, som nævnt ovenfor, forventes at give stordriftsfordele i form af bl.a. fælles administrationsomkostninger, HR, IT og formidling af byggefaglige erfaringer. Dette kan opnås fordi der er et væsentligt overlap mellem de to fondes fagområder. Fondene udfører således de samme typer af opgaver, bl.a. eftersyn, skadesdækning, samt opsamling og formidling af byggetekniske erfaringer. Derudover er det den samme ekspertise inden for byggeri og renovering, fondene råder over. Der kan således spares udgifter ved en samling af disse opgaver.

Forslaget gennemføres ved, at der i Byggeskadefonden etableres en ny afdeling, kaldet Afdeling C, hvor aktiver, passiver og skadesager fra Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse placeres. Derudover overdrages de ansatte

fra Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse til Byggeskadefonden i overensstemmelse med virksomhedsoverdragelsesloven. På denne måde sikres det, at ekspertisen vedrørende bygningsfornyelsessagerne overdrages til Byggeskadefonden.

De samlede aktiver i den overdragede fond (Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse) udgjorde i størrelsesordenen 184 mio. kr. ved udgangen af 2019. Det ventes, at et etableringslån på 30 mio. kr., som Grundejernernes Investeringsfond har ydet Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, vil skulle tilbagebetales i forbindelse med ophøret af Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse. Dette vil reducere fondens aktiver tilsvarende. Eftersom der ved lovforslagets ikrafttræden ikke vil tilkomme nye sager, tilføres der ikke yderligere midler til fonden, ud over afkast i forbindelse med fondens formuepleje. Byggeskadefondens nye Afdeling C vil få adgang til at placere midler i samme typer af aktiver som Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse nu har adgang til at placere midler i. Fondens passiver består helt overvejende af hensættelser til eftersyn og skadesdækning samt af en egenkapital, og det er forudsat, at fondens egenkapital går til finansiering af fondens drift.

Det foreslås, at der fra lovforslagets ikrafttrædelsestidspunkt ikke vil blive optaget nye bygningsfornyelsessager i ordningen. De eksisterende sager vil blive færdigbehandlet efter de gældende regler i byfornyelseslovens kapitel 7, hvormed ordningen vedrørende skader ved bygningsfornyelse over en årrække bliver udfaset. Afdeling C vil herefter kunne nedlægges.

Den nye Afdeling C vil være økonomisk uafhængig af Byggeskadefondens øvrige to afdelinger A og B, og der vil ikke kunne ydes lån mellem disse afdelinger og Afdeling C.

For sager i Afdeling C vil fondens dækning løbe i 20 år fra arbejdernes aflevering, jf. byfornyelseslovens § 53.

Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse har mulighed for at finansiere sine udgifter til udbedring af skader ved et realkreditlån. Lånet kan maksimalt løbe i 30 år.

Byggeskadefondens bestyrelse bliver ansvarlig for driften af Afdeling C på linje med de to øvrige afdelinger i fonden, og bestyrelsen skal sikre, at Afdeling C optages i fondens vedtægter.

Da Byggeskadefonden vil komme til at omfatte bygningsfornyelsessager, foreslås det, at bestyrelsen for Byggeskadefonden forøges med ét medlem, der kan repræsentere bygningsfornyelsessagerne, til i alt 10 medlemmer i den periode, hvor Afdeling C eksisterer i fonden. Medlemmet træder således ud af bestyrelsen igen, når Afdeling C nedlægges. Det 10. medlem og en stedfortræder skal have særlig sagskundskab inden for byfornyeede ejendomme og udpeges af boligministeren.

Ved stemmelighed, vil det være formandens stemme, der er afgørende.

2.2. Ophævelse af aftalt grøn byfornyelse

2.2.1. Gældende ret

Ordningen aftalt grøn byfornyelse blev indført ved lov nr. 439 af 6. maj 2014 om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om byfornyelse og udvikling af byer og forskellige andre love (Energisparepakke omfattende bl.a. totaløkonomisk rentable energiforbedringer og aftalt grøn byfornyelse), som trådte i kraft den 1. juli 2014.

Baggrunden for ordningen var aftale af 12. november 2013 mellem den daværende regering (Socialdemokraterne, Radikale Venstre og Socialistisk Folkeparti) og Venstre, Dansk Folkeparti og Det Konservative Folkeparti om en energisparepakke, som skulle implementeres i lejeloven, boligreguleringsloven og byfornyelsesloven i form af ordningen ”totaløkonomisk rentable energiforbedringer” og ”aftalt grøn byfornyelse”. Ordningen aftalt grøn byfornyelse var således et af flere led i energieffektivisering gennem energibesparelser i eksisterende boliger og bygninger.

Hensigten med ordningen er at øge de private udlejeres interesse i at igangsætte energirenovering i det private udlejningsbyggeri gennem en aftale- og tilskudsmodel for energirenoveringer i privat udlejningsbyggeri. Ordningen er baseret på allerede eksisterende tilskudsmuligheder på energiområdet og i byfornyelsesloven.

De grundlæggende elementer i aftalt grøn byfornyelse er dels en aftale mellem ejendomssejeren og et flertal af lejerne om gennemførelse af energibesparende arbejder i ejendommen, dels en aftale mellem energiselskab og ejendomssejer om tilskud m.v.

Ordningen bygger på, at der etableres et forhandlingsforløb mellem udlejer og lejere, inden parterne tilslutter sig et projekt. Udlejer og lejere får mulighed for at forhandle om, hvilke arbejder der ønskes gennemført, og får i den forbindelse også mulighed for at stille krav og betingelser til det samlede projekt.

For at sikre både udlejere og lejere det bedst mulige beslutningsgrundlag for at indgå en aftale om grøn byfornyelse skal udlejeren, inden aftale indgås, indhente en forhåndsgodkendelse af huslejestigningen fra huslejenævnet, hvis ikke alle lejere er enige i projektet. Herudover skal udlejeren fremlægge en erklæring fra et certificeret energimærkningsfirma om de energimæssige konsekvenser af de påtænkte arbejder.

Som led i ordningen kan de enkelte kommuner øge ejerens og lejernes incitament til at indgå aftaler om energibesparende arbejder ved at yde indfasningsstøtte til nedsættelse af lejeforhøjelsen som følge af arbejderne. Endelig kan kommunalbestyrelsen give tilbud om genhusning i ombygningsperioden efter de gældende bestemmelser herom i byfornyelsesloven. Hvis kommunalbestyrelsen vælger at støtte projekter om aftalt grøn byfornyelse med indfasningsstøtte eller genhusning, indgår dette som en almindelig del af kommunens prioritering af kommunens andel af byfornyelsesmidlerne.

2.2.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning.

Ordningerne, som blev indført med energisparepakken, blev evalueret i 2017.

Evalueringen viste, at aftalt grøn byfornyelse ikke anvendes.

Det fremgår af evalueringen, at ordningen opfattes som vanskelig tilgængelig og bureaukratisk, ligesom der mangler økonomisk incitament. Ønskerne til en mere attraktiv ordning vedrører ændring af reglerne for huslejenævnets behandling af forhåndsgodkendelse af huslejen samt øget informationsindsats og rådgivning.

Transport- og Boligministeriet har vurderet, at de ovennævnte ændringer af ordningen vedrørende aftalt grøn byfornyelse ikke vil have afgørende betydning for ordningens anvendelse fremadrettet. Denne vurdering baseres på den omstændighed, at ændringerne ikke vil have effekt dér, hvor der ikke eksisterer det fornødne lejeoverskud, idet huslejereguleringen i visse dele af landet ikke overstiger den regulerede husleje. Det betyder, at udlejeren i praksis ikke kan hæve huslejen, selv om der er lovgrundlag for det. I de større byer, hvor et sådant lejeoverskud som følge af stor efterspørgsel antages at være til stede, må det lægges til grund, at de store, professionelle udlejere har kalkuleret, at en aftalebaseret lejefastsættelsesordning som denne ikke medfører en tilstrækkelig forøgelse af afkastet til at opveje de udgifter, som er forbundet med den forhandlingsproces, der vil være nødvendig.

Evalueringen har været forelagt aftalepartierne, som på den baggrund og ud fra et forenklingssynspunkt har besluttet, at ordningen skal ophæves.

3. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige

Lovforslaget ventes ikke at medføre offentlige merudgifter.

De eksisterende hensættelser i Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse til eftersyn og skadesdækning samt fondens egenkapital vurderes at være af tilstrækkelig størrelse til, at de eksisterende sager under ordningen kan køre færdig frem mod midten af 2040'erne uden at midlerne slipper op undervejs. Det forventes således, at afviklingen af Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse ikke kommer til at medføre underskud.

