

Byer og byudvikling

14.43. Byfornyelse

Offentligt støttet byfornyelse

Stat og kommune kan i henhold til lov om byfornyelse og boligforbedring yde støtte til gennemførelse af byfornyelse (LB 800 1998). Ved L 381 1997 er den offentlige byfornylsesstøtte udvidet til også at omfatte nybyggeri. Der er videre givet mulighed for helhedsorienteret byfornyelse og bygningsforbedringsudvalg, jf. § 14.43.05. Refusion af byfornylsesudgifter. Samtidig er bestemmelserne i den hidtidige lov om privat byfornyelse med visse ændringer indarbejdet i lov om byfornyelse under betegnelsen aftalt boligforbedring, jf. § 14.43.07. Der er desuden indført et princip om forhandlet finansiering. Princippet indebærer, at kommunen ved ombygning og nybyggeri kan optage forhandling med ejeren med henblik på indgåelse af aftale om, at den offentlige støtte helt eller delvist bortfalder.

Støtten kan ydes til to typer af udgifter. Dels refusionsudgifter, der omfatter udgifter til helhedsorienteret byfornyelse, bygningsforbedringsudvalg, planlægning, administration, information til de berørte lejere og ejere, genhusing, erstatning i forbindelse med overtagelse af ejendomme, etablering af friarealer mv. Og dels udgifter til finansieringsstøtte til nybyggeri 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. § 14.43.05. Refusion af byfornylsesudgifter.

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 § 14.43.15.10. 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 § 14.43.03.10. Ydelsesbidrag til forbedringsarbejder. Grundejernes 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 rentebidragbetaling ydes en supplerende støtte, idet staten og kommunen hver betaler halvdelen af afdraget, jf. anmærkningerne til § 14.43.15.20. Afdragsbidrag til forbedringsarbejder. Beboerne bidrager således ikke til finansieringen af ombygningstab.