

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, samt ophør af fremtidige forsikringsager vedrørende bygningsfornyelse m.v.)

§ 1

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 119 af 1. februar 2019, som ændret ved § 1 i lov nr. 1322 af 27. november 2018, foretages følgende ændringer:

1. I § 80 stk. 3, 2. pkt., ophæves »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 tillige 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.

Stk. 3. Afdeling C nedlægges, når afdelingens forsikringsforpligtelser 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 byfornyede ejendomme. Ved stemmelighed, er formandens stemme 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 byfornyede ejendomme af fondens bestyrelse.«.

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

5. I § 160 efter § 151 d, indsættes: »§ 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, foretages følgende ændringer:

1. § 25 A, stk. 2, nr. 3, ophæves.

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

§ 4

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

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

Stk. 3. Kapitel 7, undtagen §§ 51 og 52, i lovbekendtgørelse nr. 144 af 21. februar 2020 vil fortsat 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.

Stk. 4. Aftaler om energibesparende arbejder efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, som er indgået før den 1. januar 2020, gennemføres efter de hidtil gældende regler.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Indledning

Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse varetager en forsikringsordning, 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 (byfornyelsesloven). Forsikringen 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. Dette presser fondens økonomi yderligere.

Da antallet af bygningsfornyelsessager, der fremadrettet vil blive gennemført og som vil være omfattet af fonden, forventes at være af et ganske lille omfang, foreslås det at ophæve forsikringsordningen fremadrettet, således at der ikke oprettes flere forsikrings-sager. De eksisterende forsikrings-sager fortsætter efter de gældende regler i byfornyelsesloven. Da der efter 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 forsikringsordning

En bygningsfornyelsessag tager typisk under 3 år fra tilsagnet er givet og til endeligt regnskab, hvorefter sagen indberettes til fonden. Fondens forsikringsordning dækker derefter i 20 år. Der vil således være et langt afløb af de eksisterende sager, hvor der forventes at være forholdsvist lidt aktivitet.

Det vurderes, at der med det begrænsede antal bygningsfornyelsessager ikke er basis for at opretholde Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse som en selvstændig organisation. Det forstås derfor, at Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, forsikringsordningen og de eksisterende sager, overdrages til Byggeskadefonden (BSF), der varetager byggeskadeforsikring af renoveringer, ombygninger og nybyggeri i forhold til almene boliger mv. Byggeskadefonden har en væsentlig større portefølje af sager end Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, og ved at lægge Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelsessager 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.

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 afdelingen foreslås nedlagt, når forsikringsdækningen af alle bygningsfornyelsessagerne er udløbet.

De to fonde besidder mange af de samme typer af ekspertiser, idet ordningerne, som de to fonde varetager, har mange lighedspunkter, bl.a. sørger begge fonde for eftersyn af byggearbejder, udbedring af skader opstået ved ombygning og renovering, samt opsamler og formidler viden af byggeteknisk karakter. Det vurderes, at der kan opnås en effektiv administration af ordningen i Byggeskadefonden.

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. 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. 119 af 5. februar 2019 (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 om kvalitetssikring af byggearbejder og må i 2019-priser ikke overstige 720.000-840.000 kr. Derudover sørger fonden for opsamling og formidling af erfaringer om byggetekniske forhold.

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 bygningsskadeforsikringen, genererer disse sager ikke bidrag til fonden.

Bygningsfornyelse uden statslig refusion efter byfornyleslovens § 98 har hidtil udgjort en meget beskeden 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.

Derfor foreslås det, at Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelses aktiver, passiver, og samtlige sager og opgaver i fonden overdrages til Byggeskadefonden på det almene område. Det foreslås ligeledes, at forsikringsordningen ophører fremadrettet ved overdragelsen, således at fremtidige bygningsfornyelser ikke vil være omfattet af forsikringsordningen.

Sammenlægningen af de to byggeskadefonde skal sikre en glidende afvikling af forsikringsordningen for bygningsfornyelsessager efter byfornylesloven i takt med, at forsikringsdækningen 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 eftersynene 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 forsikringsordningerne i de to byggeskadefonde er nært beslægtede, vurderes det hensigtsmæssigt at samle fondene, hvilket 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 reovering, 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 forsikringsager 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 175 mio. kr. ved udgangen af 2018. Det ventes, at et etableringslån på 30 mio. kr., som Grundejernes 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 forsikringsordningen. De eksisterende sager vil blive færdigbehandlet efter de gældende regler i byfornyelseslovens kapitel 7, hvormed forsikringsordningen 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 sagkundskab 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 (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 udlejerers 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 ejendomsejeren og et flertal af lejerne om gennemførelse af energibesparende arbejder i ejendommen, dels en aftale mellem energiselskab og ejendomsejer om tilskud m.v.

Ordnningen 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 ejernes 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 forsikringsordningen 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

Byggeskadeforsikringen 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 byggeskadeforsikring 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 forsikringen, som får tilsagn efter forsikringsordningens ophævelse. Derfor forventes det, at få ejendomme vil miste muligheden for at få forsikringsdækning 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 forsikringsordningen. I 2019 var der registeret 22 uafsluttede sager i BOSSINF.

Da det er kommunen, der indbetaler bidraget til Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, vil en ophævelse af forsikringsordningen 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. Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget vurderes ikke at have 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 10. juli 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 Landskabsarkitekter, Danske Boligadvokater, Danmarks Lejerforeninger, Danske Regioner, Danske Udlejere, Det Centrale Handicapråd, EjendomDanmark, Ejerlejlighedernes Landsforening, Erhvervslejernes Landsorganisation, Finans Danmark, Forbrugerrådet Tænk, Foreningen af Danske Revisorer, 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, Landsforeningen 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	Forsikringen for byfornyeede 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, som med senere byfornyelseslove er ændret til Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse.