Der vurderes ikke at være implementeringskonsekvenser for det offentlige.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Byggeskadedækningen for bygningsfornyelse fortsætter uændret for allerede eksisterende sager. Den eneste ændring er, at sagerne bliver overført til en ny administrativ enhed (Byggeskadefonden), men sagerne vil blive behandlet efter de gældende regler.

Lovændringen vil medføre, at byfornyede ejendomme, der får tilsagn om støtte efter lovændringens ikrafttrædelse,

kommer til at stå uden den byggeskadedækning og det eftersyn, som Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse hidtil har ydet. I tilfælde af en byggeskade vil de pågældende ejendommens ejere ikke have mulighed for at få dækket skaderne af Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse. Ligeledes vil byfornyede ejendomme, med tilsagn efter lovændringens ikrafttrædelse i tilfælde af en byggeskade, selv skulle rejse krav mod en ansvarlig entreprenør eller rådgiver.

Det vurderes dog, at der er tale om meget få ejendomme, der ville have været omfattet af ordningen, som får tilsagn efter ordningens ophævelse. Derfor forventes det, at få ejendomme vil miste muligheden for at få dækning og juridisk bistand fra fonden i forbindelse med eventuelle skadessager. Dette skyldes, at der på nuværende tidspunkt kun er ganske få sager om året, der er omfattet af ordningen. I 2019 blev der oprettet 37 sager baseret på registreringer i BOSSINF.

Da det er kommunen, der indbetaler bidraget til Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, vil en ophævelse af ordningen ikke indebære hverken meromkostninger eller mere administration for erhvervslivet.

Lovforslaget vurderes derfor ikke at have nævneværdige økonomiske eller administrative konsekvenser for erhvervslivet.

Det vurderes, at principperne for agil erhvervsrettet regulering ikke er relevante for nærværende lovforslag

5. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget vurderes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne.

6. Klima- og miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget vurderes ikke at have klima- og miljømæssige konsekvenser.

7. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

8. Hørte myndigheder og organisationer

Et udkast til lovforslaget har i perioden fra den 12. juni 2020 til den 3. august 2020 været sendt i høring hos følgende organisationer m.v.:

Advokatsamfundet, Andelsboligernes Fællesrepræsentation, Arkitektforeningen, ATP Ejendomme, BAT-Kartellet, BIPS, Boligselskabernes Landsforening, BOSAM, BygningsFredningsForeningen, Byggeriets Evaluerings Center, Byggeskadefonden, Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, Byggesocietetet, Bygherreforeningen, Center for Boligsocial Udvikling, Danske Arkitektvirksomheder, Danske Advokater, Danske ARK (Praktiserende Arkitekters Råd), Dansk Byggeri, Dansk Erhverv, Danske Handicaporganisationer, DI, Dansk Iværksætterforening, Danske Landskabssarkitekter, Danske Boligadvokater, Danmarks Lejerforeninger, Danske Regioner, Danske Udlejere, Det Centrale Handicapråd, EjendomDanmark, Ejerlejlighedernes Landsforening, Erhvervslejernes Landsorganisation, Finans Danmark, Forbrugerrådet Tænk, Foreningen af Danske Reviso-

rer, Foreningen af Rådgivende Ingeniører, Foreningen til fremskaffelse af Boliger til Ældre og Enlige, Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, Forsikring og Pension, Grundejernes Investeringsfond, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Håndværksrådet, Ingeniørforeningen Danmark, InvesteringsForeningsRådet, Konstruktørforeningen, Kuben, Kommunekredit, KL, Kommunernes Revision – BDO, Landsbyggefonden, Landdistrikternes Fællesråd, Landsfor-

eningen Landsbyerne i Danmark, Lejernes Landsorganisation i Danmark, OK-Fonden, Realdania, Rådet for Socialt Udsatte, Selveje Danmark, Statens Byggeforskningsinstitut/Aalborg Universitet, sbs rådgivning A/S, Søren Garde Rådgivning og VIVE - Det Nationale Forsknings- og Analysecenter for Velfærd.

9. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/mindreudgifter (hvis ja, angiv omfang/Hvis nej, anfør »Ingen«)	Negative konsekvenser/merudgifter (hvis ja, angiv omfang/Hvis nej, anfør »Ingen«)
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Implementeringskonsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Den forsikringslignende ordning for byfornyede ejendomme ophæves fremadrettet. Bygningsejerne skal herefter selv dække byggeskader og søge juridisk bistand mod ansvarlige skadevoldere.
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ingen EU-retlige aspekter	
Er i strid med de fem principper for implementering af erhvervsrettet EU-regulering / Går videre end minimumskrav i EUregulering (sæt X)	Ja	Nej X

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Efter den gældende almenboliglovs § 80, stk. 3, kan Landsbyggefondens bestyrelse, hvis det er nødvendigt til dækning af fondens udgifter, beslutte at opkræve et løbende bidrag fra afdelinger, som indeholder boliger, der er taget i brug fra den 1. januar 1970. Der kan dog ikke opkræves bidrag for afdelinger, der indeholder boliger, som er omfattet af Byggeskadefonden eller Byggeskadefonden for byfornyelsesforanstaltninger.

Byggeskadefonden for byfornyelsesforanstaltninger er fra lov om byfornyelse og boligforbedringer, jf. lovbekendtgørelse nr. 820 af 15. september 1994, som med lov om byfornyelse, jf. lov nr. 381 af 10. juni 1997, er ændret til Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse.

Med lovforslaget § 1, nr. 1, forslås det, at Byggeskadefonden for byfornyelsesforanstaltninger udgår.

Baggrunden for den forslåede bestemmelse er at Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse fusioneres med Byggeskadefonden og derfor skal byggeskadefonden vedr. byfornyelsesforanstaltninger udgå af § 80, stk. 3.

Til nr. 2

Byggeskadefonden er en selvejende institution, der har til formål at yde støtte til udbedring af skader, som har deres årsag i forhold ved opførelsen eller renovering af alment byggeri, jf. almenboliglovens § 150, stk. 1, 1. pkt. Fondens formål er yderligere at forestå eftersyn af byggearbejder, og bidrage til erfaringer om byggeprocessen. Derudover fokuseres der på at begrænse byggeskader og medvirke til at fremme kvalitet og effektivitet i byggeriet, jf. almenboliglovens § 150, stk. 1, 2. pkt.

Fonden omfatter nybyggeri og ombygning af almene boliger m.v. samt selvejende ungdomsboliger, hvor kommunalbestyrelsen, på statens vegne, giver tilsagn om ydelsesstøtte, jf. almenboliglovens § 151, stk. 1, nr. 1. Endvidere omfatter fonden efter almenboliglovens § 151, stk. 1, nr. 4, nybyggerier, der opføres af almene boligorganisationer eller som private andelsboliger i henhold til lov om byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 260 af 7. april 2003. Endelig omfatter fonden byggeri, som har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter tidligere gældende regler i lov om boligbyggeri, jf. lovbekendtgørelse nr. 512 af 19. juni 1997, eller almenboligloven samt støttede private andelsboliger m.v., jf. almenboliglovens § 151, stk. 1, nr. 2, 3, 5 og 6, og friplejeboliger, som har modtaget tilsagn om ydelsesstøtte efter lov om friplejeboliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 1162 af 26. oktober 2017, jf. almenboliglovens § 151, stk. 1, nr. 7 og 8.

For disse byggerier omfatter fonden tillige udbedring, der er udført med støtte fra fonden efter almenboliglovens regler for fonden, jf. almenboliglovens § 151, stk. 2, og ligeledes omfatter fonden familieboliger, som er solgt efter bestemmelserne i kapitel 5 a, jf. almenboliglovens § 151, stk. 1, nr. 9, og stk. 3.

Udover de byggerier, der er nævnt i almenboliglovens § 151, omfatter fonden renoveringer af boligbyggerier, der efter almenboligloven, tidligere love om boligbyggeri, den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap eller den tidligere kollegiestøttelovgivning ydes eller er ydet offentlig støtte til etablering, og hvor kommunalbestyrelsen har pligt til at føre tilsyn med driften af byggeriet, jf. almenboliglovens § 151 a, stk. 1, nr. 1. Desuden omfatter fonden renovering af almene boligorganisationers boligbyggerier, der efter den tidligere byggestøttelovgivning ydes eller er ydet offentlig støtte til opførelsen eller er opført uden offentlig støtte, jf. almenboliglovens § 151 a, stk. 1, nr. 2. Herudover omfatter fonden renoveringer af de i § 151 nævnte friplejeboligbyggerier, jf. almenboliglovens § 151 a, stk. 1, nr. 3.

