

Lovforslag nr. L 47. Fremsat den 24. oktober 2001 af by- og boligministeren (Lotte Bundsgaard)

## Forslag

til

# Lov om ændring af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., lov om leje af almene boliger og ligningsloven

(Medejerboliger og forbedret råderet)

### § 1

I lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 427 af 28. maj 2001, foretages følgende ændringer:

1. I § 3 indsættes som stk. 5:

»Stk. 5. Almene familieboliger kan etableres som medejerboliger, jf. kapitel 9 a.«.

2. I § 20, stk. 1, indsættes som nr. 9-11:

»9) Likvide midler som følge af lejebetaling for medejerboliger, jf. § 143 e.

10) Indbetaling af medejerindskud, jf. § 143 c, stk. 2, og § 143 i, stk. 2, 2. pkt.

11) Forskelslejen, jf. § 143 i, stk. 3, 3. pkt., og stk. 4, 2. pkt.«.

3. I § 20, stk. 2, indsættes efter 1. pkt.:

»Dispositionsfonden anvendes endvidere til dækning af afdelingens underskud som følge af medejerens lejebetaling efter § 143 e. For medejerboliger anvendes dispositionsfonden herudover til tilbagebetaling af medejerindskud, jf. § 143 i, stk. 1, og til dækning af tab, jf. § 143 i, stk. 3 og 4, såfremt boligen ikke kan genudlejes som medejerbolig, og ved indfrielse af garanti for lejerens lån til finansiering af indskuddet, jf. § 143 h.«.

4. I § 21 indsættes som stk. 2:

»Stk. 2. Opsparing ved nedbringelse af lån med medejerindskud efter § 143 d indgår ikke i byggefonden.«.

5. I § 27, stk. 1, indsættes efter 1. pkt.: »Dette gælder dog ikke for ejendomme, der opføres af almene boligorganisationer som støttede eller ustøttede private andelsboliger efter reglerne i kapitel 11 a og 11 b.«.

6. I § 27, stk. 2, og § 28, stk. 2, 2. pkt., indsættes efter »Hvis ejendommen omfatter«: »almene«.

7. Efter § 37 indsættes:

»§ 37 a. Afdelingsmødet kan træffe beslutning om gennemførelse af forbedringer af det lejede efter lejerens ønske. Forbedringerne finansieres med lån med en løbetid afpasset efter deres levetid, dog højst 20 år. De enkelte lejere betaler den heraf følgende lejeforhøjelse.

§ 37 b. Har boligorganisationens øverste myndighed truffet beslutning om udlejning af en del af en eksisterende afdelings boliger som medejerboliger, forelægger afdelingsbestyrelsen beslutningen for afdelingsmødet til godkendelse.«.

8. § 45, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Fastsættelse af lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse og lejens regulering i lejeperioden for lokaler, der udelukkende anvendes til andet end beboelse, sker efter reglerne i lov om leje af erhvervslokaler m.v.«.

9. Efter § 51 a indsættes:

»§ 51 b. Ledige medejerboliger skal af den almene boligorganisation anvises til boligsøgen-

de, som på ventelisten efter § 51, stk. 1, har tilkendegivet, at de ønsker at leje en medejerbolig. Den almene boligorganisation kan udleje medejerboliger til andre boligsøgende, hvis de ikke kan udlejes til boligsøgende på ventelisten. Medejerboliger, der indrettes som bofællesskaber, udlejes efter § 51 a.«.

**10. I § 59, stk. 1, indsættes efter 1. pkt.:**

»Indeholder en afdeling medejerboliger, kan kommunalbestyrelsen forlange, at de boliger, der stilles til rådighed, ikke er medejerboliger.«.

**11. § 74, stk. 5, affattes således:**

»Stk. 5. Af de beløb, der er nødvendige til dækning af de i stk. 1-3, nævnte indskud, stilles 2/3 til kommunens eller amtskommunens rådighed af staten. Kommunen eller amtskommunen indbetaler kvartalsvis bagud til staten de beløb, som er modtaget i henhold til stk. 4, 2. pkt.«.

**12. I § 118, stk. 1, indsættes efter »beboerindskud«: », jf. dog § 143 b, stk. 1«.**

**13. I § 128 indsættes efter beboerindskud: »og medejerindskud«.**

**14. Efter § 143 indsættes:**

»Kapitel 9 a  
Medejerboliger

**§ 143 a.** Boligorganisationens øverste myndighed kan med kommunalbestyrelsens godkendelse beslutte, at en del af en afdelings familieboliger etableres som medejerboliger. Medejerboliger kan etableres ved nybyggeri og ved udlejning af en eksisterende afdelings familieboliger som medejerboliger.

