

Byer og byudvikling

14.43. Byfornyelse

Offentligt støttet byfornyelse

Stat og kommune kan i henhold til lov om byfornyelse yde støtte til gennemførelse af byfornyelse jf. LB nr. 135 af 1. marts 2001. Ved L 1255 2000 er der bl.a. sket en ændring af finansieringsreglerne. Herunder er den statslige støtte til tabet omlagt fra en lånefinansieret udgift til kontantbetaling, mens den statslige støtte til de værdiforøgende udgifter nu som hovedregel baseres på et skyggelån og dermed er adskilt fra den faktiske finansiering. Der henvises til de uddybende bemærkninger nedenfor.

Støtten kan ydes til to typer af udgifter, dels kontante udgifter og dels udgifter til rente- og afdragsstøtte. Som kontante udgifter afholdes Refusion af byfornylsesudgifter (14.43.05), Kontant betaling af byfornylsestab (14.43.06) og Engangstilskud (værdiforøgende) (14.43.02.30). De kontante udgifter betales i første omgang af kommunen, hvorefter staten refunderer en del heraf - som hovedregel halvdelen. Udgifter til rente- og afdragsstøtte afholdes i tilknytning til de løbende værdiforøgende støtteudgifter, jf. Forbedringstilskud - tilsgagn fra og med 2001 (14.43.02.10).

Nybygnings- og ombygningsudgifter 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 finansieringen deles udgifterne i værdiforøgende udgifter og tabsudgifter. Tabsudgifterne udgør den eventuelle del af den samlede byggeudgift, der ikke medfører nogen værdistigning på ejendommen.

Den offentlige støtte til byfornyelse afhænger som hovedregel af, hvornår tilsagnet er givet og/eller hvornår finansieringen er foretaget. Der er nedenfor, i kronologisk rækkefølge, angivet de væsentligste ændringer i støtte- og finansieringsbestemmelserne over tid.

Beslutninger med tilsagn før 1.1.1990

For beslutninger med tilsagn før 1.1.1990 gælder følgende finansieringsbestemmelser: Staten kan yde rentebidrag til hele renten på det 20-årige indekslån, som finansierer den værdiforøgende ombygningsudgift, mens beboerne betaler afdragsdelen, jf. bemærkningerne til konto 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 konto 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 indekslån, hvor der foruden statens rentebidragsbetaling ydes en supplerende støtte, idet staten og kommunen hver betaler halvdelen af afdraget, jf. anmærkningerne til konto 14.43.15.20. Afdragsbidrag til forbedringsarbejder. Beboerne bidrager således ikke til finansieringen af ombygningstab.

Beslutninger med tilsagn fra 1.1.1990

For beslutninger med tilsagn fra og med 1.1.1990 gælder følgende finansieringsbestemmelser: For tilsagn meddelt ejeren efter 1.1.1990 giver staten delvis ydelsesstøtte til den værdifor-