Fonden omfatter endelig udbedring af skader i forbindelse med renoveringer, der er udført med støtte fra fonden efter reglerne i almenboligloven, jf. almenboliglovens § 151 a, stk. 2, samt renoveringer af familieboliger solgt efter bestemmelserne i kapitel 5 a, dog kun hvis renoveringen er påbegyndt inden købsaftalens indgåelse, jf. almenboliglovens § 151 a, stk. 3.

De byggerier og udbedringer der er beskrevet i almenboliglovens § 151, stk. 1, udgør en særlig afdeling i fonden,

der benævnes Afdeling A, jf. almenboliglovens § 151 d, stk. 1. De renoveringer og udbedringer der er beskrevet i almenboliglovens § 151 a, udgør tilsvarende en særlig afdeling i fonden, der benævnes Afdeling B, jf. almenboliglovens § 151 d, stk. 2. De to afdelinger er økonomisk uafhængige af hinanden, men kan dog yde lån til hinanden på markedsvilkår, jf. almenboliglovens § 151 d, stk. 3.

Det foreslås i almenboligloven at indsætte en ny § 151 e.

Det foreslås i § 151 e, stk. 1, 1. pkt., at Byggeskadefonden, ud over de byggerier, der er nævnt i §§ 151 og 151 a, tillige vil omfatte ombygninger, renoveringer mv., der har modtaget kommunalt tilsagn om støtte i henhold til lov om byfornyelse og udvikling af byer, inden den 1. januar 2021, eller er omfattet af kapitel 10 i lov om byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 260 af 7. april 2003.

Med forslaget vil Byggeskadefonden komme til at omfatte ombygninger, renoveringer mv., hvor ejeren har modtaget tilsagn om støtte efter reglerne i byfornylsesloven inden den 1. januar 2021. For at en bygningsfornyelse er omfattet af skadesdækningen, skal der være givet kommunalt tilsagn om støtte efter byfornylsesloven, og der må ikke være tale om mindre ombygninger. Mindre ombygninger skal forstås i overensstemmelse med bekendtgørelsen nr. 773 af 27. juni 2011 om kvalitetssikring af byggearbejder i alment byggeri m.v. og ombygninger efter lov om byfornyelse og udvikling af byer, og må i 2019-priser ikke overstige 720.000-840.000 kr. Derudover gælder skadesdækningen ikke for bygninger med et bebygget areal på mindre end 10 m², jf. bekendtgørelse nr. 741 af 27. juni 2011 om skadesdækning m.v. fra Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse (BvB).

De omfattede bygningsfornylsessager vil både være efter den gældende lov om byfornyelse og udvikling af byer, og lov om byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 260 af 7. april 2003. Der kan stadig være sager, der har fået støtte efter denne ophævede lov om byfornyelse, hvor skadesdækningen endnu ikke er udløbet. Derfor skal disse sager, med lovforslaget, også overdrages til Byggeskadefonden. Dermed sikres det, at samtlige af Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornylses sager overdrages til Byggeskadefonden. Der skal være modtaget tilsagn om kommunal støtte inden den 1. januar 2021, men selve byggeskadebidraget kan godt indbetales efter denne dato. Dette skyldes at bidraget udgør 1,5 pct. af de samlede udgifter, der først kan opgøres ved det endelige byggerenskab.

I § 151 e, stk. 1, 2. pkt., foreslås det, at denne del af fonden benævnes Afdeling C.

De overdragede sager, opgaver, aktiver og passiver placeres i denne nye afdeling af Byggeskadefonden, som foreslås benævnt Afdeling C. Forslaget indebærer, at der oprettes en ny Afdeling C i Byggeskadefonden, der overtager de forpligtelser og sager Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse har efter kapitel 7 i byfornylsesloven. Det følger heraf, at fondsmidlerne fra Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse og samtlige sager i fonden overdrages til den oprettede Afdeling C, og endelig overdrages de ansatte fra Bygge-

skadefonden vedr. Bygningsfornyelse til Byggeskadefonden i overensstemmelse med virksomhedsoverdragelsesloven.

Ved overførslen til den nye Afdeling C i Byggeskadefonden, nedlægges Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse. Tilsagn givet til ejere den 1. januar 2021 og senere vil ikke være omfattet af byggeskadedækningen i den nye Afdeling C. Den forsikringslignende ordning for bygningsfornylsessager udfases i takt med, at de eksisterende sagers skadesdækning udløber.

Det foreslås i § 151 e, stk. 2, at den nye Afdeling C er økonomisk uafhængig af Byggeskadefondens Afdeling A og B. Afdelingens midler skal holdes adskilt fra Afdeling A og B. Afdeling B, og der må ikke overføres midler fra Afdeling A eller Afdeling B til Afdeling C. Ligeledes må der ikke overføres midler fra Afdeling C til Afdeling A eller Afdeling B.

Byggeskadefondens eksisterende Afdelinger A og B kan således ikke komme til at hæfte for de økonomiske forpligtelser i Afdeling C, og der vil ikke kunne overføres midler imellem Afdeling C og de øvrige afdelinger. Det betyder, at der heller ikke kan ydes lån fra Afdeling A og B til den nye Afdeling C.

I § 151 e, stk. 3, foreslås det, at Afdeling C kan nedlægges, når afdelingens forpligtelser er ophørt.

Når forpligtelsen er udløbet, og der derfor ikke er flere sager inden for Afdeling C, kan afdelingen nedlægges.

Byfornyede ejendomme er forsikrede i 20 år efter arbejderne aflevering, jf. byfornylseslovens § 53, stk. 4. Ifølge bemærkningerne til denne paragraf, jf. Folketingstidende 2003-04, tillæg A, side 2389, kan der opnås dækning af skader, der er anmeldt til fonden inden 20 år regnet fra ombygningssarbejderne aflevering. Hvis der sker skade på gennemførte udbedringsarbejder inden for de 20 år, vil der også være dækning af denne, jf. § 53, stk. 1, nr. 2. Når de 20 år er gået, er der ikke længere dækning af opståede skader.

Da der ikke vil komme nye sager ind, vil der løbende blive færre sager i Afdeling C, og når samtlige sager dermed er ophørt, kan afdelingen nedlægges.

Til nr. 3

Det fremgår af almenboliglovens § 152, at Byggeskadefonden skal ledes af en bestyrelse på 9 medlemmer, hvor KL vælger 2 medlemmer, BL vælger 3 medlemmer og hvor boligministeren vælger de øvrige medlemmer, hvoraf 3 medlemmer skal repræsentere byggerier, der indeholder henholdsvis andelsboliger, ungdomsboliger og ældreboliger, der er opført med offentlig støtte. Det sidste medlem skal have særlige kundskaber inden for fondens virksomhedsområde. Endvidere vælges stedfortrædere efter samme regler. Alle valg sker for 4 år ad gangen, og genvalg kan finde sted.

Det foreslås at nyaffatte § 152, stk. 1, således at Byggeskadefonden ledes af en bestyrelse på 10 medlemmer. Det foreslås, at KL vælger 2 medlemmer, BL vælger 3 medlemmer og boligministeren vælger bestyrelsens øvrige medlemmer, hvoraf 3 medlemmer skal repræsentere byggerier, der indeholder henholdsvis andelsboliger, ungdomsboliger og

ældreboliger, der er opført med offentlig støtte, et medlem skal have særlig sagkundskab inden for fondens virksomhedsområde og et medlem skal have særlig sagkundskab inden for byfornyede ejendomme. Ved stemmelighed er formandens stemme afgørende. Stedfortrædere vælges efter samme regler og alle valg sker for 4 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Medlemmet med særlig viden om byfornyede ejendomme vil repræsentere bygningsfornylsessagerne, der ved overdragelsen bliver en del af Byggeskadefondens ansvarsområde.

Boligministeren vil vælge bestyrelsens 5 medlemmer, hvoraf 3 medlemmer skal repræsentere byggerier, der indeholder henholdsvis andelsboliger, ungdomsboliger og ældreboliger, der er opført med offentlig støtte, et medlem skal have særlig sagkundskab inden for fondens virksomhedsområde og et medlem skal have særlig viden om byfornyede ejendomme. KL vælger fortsat 2 medlemmer og BL fortsat 3 medlemmer. Der er ikke tilsigtet en ændring i retstilstanden i denne henseende.

Der vælges stedfortrædere efter de samme regler, og der kan som tidligere ske genvalg.