*Stk. 2.* Medejerboliger, der etableres ved nybyggeri, kan udgøre indtil 50 pct. af afdelingens familieboliger. Medejerboliger, der etableres ved udlejning af en eksisterende afdelings familieboliger, kan udgøre indtil 25 pct. af afdelingens familieboliger. Kommunalbestyrelsen kan dog tillade, at disse grænser fraviges i særlige tilfælde. Fravigelsen skal godkendes af by- og boligministeren.

**§ 143 b.** Den støtteberettigede anskaffelsessum for medejerboliger, der etableres ved nybyggeri, finansieres som nævnt i § 118, stk. 1, idet realkreditlånet nedsættes med det fastsatte medejerindskud. Medejerindskuddet skal udgøre mellem 10 og 18 pct. af den støtteberettigede

anskaffelsessum og fastsættes af boligorganisationens øverste myndighed med kommunalbestyrelsens godkendelse senest samtidig med tilsagnet om ydelsesstøtte.

*Stk. 2.* Ud over den støtteberettigede anskaffelsessum efter stk. 1 kan medejerindskuddet efter lejerens ønske forøges med op til 2 pct. af anskaffelsessummen til finansiering af yderligere foranstaltninger i boligen. Indskuddet kan tillige nedsættes efter lejerens ønske med boligorganisationens godkendelse. Indskuddet skal dog mindst udgøre 10 pct. af den støtteberettigede anskaffelsessum.

*Stk. 3.* Lejeren har ret til indflydelse på boligens udformning, indretning og materialevalg.

*Stk. 4.* Låntagers betaling på realkreditlån efter stk. 1 reguleres i overensstemmelse med § 129, stk. 1, dog reduceres låntagers betaling med 2,78 pct. af medejerindskuddet. Herudover betaler låntageren løbende bidrag på realkreditlån efter stk. 1.

**§ 143 c.** Når medejerboliger etableres ved udlejning af en eksisterende afdelings familieboliger som medejerboliger, indbetaler lejereren et medejerindskud på mellem 10 og 18 pct. af den gennemsnitlige anskaffelsessum for nye almene familieboliger på tidspunktet for kommunalbestyrelsens godkendelse. Boligorganisationens øverste myndighed fastsætter medejerindskuddets størrelse med kommunalbestyrelsens godkendelse for de lejligheder, der er omfattet af beslutningen.

*Stk. 2.* Indskuddet anvendes efter boligorganisationens bestemmelse enten til finansiering af forbedringsarbejde m.v. i det lejede, til finansiering af forbedrings- og renoveringsarbejde i afdelingen i øvrigt, til nedbringelse af eksisterende lån i afdelingen eller til indbetaling til dispositionsfonden.

*Stk. 3.* Lejeren har ret til indflydelse på udformning, indretning og materialevalg i forbindelse med forbedringsarbejde m.v. i det lejede, der gennemføres i forbindelse med etableringen af medejerboligerne.

**§ 143 d.** Anvendes medejerindskuddet til at nedbringe eksisterende lån, skal der først ske nedbringelse af lån, hvortil der ydes offentlig støtte. Efter nedbringelsen nedsættes låntagers betaling forholdsmæssigt. Nedsættelsen skal mindst svare til reduktionen af lejen efter § 143

e, stk. 1, og kan ikke overstige nedgangen i den samlede ydelse på lånet.

*Stk. 2.* Kan offentligt støttede lån ikke nedbringes økonomisk fordelagtigt, eller er der ikke lån med offentlig støtte i afdelingen, kan andre lån nedbringes med medejerindskuddet.

*Stk. 3.* Kan lån ikke nedbringes økonomisk fordelagtigt, og gennemføres der ikke arbejder i afdelingen, indbetales medejerindskuddet til dispositionsfondens.

**§ 143 e.** Lejen for en medejerbolig etableret efter § 143 c fastsættes som udgangspunkt som for tilsvarende almene boliger uden medejerindskud i afdelingen, idet lejen reduceres med en andel af medejerindskuddet, der svarer til mindsterenten på tidspunktet for kommunalbestyrelsens godkendelse.

*Stk. 2.* Er indskuddet helt eller delvist anvendt til forbedring af det lejede, tillægges lejen et beløb, der svarer til en sædvanlig forhøjelse beregnet på grundlag af ydelsen på sædvanlige fastforrentede 30-årige realkreditlån på tidspunktet for kommunalbestyrelsens godkendelse.

