

af boliger samt ombygning af eksisterende erhvervs- og beboelsesejendomme. Den offentlige støtte afhænger af udgiftstypen.

Refusionsudgifterne betales i første omgang af kommunen, hvorefter staten som hovedregel refunderer halvdelen af udgiften, jf. 14.35.11.10. Refusion af byfornyelsesudgifter.

Nybygnings- og ombygningsudgifterne finansieres i byggeperioden ved optagelse af et almindeligt byggelån i et pengeinstitut. Der kan ydes kommunal garanti til disse lån, ligesom renteudgifterne kan medtages i opgørelsen af den samlede udgift. I forbindelse med den endelige finansiering deles udgifterne i værdiforøgende udgifter og ombygningstab/nybygningstab. Tabet udgør den eventuelle del af den samlede ombygnings- eller nybygningsudgift, der ikke medfører nogen værdistigning på ejendommen.

Den offentlige støtte til finansieringen af de samlede ombygnings- og nybygningsudgifter afhænger af tidspunktet for beslutning / tilsagn, samt af, om der er tale om en værdiforøgende eller tabsgivende ombygningsudgift. Der kan kun ydes offentlig støtte til nybyggeri, der er omfattet af en beslutning efter 1.1.1998. Støttemulighederne ved nybyggeri svarer i hovedtræk til støttemulighederne ved ombygning efter 1.1.1990, jf. nedenfor.

For ombygninger med tilsagn før 1.1.1990 gælder følgende finansieringsbestemmelser: Staten kan yde rentebidrag til hele renten på det 20-årige indeksslån, som finansierer den værdiforøgende ombygningsudgift, medens beboerne betaler afdragsdelen, jf. bemærkningerne til 14.35.05.10. Rentebidrag til forbedringsarbejder.

Den del af den samlede investering i ombygning, som medfører en værdiforøgelse af ejendommen, kan for private udlejningsejendomme alternativt finansieres med 30-årige nominallån, hvortil staten som udgangspunkt betaler den del af bruttoydelsen, som overstiger beboernes grundydelse på 5 pct. af det kontante låneprovenu, jf. anmærkningerne til 14.35.07.10. Ydelsesbidrag til forbedringsarbejder. Grundejernens Investeringsfond refunderer efterfølgende statens andel af ydelsen, som ligger i intervallet 8-11 pct. af kontantprovenuet. Muligheden for ydelsesbidrag til nominallånsfinansiering af den værdiforøgende ombygningsudgift omfattede ved indførelsen i 1987 alene tilsagn til private udlejningsejendomme, men er med virkning fra medio 1994 væsentligt udvidet, jf. nedenfor.

Ombygningstab finansieres med 20-årige indeksslån, hvor der foruden statens rentebidragsbetaling ydes en supplerende støtte, idet staten og kommunen hver betaler halvdelen af afdraget, jf. anmærkningerne til 14.35.05.20. Afdragsbidrag til forbedringsarbejder. Beboerne bidrager således ikke til finansieringen af ombygningstab.

For ombygninger med tilsagn efter 1.1.1990 gælder følgende finansieringsbestemmelser: For tilsagn meddelt ejeren efter 1.1.1990 giver staten delvis ydelsesstøtte til den værdiforøgende del af forbedringsarbejder, der er finansieret med indeksslån med en maksimal løbetid på 50 år (IS35-lån), jf. 14.35.06.10.

Den statslige ydelsesstøtte udgør den del af ydelsen, der overstiger beboerbetalingsen på 2,4 pct. pr. halvårlige termin af den bogførte regulerede hovedstol, svarende til afdragsbetalingen på et 35-årigt indeksslån.

Med virkning fra 1.7.1994 er byfornyelsesloven ændret således, at finansiering af de værdiforøgende udgifter efter ejerens valg kan ske med indeksslån eller med et 30-årigt nominal-lån. Dette gælder uanset ejerforhold. Der kan dog ikke ydes løbende støtte (ydelsesbidrag) til ejerboliger og erhvervsjendomme, der finansierer de værdiforøgende udgifter med nominallån. For beslutninger, som har fået meddelt bindende tilsagn før 1.1.1994, refunderer Grundejernens Investeringsfond efterfølgende statens andel af ydelsen, som ligger i intervallet 8-11 pct. af kontantprovenuet vedrørende værdiforøgende nominallån i private udlejningsejendomme.

Fuld ydelsesstøtte til tabsindeksslån ydes til den eventuelle del af ombygningsudgiften, der ikke indebærer en værdiforøgelse af ejendommen og som ikke påvirker huslejen/boligudgiften. Undtagelsen er ejerboliger og erhvervsjendomme, hvor ombygningstab betales kontant. For beslutninger efter 1.1.1998 betales bygningstab for ejerboliger og erhvervsjend-