Med forslaget vil der være 10 medlemmer af bestyrelsen. Derfor foreslås der indsat en bestemmelse om, at det ved stemmelighed vil være bestyrelsesformandens stemme, der er afgørende.

Det foreslås i § 152, stk. 2, at ved nedlæggelse af Afdeling C efter den foreslåede § 151 e, stk. 3, udtræder medlemmet med særlig sagkundskab inden for byfornyede ejendomme af fondens bestyrelse, og der vil ikke på ny blive udpeget et medlem med en sådan sagkundskab.

Når Afdeling C nedlægges udtræder bestyrelsesmedlemmet med særlig kundskab om byfornyede ejendomme, og der udpeges ikke et nyt medlem. Det betyder, at Byggeskadefonden går tilbage til at have 9 medlemmer.

Til nr. 4

Byggeskadefonden er forpligtet til at udarbejde en årsrapport, som indeholder et regnskab for hver af de to eksisterende afdelinger, jf. almenboliglovens § 153, stk. 2.

Det foreslås i almenboliglovens § 153, stk. 2, at Byggeskadefondens årsregnskab udvides til, at omfatte tre afdelinger af fonden.

Forslaget er en konsekvens af forslaget om at etablere en ny Afdeling C i Byggeskadefonden. Fondens årsrapport vil skulle udvides til også at omfatte Afdeling C, således at der stilles krav om, at der i årsrapporten skal fremlægges et regnskab for den foreslåede Afdeling C. Kravene til årsrapporten og regnskabet vil være de samme for alle tre afdelinger.

Til nr. 5

Efter almenboliglovens § 160, kan boligministeren fastsætte nærmere regler om de forhold, der er nævnt i lovens § 150, stk. 1, § 151, stk. 2, § 151 a, stk. 2, § 151 c, § 151 d, §

153, stk. 2-5, § 153 a, § 154, stk. 1, § 155, § 156 a, stk. 2, og § 156 b, stk. 2 og 3.

Det foreslås at udvide boligministerens bemyndigelse i § 160, således at ministeren ligeledes skal kunne fastsætte nærmere regler i forhold til den foreslåede § 151 e.

Dermed får boligministeren hjemmel til at fastsætte nærmere regler vedrørende organiseringen m.v. af Afdeling C. Forslaget er en konsekvens af forslaget om at oprette en ny Afdeling C i Byggeskadefonden.

Til § 2

Til nr. 1

Aftalt grøn byfornyelse er beskrevet i byfornyelseslovens kapitel 6 a om aftalt grøn byfornyelse. Aftalt grøn byfornyelse er dels en aftale mellem ejendomssejeren og et flertal af lejerne om gennemførelse af energibesparende arbejder i ejendommen, dels en aftale mellem energiselskab og ejendomssejer om tilskud m.v.

Der etableres et forhandlingsforløb mellem udlejer og lejere, inden parterne tilslutter sig et projekt. Udlejer og lejere har mulighed for at forhandle om, hvilke arbejder der ønskes gennemført, og stille krav og betingelser til det samlede projekt.

Det er et krav at udlejeren, inden aftalen indgås, indhenter en forhåndsgodkendelse af huslejestigningen fra huslejenævnet, hvis ikke alle lejere er enige i projektet. Herudover skal udlejeren fremlægge en erklæring fra et certificeret energimærkningsfirma om de energimæssige konsekvenser af de påtænkte arbejder.

Kommunerne kan indgå aftale med ejerne og lejerne om at yde indfasningsstøtte til nedsættelse af lejeforhøjelsen som følge af de energiforbedrende arbejder. Endelig kan kommunalbestyrelsen give tilbud om genhusning i ombygningsperioden efter de gældende bestemmelser herom i byfornyelsesloven. Hvis kommunalbestyrelsen vælger at støtte projekter om aftalt grøn byfornyelse med indfasningsstøtte eller genhusning, indgår dette som en almindelig del af kommunens prioritering af kommunens andel af byfornyelsesmidlerne.

Det foreslås, at *kapitel 6 a* om aftalt grøn byfornyelse ophæves.

Baggrunden for forslaget er, at evalueringen af ordningen har vist, at denne ikke anvendes.

Der henvises til 2.2.2. i de almindelige bemærkninger.

Aftaler om energibesparende arbejder, som er indgået før den 1. januar 2021, gennemføres efter de hidtil gældende regler, jf. overgangsbestemmelsen i forslaget § 5, stk. 4, hvortil der henvises.

Til nr. 2

Byfornyelseslovens kapitel 7 fastsætter reglerne for Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse.

§ 51 er fonden og fondens bestyrelsen reguleret. Fonden er en selvejende institution, der yder støtte til udbedring af skader i forbindelse med ombygning mv., når det vedrører bygningsfornyelse efter byfornyelsesloven. Bestyrelsen består af 5 medlemmer, der udpeges af boligministeren på baggrund af indstillinger fra KL, landsomfattende sammenslutninger af grundejerforeninger, private andelsboligforeninger og lejerforeninger, samt København og Frederiksberg kommune.

Efter § 52 har Grundejernes Investeringsfond (GI) mulighed for at yde lån til Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse til opstartsfasen og kan stille garanti for udgifter til dækning af skader på baggrund af en aftale mellem GI og Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, der skal godkendes af boligministeren.

§ 53 fastsætter fondens dækningsområde. Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse dækker ombygningsarbejder efter byfornyelsesloven undtagen kapitel 6 om friarealforbedringer og mindre ombygninger. Der ydes støtte til dækning af skader med op til 95 pct. af ejerens udgifter til udbedringen, og støtten kan opnås i indtil 20 år fra arbejdernes aflevering. § 54 fastsætter reglerne om registrering af bygningen, kvalitetssikring samt drifts- og vedligeholdelsesplaner. Det er et krav for at få støtte, at der foretages en registrering af bygningens tilstand, inden der sker ombygning, og at der stilles krav til byggeriets parter om kvalitetssikring af ombygningen. Derudover er det et krav for at få støtte, at der udarbejdes en drifts- og vedligeholdelsesplan, der skal revideres hver 5. år.

Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse forestår og afholder udgifterne til gennemførelse af eftersyn af bygningen med henblik på at vurdere bygningens tilstand og registrere evt. byggeskader. Eftersynet kan opdeles i henholdsvis 1 års og 5 års eftersyn.

§ 55 fastsætter bidraget, der skal betales til fonden, som 1,5 pct. af de samlede ombygningsudgifter til arbejder gennemført efter byfornyelsesloven, bortset fra kapitel 6 om friarealforbedringer. Bidraget indbetales af kommunen, når regnskabet er godkendt. § 56 giver Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse mulighed for at finansiere udgiften til udbedring af byggeskader helt eller delvist gennem et realkreditlån ydet af et pengeinstitut med pant i den pågældende ejendom. Lånet kan maksimalt løbe i 30 år, og fonden afholder alle ydelser på lånet.

Efter § 57 kan kommunalbestyrelsen få refunderet 50 pct. af sine udgifter til Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse.

Det foreslås, at hele *kapitel 7* ophæves i byfornyelsesloven. Forslaget er en del af forslaget om at overdrage Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelses sager, opgaver, aktiver og passiver til en ny Afdeling C i Byggeskadefonden, og ophæve den forsikringslignende ordning for bygningsfornyeede ejendomme fremadrettet.

Med forslaget vil der ikke komme nye bygningsfornyelsessager, der er omfattet af skadesdækningen. Det er derfor

nødvendigt at ophæve kapitlet om Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse i byfornyelsesloven.

For de eksisterende bygningsfornyelsessager, der er omfattet af den forsikringslignende ordning, vil de gældende regler i kapitel 7 fortsat finde anvendelse. Det betyder, at de sager der har fået kommunalt tilsagn om støtte inden den 1. januar 2020, vil skulle behandles efter de hidtil gældende regler.

Til § 3

Til nr. 1

§ 25 A, stk. 2, nr. 3, i byggeloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1178 af 23. september 2016, henviser til at ombygninger mv., der er omfattet af Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, ikke er omfattet af kravet om byggeskadedækningen i § 25 A, stk. 1.

Det foreslås at ophæve § 25 A, stk. 2, nr. 3, i byggeloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1178 af 23. september 2016, som konsekvens af forslaget om at fusionere Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse med Byggeskadefonden, og overføre sager mv. til Byggeskadefonden.

Til § 4

Til nr. 1, 2, 3, 4 og 5

Efter § 4 b i lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019, skal det for lejemål, som er ombygget efter bestemmelserne om aftalt grøn byfornyelse i kapitel 6 a i byfornyelsesloven, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter lejelovens § 58 a, udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget efter kapitel 6 a i byfornyelsesloven.