*Stk. 3.* Er indskuddet helt eller delvist anvendt til finansiering af andre arbejder i afdelingen, tillægges lejen et beløb, der svarer til den forhøjelse, som pålægges afdelingens almene familieboliger uden medejerindskud.

*Stk. 4.* By- og boligministeren fastsætter nærmere regler om fastsættelsen af lejereduktioner og om opgørelse af ydelsen på sædvanlige fastforrentede 30-årige realkreditlån.

**§ 143 f.** Likvide midler, der fremkommer som følge af medejerens lejebetaling efter § 143 e, indbetales på en særskilt konto i boligorganisationens dispositionsfond.

*Stk. 2.* Har afdelingen underskud som følge af medejerens lejebetaling efter § 143 e, dækkes dette underskud af dispositionsfondens.

**§ 143 g.** Medejerindskuddet reguleres én gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset. Reguleringen foretages første gang pr. 1. januar året efter boligens ibrugtagelse som medejerbolig. Ved reguleringen benyttes en 12-måneders periode sluttende i maj måned året før det kalenderår, som reguleringen vedrører.

*Stk. 2.* Det indeksregulerede medejerindskud afskrives én gang årligt med 1 pct. i 60 år og derefter årligt med ½ pct. i 40 år. Afskrivningen

foretages første gang pr. 1. januar året efter boligens ibrugtagelse som medejerbolig.

*Stk. 3.* Indeksregulering og afskrivning af indskuddet foretages i 100 år fra og med året efter ibrugtagingsåret.

**§ 143 h.** Lejeren kan forlange, at boligorganisationen yder garanti for op til 50 pct. af lån i et pengeinstitut optaget til finansiering af medejerindskuddet. Renter og afdrag på det garanterede lån er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

**§ 143 i.** Når en lejers rettigheder vedrørende en bolig ophører, tilbagebetaler boligorganisationen det regulerede medejerindskud. Udgiften afholdes af boligorganisationens dispositionsfond. I tilfælde af en afdelings konkurs, dækkes udgiften dog af kommunens garanti efter § 128.

*Stk. 2.* Boligorganisationen skal søge boligen genudlejet som medejerbolig. Den nye lejer betaler det regulerede indskud til boligorganisationens dispositionsfond.

*Stk. 3.* Kan boligen ikke genudlejes som medejerbolig med det fastsatte indskud, skal den søges genudlejet med et lavere medejerindskud, dog ikke under den mindstestørrelse, der er fastsat i §§ 143 b og 143 c. Lejen fastsættes på grundlag af det lavere indskud. Forskellen mellem lejen for boligen med fuldt og nedsat indskud indbetales til dispositionsfondens.

*Stk. 4.* Kan boligen ikke genudlejes som medejerbolig, udlejes den på de vilkår, der gælder for afdelingens almene familieboliger, som ikke er medejerboliger. Forskellen mellem lejen for boligen som medejerbolig og som almindelig almen bolig indbetales til boligorganisationens dispositionsfond.

**§ 143 j.** By- og boligministeren fastsætter nærmere regler om de i §§ 143 a – 143 i nævnte forhold.«.

**15. I § 187, stk. 1, 1. pkt.,** indsættes efter »§ 83 b,« : »§ 86 k,«.

**16. I § 187, stk. 2, 1. pkt.,** indsættes efter »nr. 541 af 18. juli 1990 om 5-årseftersyn,« : »nr. 1211 af 30. december 1993 om etablering og drift af kollektive bofællesskaber med senere ændringer,«.

## § 2

I lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 562 af 19. juni 2001, foretages følgende ændringer:

**1. I § 5, stk. 2, indsættes efter 2. pkt.:**

»For medejerboliger, jf. kapitel 9 a i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., som udlejes til medejere, skal det endvidere oplyses, hvordan medejerindskuddet reguleres, og den forventede størrelse af det regulerede indskud i år 5, 10 og 15 efter lejeforholdets begyndelse skal angives. Har boligorganisationen ydet garanti for lån efter § 143 h i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. skal det tillige oplyses, at renter og afdrag på lånet er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.«

**2. I § 8, indsættes efter stk. 4, som nyt stykke:**

»Stk. 5. Stk. 1-4 gælder ikke lejerens krav på tilbagebetaling af medejerindskud, jf. § 50 a.«

**3. I § 9, stk. 2, indsættes efter »brugsværdi«:**

», idet lejen for medejerboliger, ungdomsboliger, ældreboliger, bofællesskaber og byfornyede ejendomme, der er integreret i en afdeling af en almen boligorganisation, tillige fastsættes under hensyntagen til den finansiering, der gælder for disse boliger«.

