

udgiften, som øger ejendommens værdi, finansieres ved optagelse af et almindeligt 20-årigt 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 pris- eller lønstigningerne, 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.

For saneringsplaner vedtaget efter 1.7.1983 samt for tilsagn efter byfornyelsesloven er den endelige finansiering afhængig af ejerforholdet og af tilsagnstidspunktet.

Er ejendommen en privat andelsbolig, en almennyttig bolig eller en kommunal bolig, optages der et indekslån til hele ombygningsudgiften, dvs. både til den værdiforøgende del af investeringen og til ombygningstab. For ejerboliger gælder dog, at ombygningstab erstattes kontant.

For private udlejningsboliger sker den endelige finansiering ved, at der optages et 30 årigt nominallån, som dækker den værdiforøgende del af investeringen og et indekslån til dækning af evt. tab.

Den offentlige støtte til ombygninger med tilsagn før 1.1.1990 består herefter i følgende: Staten betaler hele renten på indekslånet (rentebidrag), medens lejerne/ejerne betaler afdraget jf. anmærkningerne til § 14.35.05.10.53. Rentebidrag til forbedringsarbejder.

Til ombygningstab ydes udover statens rentebidragsbetaling en supplerende støtte, idet stat og kommune hver betaler halvdel af afdraget (afdragsbidrag). jf. anmærkningerne til § 14.35.05.20.53. Afdragsbidrag til forbedringsarbejder. Støtten til nominallånet består i, at staten som udgangspunkt betaler den del af bruttoydelsen, som overstiger en grundydelse på 5 pct. (ydelsesbidrag). Efterfølgende refunderer Grundejernes Investeringsfond statens andel af bidraget, som ligger i intervallet 8-11 pct. af kontantprovenuet jf. anmærkningerne til § 14.35.07.10.53. Ydelsesbidrag til forbedringsarbejder.

For tilsagn meddelt ejeren efter 1.1.1990 er indekslånets løbetid ændret fra 20 år til 35 år. Den offentlige støtte til disse lange indekslån er benævnt ydelsesstøtte til forbedringsarbejder jf. § 14.35.06.10.53. Ydelsesstøtte til forbedringsarbejder.

For så vidt angår de værdiforøgende udgifter, skal lejerne/ejerne fortsat betale 2,4 pct. pr. termin hvilket nøjagtigt svarer til afdragsbetalingen på et 20-årigt indekslån. Resten af ydelsen på lånet betaler staten som ydelsesstøtte.

Med hensyn til ombygningstab er det fortsat sådan, at ydelsen på tabslånet ikke påvirker huslejen/boligafgiften, men alene betales af det offentlige. Da besparelsen ved løbetidsforlængelsen er forudsat alene at komme staten til gode, deles ydelsen på tabslånet således, at kommunen betaler 6/7 af afdraget på lånet svarende til kommunens hidtidige støtte til ombygningstab, medens staten betaler den sidste syvendedel af afdraget plus hele renteudgiften.

De samlede årlige investeringer med offentlige støtte fastsættes på finansloven i form af en tilsagnsramme. Som rammebelastende udgift tæller tilsagn om saneringslån, byfornyelsesrefusion, rentesikring, rentebidrag, ydelsesbidrag og ydelsesstøtte. Det bemærkes, at støtten til ombygningstab ikke belaster rammen særskilt, da denne støtte er en supplerende støtte til den investeringsramme, hvortil der ydes rentebidrag eller ydelsesstøtte.