Efter § 47, stk. 1, litra b, og stk. 2, skal der ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi ses bort fra lejeforhøjelser efter lejelovens § 58 a og aftalte forbedringer efter kapitel 6 a i byfornyelsesloven.

§ 58 a, fastsætter reglerne for, at der kan aftales lejeforhøjelser, der beregnes på grundlag af de samlede udgifter til de gennemførte energibesparende arbejder, omfattet af aftalen efter byfornyelseslovens kapitel 6 a.

Lejelovens § 59 a, stk. 6, fastsætter at huslejenævnet kan træffe afgørelse om lejen størrelse, inden der for lejemål, der helt eller delvis er udlejet til beboelse, og for uudlejede lejemål, der lovligt helt eller delvis kan anvendes til beboelse, iværksættes forbedringsarbejder efter kapitel 6 a i byfornyelsesloven, der vil medføre en lejeforhøjelse.

Det foreslås at ophæve § 4 b, § 47, stk. 1, litra b, § 58 a og § 59 a, stk. 6, i lejeloven. Det foreslås endvidere i § 47, stk. 2, sidste punktum, at ”eller en aftale om grøn byfornyelse efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer”, udgår af bestemmelsen.

Forslaget er en konsekvens af forslaget om at ophæve kapitel 6 a om aftalt grøn byfornyelse i lov om byfornyelse og udvikling af byer, jf. forslagens § 2, nr. 1.

Til § 5

Det foreslås i § 5, stk. 1, at loven træder i kraft den 1. januar 2021.

I § 5, stk. 2, foreslås det, at Byggeskadefonden overtager ansvaret for Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelsessager, opgaver, forpligtelser, aktiver og passiver mv. pr. 1. januar 2021. Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse vil med forslaget ophøre pr. 31. december 2020.

Med forslaget vil Byggeskadefonden pr. 1. januar 2021 overtage alle Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelsessager, opgaver, forpligtelser, aktiver, medarbejdere og passiver mv. Det vil dermed være Byggeskadefonden, der udfører eftersyn, behandler skadesanmeldelser og yder dækning af evt. byggeskader. Byggeskadefonden overtager ligeledes ansvaret for at forvalte den formue, der overdrages fra Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse til den nye Afdeling C. Byggeskadefonden vil som udgangspunkt kunne forvalte den nye Afdelings C's formue på samme måde som Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse kan forvalte formuen efter de gældende regler. Med forslagens § 1, nr. 4, vil boligministeren få mulighed for at fastsætte nærmere regler om den nye Afdeling C, herunder formueforvaltningen.

Det foreslås i § 5, stk. 3, at kapitel 7, undtagen §§ 51 og 52, i lovbekendtgørelse nr. 144 af 21. februar 2020 fortsat vil være gældende for ombygninger, renoveringer mv., der har fået kommunalt tilsagn om støtte efter lov om byfornyelse og udvikling af byer inden den 1. januar 2021.

Byfornyelseslovens kapitel 7 fastsætter reglerne om bl.a. tilsyn, byggeskadefondsbidrag, dækningsområde og mulighed for refusion af udgifter til bidraget. Disse regler vil fortsat være gældende for de bygningsfornyelsessager, der har fået kommunalt tilsagn om støtte inden, dette lovforslag træder i kraft, se bemærkninger til lovforslaget § 1, nr. 2. Dette sikrer, at de nuværende sager mod byggeskader ved bygningsfornyelser, behandles færdig efter de regler, der var gældende på tilsagnstidspunktet.

Dog er den gældende byfornyelseslovs §§ 51 og 52 undtaget fra denne videreførelse af kapitel 7. § 51 omhandler oprettelse af Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, og fastsætter dens bestyrelsen. § 52 giver GI mulighed for af sine renteindtægter at yde lån til etablerings- og opbygningsfasen af Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse og mulighed for at stille garanti for Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelsens udgifter til skadesdækning. Undtagelsen af §§ 51 og 52, er en konsekvens af forslaget om at sammenlægge Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse med Byggeskadefonden i den foreslåede Afdeling C.

I stk. 4 foreslås, at aftaler om energibesparende arbejder efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, som er indgået før den 1. januar 2021, gennemføres efter de hidtil gældende regler.

Med forslaget sikres det, at energirenoveringssager, hvor der inden ophævelse af kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, som affattet ved dette forslags § 2, nr. 1, er indgået aftale mellem en ejendomsejer og et flertal af le-

jerne i en privat udlejningsejendom om gennemførelse af energirenovering i henhold kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, kan færdiggøres efter de hidtil gældende regler.

Da lov om almene boliger m.v., lov om byfornyelse og udvikling af byer, lov om leje og byggeloven, der ændres med dette lovforslag, ikke gælder for Færøerne og Grøn-

land, jf. lovbekendtgørelse 1203 af 3. august 2020, lovbekendtgørelse nr. 144 af 21. februar 2020, lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019 og lovbekendtgørelse nr. 1178 af 23. september 2016, vil de foreslåede ændringer heller ikke finde anvendelse for Færøerne og Grønland.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

Gældende formulering

Lovforslaget

§ 1

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1203 af 3. august 2020, foretages følgende ændringer:

1. I § 80 stk. 3, 2. pkt., udgår »eller Byggeskadefonden for byfornyelsesforanstaltninger«.

§ 80....

Stk. 2....

Stk. 3. Er det nødvendigt til dækning af Landsbyggefondens udgifter, kan fondens bestyrelse beslutte at opkræve et løbende bidrag fra afdelinger, som indeholder boliger, der er taget i brug fra den 1. januar 1970. Der kan dog ikke opkræves bidrag for afdelinger, der indeholder boliger, som er omfattet af Byggeskadefonden eller Byggeskadefonden for byfornyelsesforanstaltninger. Bidraget kan ikke overstige de bidrag, som opkræves i henhold til stk. 2, 1. pkt.

Stk. 4. -5. ...

2. Efter § 151 d indsættes:

»§ 151 e. Ud over de byggerier, der er nævnt i §§ 151 og 151 a, omfatter fonden ombygninger, renoveringer m.v., der har modtaget kommunalt tilsagn om støtte i henhold til lov om byfornyelse og udvikling af byer inden den 1. januar 2021, eller er omfattet af kapitel 10 i lov om byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 260 af 7. april 2003. Denne del af fonden benævnes Afdeling C.

Stk. 2. Afdeling C er økonomisk uafhængig af fondens Afdeling A og B. Afdelingens midler skal holdes adskilt fra Afdeling A og Afdeling B, og der må ikke overføres midler fra Afdeling A eller Afdeling B til Afdeling C. Der må heller ikke overføres midler fra Afdeling C til Afdeling A eller Afdeling B.

Stk. 3. Afdeling C kan nedlægges, når afdelingens dækningsforpligtelser er ophørt.«.

3. § 152 affattes således:

»Fonden ledes af en bestyrelse på 10 medlemmer. KL vælger 2 medlemmer, BL vælger 3 medlemmer og boligministeren vælger bestyrelsens øvrige medlemmer, hvoraf 3 medlemmer skal repræsentere byggerier, der indeholder henholdsvis andelsboliger, ungdomsboliger og ældreboliger, der er opført med offentlig støtte, et medlem skal have særlig sagkundskab inden for fondens virksomhedsområde. Stedfortrædere vælges efter samme regler. Alle valg sker for 4 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Stk. 2. Ved nedlæggelse af Afdeling C, jf. § 151 e, stk. 3, udtræder medlemmet med særlig sagkundskab inden for byfornyede ejendomme af fondens bestyrelse, og der udpeges ikke på ny et medlem med en sådan sagkundskab.«.

§ 152. Fonden ledes af en bestyrelse på 9 medlemmer. KL vælger 2 medlemmer, og BL vælger 3 medlemmer. Boligministeren vælger bestyrelsens øvrige medlemmer, hvoraf 3 medlemmer skal repræsentere byggerier, der indeholder henholdsvis andelsboliger, ungdomsboliger og ældreboliger, der er opført med offentlig støtte, og et medlem skal have særlig sagkundskab inden for fondens virksomhedsområde. Stedfortrædere vælges efter samme regler. Alle valg sker for 4 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

§ 153...

Stk. 2. Fondens årsregnskab skal indeholde regnskaber for hver af fondens to afdelinger, jf. § 151 d.

Stk. 3.-6. ...

