

Ejeren kan i dag selv vælge, hvilken form for finansiering han ønsker til den værdiforøgende ombygningsudgift. Den statslige støtte i form af forbedringstilskuddet beregnes og udbetales, som en løbende støtte svarende til forskellen mellem den regulerede beboerbetalning og som udgangspunkt 97 pct. af ydelsen på et 30-årigt fastforrentet skyggelån med et kontantprovenu svarende til de værdiforøgende udgifter.

Beboerbetalningen udgør det første år henholdsvis 5 pct. og 6 pct. af det kontante låneprovenu for udlejningsboliger og andelsboliger. Beboerbetalningen opreguleres indtil det tidspunkt, hvor den opregulerede beboerbetalning svarer til ydelsen på skyggelånet. Udgør den regulerede beboerbetalning efter 35 år ikke et beløb svarende til ydelsen på skyggelånet, opreguleres beboerbetalningen hertil.

Statens løbende støtte i form af forbedringstilskud svarer i nutidsværdi til 25 pct. af de samlede værdiforøgende ombygningsudgifter for udlejningsejendomme, og 10 pct. for andelsboliger, *jf. tabel 3.2*. Ejerboliger kan ikke modtage støtte til værdiforøgende udgifter.

Ved ombygning af erhvervslokaler til beboelse og for erhvervslejemaal i erhvervsjendomme, der i øvrigt ombygges til beboelse, kan det offentlige yde støtte i form af forbedringstilskud, der udbetales som engangstilskud, der beregnes som et tilbagediskonteret løbende forbedringstilskud. I modsætning til løbende forbedringstilskud betales halvdelen af støtten af kommunen, *jf. tabel 3.2*.

Ydelsesbidrag til forbedring er støtte til værdiforøgende udgifter i beslutninger om bygningsfornyelse med tilsagn før 2001. En mindre del af investeringsrammerne bruges fortsat til mertilsagn til sager, som vil udløse ydelsesbidrag.

De tabsgivende udgifter, som også benævnes ombygningstab, er den del af de støtteberettigede ombygningsudgifter, der ikke kan danne grundlag for forbedringsforhøjelser efter § 58 i lov om leje.

De tabsgivende udgifter finansieres i første omgang af træk på ejendommens vedligeholdelseskonti. Den del af investeringen, der finansieres på denne måde, belaster ikke kommunens investeringsramme til byfornyelse.

Kan udgifterne ikke finansieres fuldt ud ved træk på ejendommens vedligeholdelseskonti, finansieres de af det offentlige, som et ombygningstab. Udgiften deles som udgangspunkt ligeligt mellem stat og kommune, *jf. tabel 3.2*.

Det betyder, at hverken lejere eller ejere påvirkes af de faktiske tabsgivende udgifter.

De tabsgivende udgifter finansieres med en kontant erstatning, fra kommunen til ejeren. Kommunen er som hovedregel berettiget til 50 pct. statslig refusion af udgiften til tabet. Der kan ydes kommunal garanti til midlertidige byggelån, ligesom renteudgifterne kan medtages i opgørelsen af den samlede udgift.

De generelle refusionsberettigede udgifter er udgifter, som knytter sig til en bygningsfornyelsesbeslutning og som ikke nødvendigvis kan henføres til en konkret ejendom. De generelle refusionsberettigede udgifter afholdes af kommunen, som er berettiget til (som hovedregel) 50 pct. statslig refusion.

De generelle refusionsudgifter omfatter blandt andet udgifter til:

- Erstatning, tilskud m.v.,
- Erstatningsboliger i forbindelse med genhusning,
- Fælles friarealforbedringer og fællesanlæg,
- Udgifter til nedrivning,
- Administrationsudgifter til eksternt administration, beboermedvirken og planlægning,
- Bidrag til Byggeskadefonden,
- Afhjælpning af forurenede jord på fælles friarealer.

Den statslige subsidieringsgrad for refusionsberettigede udgifter ligger på 50 pct. eller 100 pct., *jf. tabel 3.2*.

Forhandlet finansiering

Inden kommunen giver tilsagn om støtte til en beslutning om bygningsfornyelse, kan der optages forhandlinger med ejeren om finansieringen. Forhandlet finansiering kan både omfatte forbedrings- og tabsgivende udgifter, idet kerneindholdet dog er, at der ikke automatisk skal gives fuld offentlig