

dommens værdi før bygningsfornyelsens gennemførelse.

*Stk. 5.* Det er et vilkår for udbetaling af støtte, at arbejderne først påbegyndes, når kommunalbestyrelsen har givet tilladelse hertil.

§ 57. Inden kommunalbestyrelsen giver tilsagn om støtte til finansiering af udgifter til ombygning efter § 56, stk. 1, kan den optage forhandling med ejeren af ejendommen med henblik på at aftale, at ejeren giver afkald på støtte til en del af ombygningsudgifterne. Hvis ejeren af ejendommen er en almen boligorganisation, kan kommunalbestyrelsen tillige optage forhandling med Landsbyggefonden.

*Stk. 2.* Ved forhandling efter stk. 1 kan kommunalbestyrelsen ikke stille større krav til ejeren, end denne er oplyst om i forbindelse med opfordringen, jf. § 23.

*Stk. 3.* Hvis der indgås en aftale efter stk. 1, beregnes lejen, som om fuld støtte efter dette kapitel er ydet. Reglen i § 50, stk. 3, om kommunalbestyrelsens godkendelse af lejen finder tilsvarende anvendelse.

*Stk. 4.* Der kan ikke ydes støtte efter reglerne om aftalt boligforbedring, jf. kapitel 5, til istandsættelses- eller forbedringsarbejder omfattet af en beslutning om bygningsfornyelse, hvori indgår en aftale om afkald på støtte, jf. stk. 1.

§ 58. De støtteberettigede udgifter udgør de godkendte ombygningsudgifter med fradrag af

- 1) støtte efter anden lovgivning,
- 2) indestående på udvendige vedligeholdelseskonti, jf. lov om midlertidig regulering af boligforholdene, samt indestående på konto for forbedringer, jf. lov om leje, i det omfang beløb fra de pågældende konti kan anvendes til dækning af udgifterne,
- 3) indestående på indvendige vedligeholdelseskonti, jf. lov om leje, i det omfang der som led i forbedringen gennemføres hvidtning, maling og tapetsering, samt
- 4) for indkomstskattepligtige ejere en andel af de godkendte udgifter til byggelånsrenter, der vedrører midlertidig finansiering af udgifter til ombygningstab. Andelen udgør 34 pct. for indkomstskattepligtige selskaber m.v. og 44 pct. for indkomstskattepligtige personer.

§ 59. De støtteberettigede udgifter opdeles i

værdiforøgende forbedringsudgifter og ombygningstab.

*Stk. 2.* For udlejningsejendomme og private andelsboligforeninger udgør de værdiforøgende forbedringsudgifter den del af de støtteberettigede udgifter, der kan danne grundlag for en forbedringsforhøjelse, jf. § 58 i lov om leje. De forbedringsudgifter, der efter §§ 49 og 50 ikke kan betinge en forhøjelse af lejen eller boligafgiften, indgår dog ikke. Ombygningstab udgøres af de resterende støtteberettigede udgifter. Bidrag til byggeskadefonden, jf. § 177, indgår i ombygningstab.

*Stk. 3.* For lejemaal, hvor lejeforhøjelsen efter § 49, stk. 2, fastsættes til det lejedes værdi, udgør de værdiforøgende forbedringsudgifter den del af de støtteberettigede udgifter, der kan betinge en forhøjelse af lejen.

*Stk. 4.* For ejerboliger udgøres de værdiforøgende forbedringsudgifter af de støtteberettigede udgifter, der medfører en forøgelse af ejendommens handelsværdi. Ombygningstab udgøres af de resterende støtteberettigede udgifter.

§ 60. Som led i udmålingen af den offentlige støtte til udlejningsboliger og private andelsboliger skal kommunalbestyrelsen efter stk. 2 og 3 foretage en vurdering af den leje eller boligafgift, der betales før ombygningsarbejderens iværksættelse.

*Stk. 2.* For private udlejningsboliger skal kommunalbestyrelsen, såfremt lejen efter kommunalbestyrelsens skøn overstiger det lejedes værdi, indbringe lejeforhøjelser, som er gennemført indtil 3 år før bekendtgørelsen af beslutning efter § 12, stk. 1, for huslejenævn henholdsvis boligret med krav om nedsættelse af lejen til det lejedes værdi. Dette gælder ligeledes, hvis kommunalbestyrelsen skønner, at lejen ved genudlejning, der er foretaget inden for samme periode, overstiger det lejedes værdi.

*Stk. 3.* For private andelsboliger skal kommunalbestyrelsen bortse fra boligafgiftsforhøjelser, som er gennemført indtil 3 år før bekendtgørelsen af beslutning efter § 12, stk. 1, og som efter kommunalbestyrelsens skøn medfører, at boligafgiften overstiger lejen for tilsvarende hus eller husrum.

§ 61. De værdiforøgende forbedringsudgifter finansieres efter ejerens valg med indekslån (IS35) eller 30-årige fast forrentede nominallån.