§ 160. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler for de forhold, der er nævnt i § 150, stk. 1, § 151, stk. 2, § 151 a, stk. 2, § 151 c, § 151 d, § 153, stk. 2-5, § 153 a, § 154, stk. 1, § 155, § 156 a, stk. 2, og § 156 b, stk. 2 og 3.

4. I § 153, stk. 2, ændres »to afdelinger, jf. § 151 d« til: »tre afdelinger, jf. § 151 d og e«.

5. I § 160 indsættes efter »§ 151 d,«: »§ 151 e,«.

§ 2

I lov om byfornyelse og udvikling af byer, jf. lovbekendtgørelse nr. 144 af 21. februar 2020, foretages følgende ændringer:

1. *Kapitel 6 a* ophæves.

*Kapitel 6 a**Aftalt grøn byfornyelse**Anvendelsesområde for dette kapitel*

§ 50 a. Udlejer og lejere i private udlejningsejendomme, hvor et eller flere lejemål helt eller delvis er udlejet til beboelse, kan indgå aftale om gennemførelse af energibesparende foranstaltninger i ejendommen.

Stk. 2. Aftale kan alene indgås mellem udlejer og lejere af lejligheder, der helt eller delvis anvendes til beboelse, og lejere af enkeltværelser, som hverken er en del af udlejers beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejer bebor.

§ 50 b. Flere ejerlejligheder, der henhører under samme ejerforening, og som ejes af samme udlejer, anses efter reglerne i dette kapitel som én ejendom.

Stk. 2. Er flere ejendomme, der ejes af samme udlejer, opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, og har disse ejendomme fælles friarealer eller nogen form for driftsfællesskab, anses disse ligeledes efter reglerne i dette kapitel som én ejendom. Det samme gælder, hvor flere ejendomme er samvurderet eller samnoteret i tingbogen.

Aftalen

§ 50 c. Udlejeren og et flertal af lejerne kan på samtlige lejeres vegne indgå skriftlig aftale om gennemførelse af energibesparende arbejder og om lejeforhøjelse efter § 58 a i lov om leje som følge deraf.

Stk. 2. Aftale efter stk. 1 får tillige virkning for lejemål, der er ubeboede og uudlejede på tidspunktet for aftalens indgåelse.

§ 50 d. I ejendomme, hvor der er valgt beboerrepræsentation, jf. § 64 i lov om leje, skal udlejeren inddrage beboerrepræsentanterne i projektet, forinden ejendommens øvrige lejere inddrages. § 66 i lov om leje finder ikke anvendelse på energibesparende arbejder omfattet af dette kapitel.

Stk. 2. Beboerrepræsentanterne kan på samtlige lejeres vegne indgå en skriftlig aftale med udlejer om gennemførelse af energibesparende arbejder og lejeforhøjelser. 1. pkt.

finder kun anvendelse, såfremt gennemførelsen af de energibesparende arbejder vil medføre en lejeforhøjelse, der sammen med lejeforhøjelser for forbedringer, som beboerrepræsentanterne inden for de sidste 3 år har tiltrådt efter denne bestemmelse, maksimalt vil udgøre 93 kr. pr. kvadratmeter bruttoetageareal. Beboerrepræsentanterne skal, forinden de tiltræder de energibesparende arbejder, afholde beboermøde til drøftelse af de pågældende energibesparende arbejder, og der skal på beboermødet være flertal blandt de fremmødte beboere for de energibesparende arbejders gennemførelse. Efter beboermødet skal beboerrepræsentanterne snarest skriftligt give samtlige beboere meddelelse om beslutningen samt oplyse, at såfremt en fjerdedel af beboerne inden 2 uger efter meddelelsen forlanger det, skal beboerrepræsentanterne foranstalte urafstemning blandt ejendommens beboere. Det i 2. pkt. nævnte beløb er opgjort i 2012-niveau og reguleres en gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned i året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Stk. 3. Aftale efter stk. 2 får tillige virkning for lejemål, der er ubeboede og uudlejede på tidspunktet for aftalens indgåelse.

§ 50 e. Det er en betingelse for aftalens gyldighed, at

- 1) aftalen er indgået på en af Transport- og Boligministeriet udarbejdet aftaleblanket,
- 2) lejerne fra udlejer før aftalens indgåelse modtager huslejenævnets afgørelse om forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelsen for det enkelte lejemål efter § 59 a, stk. 6 i lov om leje som følge af gennemførelse af de energibesparende arbejder,
- 3) lejerne fra udlejer før aftalens indgåelse modtager en skriftlig erklæring udarbejdet af et certificeret energimærkningsfirma om de energimæssige konsekvenser af aftalen,
- 4) bestemmelserne i §§ 50 c og 50 d er opfyldt og
- 5) udlejerens meddelelse om aftalens indgåelse er kommet frem til alle lejere omfattet af § 50 a, stk. 2.

Stk. 2. Hvis aftalen efter § 50 a er tiltrådt af samtlige lejere, finder kravet i stk. 1, nr. 2, ikke anvendelse.

Indfasningsstøtte

§ 50 f. Kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om at yde indfasningsstøtte til nedsættelse af lejeforhøjelsen beregnet efter § 58 a i lov om leje som følge af de aftalte energibesparende foranstaltninger, jf. § 50 a.

§ 50 g. Ejere af ejendomme, der er omfattet af § 50 a, stk. 1, kan, inden aftale med lejerne indgås, jf. § 50 a, stk. 2, ansøge om indfasningsstøtte.

Stk. 2. Ansøgningen fremsendes til kommunalbestyrelsen bilagt

- 1) den skriftlige erklæring fra et certificeret energimærkningsfirma om de energimæssige konsekvenser af projektet, jf. § 50 e, stk. 1, nr. 3, og
- 2) huslejenævnets afgørelse om forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelsen for det enkelte lejemål efter § 59 a, stk. 6 i lov om leje som følge af gennemførelse af de energibe-

sparende arbejder, jf. § 50 e, stk. 1, nr. 2, eller dokumentation for, at aftalen efter § 50 a er tiltrådt af samtlige lejere.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan stille krav om oplysninger vedrørende projektet og ejendommen, som er relevante for behandlingen af ansøgningen.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen kan stille arkitektoniske, miljømæssige og udførelsesmæssige betingelser for indfasningsstøtte samt krav om gennemførelse af bestemte arbejder. Betingelserne skal fremgå af tilsagnet til ejer meddelt i medfør af stk. 1.

§ 50 h. Indfasningsstøtten kan det første år højst udgøre to tredjedele af lejeforhøjelsen.

Stk. 2. Indfasningsstøtte ydes i 10 år. Efter det første år nedsættes indfasningsstøtten hvert år med lige store andele frem til tidspunktet for bortfaldet af støtten.

Stk. 3. Indfasningsstøtte kan kun ydes til nedsættelse af lejeforhøjelse i boliger, der fortsat bebos af den, som var lejer på tidspunktet for lejeforhøjelsens varsling.

Stk. 4. Ved en lejers fraflytning bortfalder den del af støtten, som vedrører den pågældende bolig. Udlejeren har pligt til at underrette kommunalbestyrelsen om fraflytning, jf. 1. pkt., så snart lejerens opsigelse modtages.

Stk. 5. Indfasningsstøtte udbetales til ejeren af ejendommen.

Genhusning

§ 50 i. Hvis et projekt om aftalt grøn byfornyelse efter § 50 a nødvendiggør, at en eller flere boliger skal fraflyttes, kan kommunalbestyrelsen træffe beslutning om at stille erstatningsbolig til rådighed efter bestemmelserne i kapitel 8, jf. dog § 50 j.

§ 50 j. Hvis en bolig skal fraflyttes som følge af gennemførelse af energibesparende arbejder i medfør af reglerne i dette kapitel og lejer ønsker at fortsætte lejemålet efter arbejdernes gennemførelse, kan udlejer ikke opsigelse lejer efter bestemmelserne i lov om leje.

Refusion

§ 50 k. Kommunalbestyrelsen afholder udgifter til indfasningsstøtte og genhusning efter dette kapitel.

Stk. 2. Staten refunderer 50 pct. af kommunalbestyrelsens udgifter efter stk. 1, såfremt kommunalbestyrelsen har fået tildelt en statslig udgiftsramme til byfornyelse, jf. § 94, stk. 1.

Klage

§ 50 l. Kommunalbestyrelsens afgørelser efter dette kapitel kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

§ 50 m. Klage over, at den af lejerne skriftligt accepterede aftale om gennemførelse af forbedringsarbejder ikke opfylder betingelserne i § 50 e, kan af den enkelte lejer indbringes for huslejenævnet.

