

14.35. Sanering og byfornyelse

Offentligt støttet byfornyelse

I forbindelse med gennemførelse af sanering eller byfornyelse i henhold til lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. LB 385 1983 og LB 820 1994, er der en lang række forskellige opgaver, som stat og kommune yder støtte til. Umiddelbart kan der skelnes mellem to typer af udgifter, som også finansieringsmæssigt adskiller sig fra hinanden. For det første er der de såkaldte planudgifter i bredeste forstand. Det drejer sig om udgifter til planlægning, administration, information til de berørte lejere og ejere, genhusning, erstatning i forbindelse med overtagelse af ejendomme, etablering af friarealer, nedrivning m.v. For det andet er der udgifter til ombygning, forbedring og istandsættelse af eksisterende erhvervs- og beboelsesejendomme.

Den offentlige støtte er afhængig af udgiftstypen og af, om støtten gives i medfør af saneringsloven eller i medfør af byfornyelsesloven. Siden 1.1.1985 har det ikke været muligt at vedtage nye saneringsplaner, men på grund af lang gennemførelsesperiode, behov for mer-tilsagn som følge af prisstigninger og projektændringer samt afledede finansieringsudgifter, vil der fortsat i de næste 20-30 år skulle foretages udbetalinger i henhold til saneringslovens bestemmelser.

For planudgifternes vedkommende gælder, at det offentlige dækker alle udgifterne. I saneringslovens støttesystem er støtteproceduren den, at staten på baggrund af den godkendte finansieringsplan for saneringen yder kommunen et midlertidigt saneringslån til dækning af udgifterne, efterhånden som disse afholdes. Når saneringen er afsluttet og regnskabet godkendt, konverteres halvdelen af lånet til et 20-årigt endeligt statslån til kommunen, medens den resterende halvdel konverteres til tilskud. På tillægsbevillingstidspunktet nedskrives udlånsbevillingen med det beløb, som er konverteret til tilskud, og beløbet opføres i stedet på § 14.35.03.20.54. Saneringstilskud. Der gives endvidere saneringslån til dækning af tabserstatning. Om udbetalingerne af saneringslån henvises til anmærkningerne til § 14.35.03.10.81. Saneringslån.

I byfornyelseslovens støttesystem betaler kommunen i første omgang hele udgiften, hvorefter staten refunderer kommunen halvdelen. Der ydes ikke i dette støttesystem støtte i form af lån eller andet til ejendoms erhvervelse. Kommunen må selv finansiere erhvervelsen, som således ikke belaster tilsagnsrammen. Om udbetalingerne af refusion af byfornyelsesudgifter henvises til anmærkningerne til § 14.35.11.10.72. Refusion af byfornyelsesudgifter.

Til de egentlige ombygningsudgifter gives der offentlig støtte på flere forskellige måder. Den midlertidige finansiering i ombygningsperioden sker ved optagelse af almindeligt byggelån i et pengeinstitut. Der kan ydes kommunal garanti til disse lån, ligesom renteudgifterne kan medtages i det endelige ombygningsregnskab.

Den endelige finansiering støttes efter to forskellige regelsæt.

For saneringsplaner, der er vedtaget af kommunalbestyrelse/ saneringsselskab inden 1.7.1983, foretages den endelige finansiering på følgende måde: Den del af forbedringsudgiften, som øger ejendommens værdi, finansieres ved optagelse af et almindeligt realkreditlån.

Renteudgiften på lånet deles mellem lejere/ejere og staten, således at lejerne/ejerne betaler en basisrente på 6 pct., medens staten betaler forskellen mellem disse 6 pct. og markedsrenten på lånet. Statens rentesikring aftrappes efter fire år med 75 pct. af stigningen i løn- eller prisstigningerne, sidstnævnte såfremt disse er mindre end lønstigningerne. Om udbetalingerne af rentesikring henvises til anmærkningerne til § 14.35.01.10.53. Rentesikring til sanering.

Udover denne værdiforøgende del af ombygningsudgiften vil der i mange tilfælde være afholdt udgifter, som ikke medfører en forøgelse af ejendommens værdi. Til dette ombygningstab yder staten og kommunen en kontant erstatning. Staten dækker kommunens halvdel af tabet i form af et 20-årigt lån, jf. afsnittet om saneringslån.