Som en konsekvens af forslaget om at fusionere Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse med Byggeskadefonden, ophæves henvisningen til Byggeskadefonden for byfornyelsesforanstaltninger i almenboliglovens § 80, stk. 3. Se bemærkninger til forslaget § 2, nr. 1.

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 nybyggerier, der opføres af almene boligorganisationer eller som private andelsboliger i henhold til lov om byfornyelse, jf. almenboliglovens § 151, stk. 1, nr. 4. Endelig omfatter fonden byggeri, som har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter tidligere gældende regler i lov om boligbyggeri eller lov om almene boliger 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. 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

bygge støttelovgivning ydes eller er ydet offentlig støtte til opførelsen eller er opført uden offentlig støtte, jf. almenboliglovens § 151 a, stk. 1, nr. 2. Endelig omfatter fonden renoveringer af de i § 151 nævnte friplejeboligbyggerier, jf. almenboliglovens § 151 a, stk. 1, nr. 3.

Fonden omfatter tillige 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 byfornylesloven inden den 1. januar 2021. De omfattede bygningsfornyles sager 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. Dermed sikres det, at samtlige af Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyles 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 byggeregnskab.

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 byfornylesloven. 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 Byggeskadefonden 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 byggeskadeforsikringen i den nye Afdeling C. Forsikringsordningen for bygningsfornyles sager 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 Afdeling B, og der må ikke overføres midler fra Afdeling A eller Afdeling B til Afdeling C.

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 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 påligne de pågældende ejere (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.

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

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

Byfornyeede ejendomme er forsikrede i 20 år efter arbejdernes aflevering, jf. byfornyelseslovens § 53, stk. 4. Ifølge forarbejderne til denne paragraf, kan der opnås dækning af skader, der er anmeldt til fonden inden 20 år regnet fra ombyggningsarbejdernes 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 Byggeskedefonden ledes af en bestyrelsen 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 bygningsfornyelsessagerne, der ved overdragelsen bliver en del af Byggeskedefondens ansvarsområde.

Boligministeren vil vælge bestyrelsens 4 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.

Når Afdeling C nedlægges udtræder bestyrelsesmedlemmet med særlig kundskab om byfornyede ejendomme.

Til nr. 4

Byggeskedefonden 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 Byggeskedefondens årsregnskab udvides til, at omfatte tre afdelinger af fonden. Forslaget er en konsekvens af forslaget om at etablere en ny Afdeling C i Byggeskedefonden. 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. Aftalt grøn byfornyelse er dels en aftale mellem ejendommejereren og et flertal af lejerne om gennemførelse af energibesparende arbejder i ejendommen, dels en aftale mellem energiselskab og ejendommejerer 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, idet 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 forslagets § 4, stk. 4, hvortil der henvises.

Til nr. 2

Byfornyelseslovens kapitel 7 fastsætter reglerne for Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse.

I § 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 forsikringsordningen for bygningsfornyeede ejendomme fremadrettet.

Med forslaget vil der ikke komme nye forsikrings-sager, når der udføres bygningsfornyelse. Det er derfor nødvendigt at ophæve kapitlet om Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse.

Reglerne i byfornyelseslovens kapitel 7, om bl.a. bidrag, dækningsområde og eftersyn, vil dog fortsat være gældende for bygningsfornyelsessager med tilsagn om støtte, der er givet inden den 1. januar 2021. Der henvises til bemærkningerne til forslaget § 4, stk. 2.

Det foreslås, at reglerne om, at der kræves kvalitetssikring, førregistrering og drifts- og vedligeholdelsesplaner for at opnå støtte efter byfornyelsesloven, videreføres for bygningsfornyelsessager med tilsagn efter 1. januar 2021. Det foreslås, at disse regler, som udgangspunkt overføres til bekendtgørelse om støtteberettigede udgifter til bygningsfornyelse og udbud af bygge- og anlægsarbejder under generelle vilkår for at opnå støtte.

Til § 3

Til nr. 1

§ 25 A, stk. 2, nr. 3, i byggeloven henviser til at ombygninger mv., der er omfattet af Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, ikke er omfattet af kravet om byggeskadeforsikring i § 25 A.

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

Det foreslås i § 4, stk. 1, at loven træder i kraft den 1. januar 2021.

I § 4, stk. 2, foreslås det, at Byggeskadefonden overtager ansvaret for Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelses sager, opgaver, forpligtelser, aktiver og passiver mv. pr. 1. januar 2021. Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse vil med forslaget ophører pr. 31. december 2020.

Med forslaget vil Byggeskadefonden pr. 1. januar 2021 overtage alle Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelses sager, opgaver, forpligtelser, aktiver 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 formuen på samme måde som Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse kan efter de gældende regler. Med forslagets § 1, nr. 4, vil boligministeren få mulighed for at fastsætte nærmere regler om den nye Afdeling C, herunder formueforvaltningen.

Det foreslås i § 4, 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, forsikringens 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. Dette sikrer, at de nuværende forsikringsager 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. Bygningsfornyelses 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 § 1, nr. 1, er indgået aftale mellem en ejendomsejer og et flertal af lejerne 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 og byggeloven, der ændres med dette lovforslag, ikke gælder for Færøerne og Grønland, jf. lovbekendtgørelse 119 af 1. februar 2019, lovbekendtgørelse nr. 144 af 21. februar 2020 og lovbekendtgørelse nr. 1178 af 23. september 2016, vil de foreslåede ændringer heller ikke finde anvendelse for Færøerne og Grønland.