Stk. 2. Indbringelsen efter stk. 1 skal ske, senest 6 uger efter at kravet om lejeforhøjelse er kommet frem til lejeren.

Stk. 3. Bestemmelserne i kapitel VI i lov om midlertidig regulering af boligforholdene om sagernes behandling i huslejenævn finder tilsvarende anvendelse ved behandling af sager efter reglerne i dette kapitel.

Kapitel 7

Byggeskadefonden vedrørende bygningsfornyelse

Udnævnelse af fondens bestyrelse

§ 51. Byggeskadefonden er en selvejende institution, der yder støtte til udbedring af skader, der skyldes forhold ved ombygningen m.v. i forbindelse med bygningsfornyelse efter denne lov. Boligministeren kan godkende, at fonden herudover deltager i aktiviteter, der har til formål at fremme kvalitet og effektivitet i bygningsfornyelse, herunder foretager kapitalindsud i selskaber.

Stk. 2. Fonden ledes af en bestyrelse på 5 medlemmer. Bestyrelsen udpeges af boligministeren på grundlag af indstillinger fra de i stk. 3 nævnte organisationer og myndigheder.

Stk. 3. Kommunernes Landsforening samt landsomfattende sammenslutninger af henholdsvis grundejerforeninger, private andelsboligforeninger og lejerforeninger indstiller hver 1 medlem til fondens bestyrelse. Københavns og Frederiksberg Kommuner indstiller i fællesskab 1 medlem.

Stk. 4. Der udpeges og indstilles stedfortrædere efter reglerne i stk. 2 og 3. Udpegning af bestyrelsen og stedfortrædere sker for 4 år ad gangen. Finder udpegning sted i løbet af en periode, gælder den kun til periodens udløb.

Stk. 5. Boligministeren godkender fondens vedtægter.

Stk. 6. Fonden skal på forlangende give boligministeren enhver oplysning om sin virksomhed.

§ 52. Grundejernes Investeringsfond kan af sine renteindtægter

- 1) yde lån til Byggeskadefonden i etablerings- og opbygningsfasen med en rente fastsat af bestyrelsen for Grundejernes Investeringsfond og
- 2) stille garanti for Byggeskadefondens udgifter til dækning af skader omfattet af § 51, stk. 1, på grundlag af en eventuel aftale herom mellem Grundejernes Investeringsfond og Byggeskadefonden, der skal godkendes af boligministeren.

Stk. 2. Grundejernes Investeringsfond kan kun påtage sig forpligtelser efter stk. 1 inden for den i lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 61, stk. 1, fastsatte beløbsramme.

Dækningsområde

§ 53. Fondens dækningsområde omfatter:

- 1) Samlede ombygningsarbejder, jf. dog stk. 2, der er gennemført efter denne lov bortset fra kapitel 6, uanset omfang og karakter af den offentlige støtte.
- 2) Udbedringsarbejder, der udføres med støtte fra fonden efter reglerne i dette kapitel.

Stk. 2. Fondens dækningsområde omfatter ikke mindre ombygninger.

2. Kapitel 7 ophæves.

Stk. 3. Fonden yder støtte til dækning af indtil 95 pct. af ejerens udgifter til udbedring af byggeskader. I fondens støtte fragår eventuelle beløb, som ejeren har krav på at få dækket hos et forsikringsselskab eller en ansvarlig skadevolder.

Stk. 4. Støtte fra fonden kan opnås til udbedring af skader, der anmeldes til fonden inden 20 år fra arbejdernes aflevering.

Stk. 5. Boligministeren fastsætter nærmere regler om

- 1) de i stk. 2-4 nævnte forhold,
- 2) de i § 54, stk. 1-4, 6 og 7, nævnte forhold,
- 3) fondens administration, regnskaber og revision heraf.

Stk. 6. Boligministeren kan endvidere fastsætte nærmere regler for fondens regresret ved senere overdragelse af ejendomme, der er ombygget efter reglerne i denne lov bortset fra kapitel 6.

Registrering, kvalitetssikring og drifts- og vedligeholdelsesplaner m.v.

§ 54. Bygherren skal som betingelse for støtte efter denne lov foranledige, at der foretages en registrering af bygnings tilstand, inden ombygningen efter denne lov påbegyndes, jf. dog § 53, stk. 2.

Stk. 2. Bygherren skal som betingelse for støtte efter denne lov stille fornødne krav til byggeriets andre parter om kvalitetssikring i forbindelse med ombygningen, jf. dog § 53, stk. 2.

Stk. 3. Det er en betingelse for støtte, at ejeren inden for en af kommunalbestyrelsen fastsat frist udarbejder en plan for drift og vedligeholdelse for hele bygningen.

Stk. 4. Ejeren er pligtig at følge den i stk. 3 nævnte plan samt holde de af planen omfattede bygninger forsvarligt ved lige. Ejer skal hvert 5. år revidere den i stk. 3 nævnte drifts- og vedligeholdelsesplan. Drifts- og vedligeholdelsesplanen skal indsendes til kommunalbestyrelsen, som påser, at den overholdes. Kommunalbestyrelsen kan, efter at drifts- og vedligeholdelsesplanen er revideret to gange, beslutte, at ejeren ikke fremover skal indsende revideret plan til kommunalbestyrelsen. Ejeren skal på lejerens forlangende give denne eller dennes befuldmægtigede adgang til at gennemgå de i 1. og 2. pkt. nævnte planer på ejendommen eller andetsteds i vedkommende byområde.

Stk. 5. Kommunalbestyrelsen skal for huslejenævnet indbringe spørgsmål om overtrædelse af de i stk. 3 og 4 nævnte planer, der efter kommunalbestyrelsens vurdering er af væsentlig betydning for, at bygningens vedligeholdelsestilstand kan opretholdes. Endvidere kan uenighed om ejerens opfyldelse af de i stk. 3 og 4 nævnte planer af mindst 1/4 af lejerne eller i ejendomme med beboerrepræsentation efter lov om leje af beboerrepræsentanterne i den pågældende ejendom indbringes for huslejenævnet. § 19, stk. 3, i lov om leje finder tilsvarende anvendelse ved huslejenævnets afgørelse af, om de i stk. 3 og 4 nævnte planer er overholdt. Lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 60 finder anvendelse på Grundejernes Investeringsfonds gennemførelse af arbejder, der er omfattet af de i stk. 3 og 4 nævnte planer.

Stk. 6. Byggeskadefonden skal forestå og afholde udgiften ved gennemførelse af eftersyn af bygningen med henblik på at vurdere bygningens tilstand og registrere eventuelle skader. Fonden kan opdele eftersynet i to eftersyn, der afholdes henholdsvis 1 og 5 år fra afleveringen af det enkelte byggeri under fonden.

Stk. 7. Ejeren og bygherren er forpligtet til at meddele fonden enhver oplysning, der er nødvendig for fondens administration af reglerne i dette kapitel.

Stk. 8. Stk. 4 og 5 gælder ikke for ejendomme omfattet af § 18 a, stk. 1, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene og ejendomme omfattet af § 3 b i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Byggeskadefondsbidrag

§ 55. Bidrag til fonden udgør 1,5 pct. af de samlede ombygningsudgifter til arbejder, der er gennemført efter denne lov bortset fra kapitel 6, uanset omfang og karakter af den offentlige støtte. Bidraget indbetales af kommunalbestyrelsen til fonden, når regnskabet for ombygningen er godkendt.

Stk. 2. Der betales ikke bidrag for arbejder udført med støtte fra fonden, jf. § 53, stk. 1, nr. 2.

Stk. 3. Fonden kan, såfremt det er nødvendigt til dækning af fondens udgifter og efter boligministerens nærmere bestemmelse herom, opkræve et ekstraordinært bidrag fra ejerne af samtlige ejendomme omfattet af fondens dækningsområde.

Stk. 4. Såfremt indbetaling af bidrag efter stk. 1 og 3 ikke sker rettidigt, påløber der fra forfaldsdagen renter, der udgør den rente, der fastsættes efter § 5, stk. 1 og 2, i lov om renter ved forsinket betaling m.v.

§ 56. Fondens andel af udgiften til udbedring af byggeskader kan efter fondens bestemmelse herom helt eller delvis finansieres gennem optagelse af realkreditlån og realkreditlignende lån ydet af et pengeinstitut med pant i den pågældende ejendom, hvor byggeskaden er opstået. Lånene kan maksimalt have en løbetid på 30 år. Fonden afholder samtlige udgifter på eventuelt optagne realkreditlån, jf. 1. og 2. pkt.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen stiller garanti for lånoptagelsen efter stk. 1.

Stk. 3. Fonden godtgør kommunen eventuelle tab som følge af garantistillelsen.

§ 57. Kommunalbestyrelsen afholder udgifter til bidrag til byggeskadefonden.

Stk. 2. Staten refunderer 50 pct. af kommunalbestyrelsens udgifter efter stk. 1, såfremt kommunalbestyrelsen har fået tildelt en statslig udgiftsramme til byfornyelse, jf. § 94, stk. 1.

§ 3

I byggeloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1178 af 23. september 2016, som ændret ved lov nr. 734 af 8. juni 2018, § 35 i lov nr. 1711 af 27. december 2018, § 3 i lov nr. 368 af

§ 25 A....

Stk. 2. Undtaget fra forsikringspligten er

1)-2) ...

- 3) bygherrer, der opfører bebyggelse, som er dækket af Byggeskadefonden vedrørende bygningsfornyelse (BvB), jf. lov om byfornyelse og udvikling af byer,
- 4) bygherrer, der opfører bebyggelse, der ikke er helårsbeboelse,
- 5) forbrugere, når bebyggelsen hovedsageligt er bestemt til beboelse for forbrugeren, jf. dog stk. 3, og
- 6) bygherrer, der opfører ejendomme til udlejning.

Stk. 3....

§ 4 b. For lejemål, som er ombygget efter bestemmelserne om aftalt grøn byfornyelse i kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter § 58 a, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Stk. 2. Har udlejeren helt eller delvis undladt at give de i stk. 1 omtalte oplysninger, kan der ikke opkræves lejeforhøjelse efter § 58 a. Er lejeforhøjelse opkrævet, uanset at oplysningerne ikke er givet, kan lejeren kræve lejeforhøjelsen tilbagebetalt. § 6, stk. 3, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

§ 47. Er lejen væsentlig lavere end det lejedes værdi, kan udlejeren forlange lejen forhøjet til det beløb, der er rimeligt under hensyn hertil. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi ses der bort fra:

- a) lejeforhøjelser efter § 58, stk. 3 og 4, og § 62 b og forbedringer efter § 46 a, stk. 3, § 58, stk. 3, og § 62 b,
- b) lejeforhøjelse efter § 58 a og aftalte forbedringer efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer,
- c) lejeforhøjelser efter § 63 b, jf. lovbekendtgørelse nr. 963 af 11. august 2010, og forbedringer, der er udført for beløb omfattet af § 63 a, jf. lovbekendtgørelse nr. 963 af 11. august 2010,
- d) lejeforhøjelser og forbedringer efter § 53 i lov om sanering og efter § 60 i lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993,
- e) lejeforhøjelse og forbedringer efter § 60, stk. 3-6, i lov om byfornyelse og boligforbedringer,
- f) lejeforhøjelse og forbedringer efter lov om byfornyelse,
- g) lejeforhøjelser uden fradrag af tilskud og forbedringsarbejder med hertil knyttede nødvendige følgearbejder efter lov om privat byfornyelse, og

9. april 2019 og lov nr. 1590 af 27. december 2019, foretages følgende ændring:

1. § 25 A, stk. 2, nr. 3, ophæves.

Nr. 4-6 bliver herefter nr. 3-5.

§ 4

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019, foretages følgende ændringer:

1. § 4 b ophæves.

2. § 47, stk. 1, litra b, ophæves.

Litra c, bliver herefter litra b.

3. I § 47, stk. 2, sidste punktum, udgår »eller en aftale om grøn byfornyelse efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer«.

h) forbedringer, som lejereren har udført for egen regning med udlejerens tilladelse.

Ved den første lejefastsættelse for forbedringer, hvortil der er ydet støtte efter lov om sanering eller lov om byfornyelse og boligforbedring, finder reglen i litra d dog ikke anvendelse.

Stk. 2. Ved afgørelse efter stk. 1, 1. pkt., skal der foretages en sammenligning med den leje, som er almindeligt gældende i kvarteret eller området for tilsvarende hus og husrum med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand. Ved sammenligningen ses bort fra lejemål, der er forbedret efter § 58, stk. 3, og § 62 b, samt lejemål omfattet af kapitel VIII A, § 53, stk. 3-5, og lov om privat byfornyelse samt kapitel 5 i lov om byfornyelse. Ligeledes ses bort fra lejemål i ejendomme, der er omfattet af en beslutning efter lov om byfornyelse og boligforbedring, hvortil der efter samme lovs § 67, stk. 2, er meddelt bindende tilsagn efter udgangen af 1994, medmindre lejemålet er beliggende i en ejendom, der er omfattet af en beslutning, hvor boligministeren har tilladt, at bestemmelserne om lejefastsættelse i kapitel VII i lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993, fortsat finder anvendelse efter udgangen af 1994. Der ses tillige bort fra lejemål i ejendomme, som er omfattet af en beslutning efter lov om byfornyelse eller en aftale om grøn byfornyelse efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Stk. 3.-4. ...

§ 58 a. I lejemål, hvor der er indgået aftale mellem udlejer og lejerne efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, kan der aftales en lejeforhøjelse, der beregnes på grundlag af de samlede udgifter til de gennemførte energibesparende arbejder, der er omfattet af aftalen efter den nævnte lovs kapitel 6 a, jf. dog stk. 4. Lejeforhøjelsen kan ikke overstige, hvad der er aftalt på grundlag af huslejenævnets afgørelse om forhåndsgodkendelse, som lejerne har modtaget efter § 50 e, stk. 1, nr. 2, i lov om byfornyelse og udvikling af byer, medmindre aftalen er tiltrådt af samtlige lejere, jf. samme lovs § 50 e, stk. 2.

Stk. 2. I ejendomme, der indeholder såvel lejemål, der helt eller delvis er udlejet til beboelse, som lejemål, der udelukkende anvendes til andet end beboelse, skal der ske en forholdsvis fordeling af udgifter, som vedrører begge typer af lejemål.

Stk. 3. Lejeforhøjelsen skal som udgangspunkt kunne give en passende forrentning af den udgift, der med rimelighed er afholdt til de aftalte arbejder, samt dække afskrivning og sædvanlige udgifter til vedligeholdelse, administration, forsikring og lign.

Stk. 4. Såfremt det er aftalt mellem udlejer og lejere, at der til gennemførelse af de energibesparende arbejder anvendes beløb afsat efter § 22 samt § 63 a, jf. lovbekendtgørelse nr. 963 af 11. august 2010, eller efter §§ 18 og 18 b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene eller støtte efter

4. § 58 a ophæves.

anden lovgivning, kan den del af udgiften, som herved dækkes, ikke medregnes ved beregning af lejeforhøjelse efter stk. 1.

Stk. 5. Lejeforhøjelsen fordeles indbyrdes på de lejemål, der er omfattet af stk. 1, i forhold til de omfattede lejemåls andel af det samlede bruttoetageareal af de lejemål, der lovligt helt eller delvis kan anvendes til beboelse.

Stk. 6. Hvis en aftale om gennemførelse af energibesparende foranstaltninger efter reglerne i kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer er ugyldig eller ophæves, finder §§ 58, 59 og 59 a og § 27 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene anvendelse. Er arbejderne iværksat på det tidspunkt, hvor aftalens bortfald konstateres, finder § 59 a og § 65, stk. 2-4, og §§ 23-26 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene dog ikke anvendelse.

Stk. 7. § 59, stk. 1, finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 8. Såfremt der ydes indfasningsstøtte efter §§ 50 f-50 h i lov om byfornyelse og udvikling af byer, skal det af varslingen fremgå, at indfasningsstøtten er fradraget ved beregningen af lejeforhøjelsen. Aftrapning af indfasningsstøtten, jf. § 50 h, stk. 2, i samme lov, skal fremgå af varslingen.

Stk. 9. Senere lejeforhøjelser, der udelukkende skyldes regulering af indfasningsstøtten efter § 50 h, stk. 2, i lov om byfornyelse og udvikling af byer, kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejerne.

§ 59 a....

Stk. 2. -5. ...

Stk. 6. Afgørelse efter stk. 1 kan træffes, inden der for lejemål, der helt eller delvis er udlejet til beboelse, og for uudlejede lejemål, der lovligt helt eller delvis kan anvendes til beboelse, iværksættes forbedringsarbejder efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, der vil medføre en lejeforhøjelse. Huslejenævnets afgørelse skal omfatte lejeforhøjelse foretaget såvel efter § 58, stk. 1 og 2, som efter § 58 a.

5. § 59 a, stk. 6, ophæves.