**4. I § 10, stk. 3, ændres »1 pct.« til: »5 pct.«.****5. I § 10, stk. 4, indsættes som 2. pkt.:**

»For afdelinger, der indeholder medejerboliger, og hvor medejerindskuddet er anvendt helt eller delvist til finansiering af forbedringsarbejderne, fordeles lejeforhøjelsen dog tillige under hensyntagen til finansieringen.«

**6. Efter § 10 indsættes:**

»§ 10 a. Hvis en bolig, som er forbedret efter § 39 i denne lov eller efter § 37 a i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., stadig har en øget brugsværdi henholdsvis efter udløbet af nedskrivningsperioden og efter indfrielsen af det til forbedringen optagne lån, betaler lejereren et tillæg til lejen svarende til den øgede brugsværdi. Ved udlejning af en medejerbolig, hvor der er betalt et højere medejerindskud efter § 143 b, stk. 2, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., til en lejer, som ikke er medejer, finder 1. pkt. tilsvarende anvendelse. Ved udlejning af en medejerbolig, hvor der er betalt et lavere indskud efter § 143 b, stk. 2, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., til en lejer, som ikke er medejer, reduceres lejen med et fradrag svarende til den lavere brugsværdi.«

**7. I § 17 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:**

»Stk. 2. Ved ophævelse af en lejeaftale, jf. stk. 3, om en medejerbolig kan udlejereren forlange, at lejereren godtgør udlejerens udgifter som følge af ophævelsen.«

Stk. 2 bliver herefter stk. 3.

**8. I § 39, stk. 1, ændres »nærmere fastsatte forbedringer m.v.« til: »forbedringer«.****9. I § 39, stk. 2 og 5, og i § 42 udgår »m.v.«.****10. I § 39, stk. 3, udgår »særligt luksusprægede arbejder eller«.****11. I § 39 indsættes som stk. 6:**

»Stk. 6. Ud over de i stk. 1 nævnte forbedringer har lejereren ret til uden godtgørelse at flytte, fjerne og opsætte skillevægge.«

**12. Efter § 50 indsættes:**

»§ 50 a. Ved indgåelse af en lejeaftale om en medejerbolig opkræver udlejereren det fastsatte medejerindskud. §§ 47, 49 og 50 finder tilsvarende anvendelse vedrørende medejerindskuddet.

Stk. 2. Ved indgåelse af aftale om en medejerbolig, der ikke er fuldført ved lejeaftalens indgåelse, og hvor overtagelsestidspunktet ikke er aftalt, kan medejerindskud og beboerindskud dog ikke forlanges betalt ved lejeaftalens indgåelse. Udlejereren kan forlange, at lejereren betaler indtil 20 pct. af medejerindskuddet ved indgåelse af lejeaftalen. Det resterende medejerindskud og beboerindskuddet opkræves af udlejereren, når overtagelsestidspunktet er aftalt.«

**13. I § 51 ændres »§§ 43-50« til: »§§ 43-50 a«.****14. I § 69 indsættes som stk. 7:**

»Stk. 7. En lejer, der er medejer, kan kun bytte med en lejer, der indtræder som medejer.«

**15. I § 88, stk. 1, indsættes efter 2. pkt.: »Opsigelsesvarslet for medejere er 6 måneder.«.****§ 3**

I lov om påligning af indkomstskat til staten (ligningsloven), jf. lovebekendtgørelse nr. 775 af 16. august 2000, som ændret senest ved lov nr. 483 af 7. juni 2001, foretages følgende ændring:

**1. Efter § 7 V indsættes:**

»§ 7 W. Til den skattepligtige indkomst medregnes ikke den løbende reduktion af lejen for en

medejerbolig samt gevinst eller tab ved tilbagebetaling af det regulerede medejersindskud efter henholdsvis § 143 b, stk. 4, § 143 e, stk. 1, og § 143 i i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.«

#### § 4

*Stk. 1.* Loven træder i kraft den 1. januar 2002.

*Stk. 2.* Den i § 2, nr. 6, foreslåede affattelse af § 10 a, 1. pkt., i lov om leje af almene boliger, finder anvendelse for forbedringer, der ikke er fuldt afskrevne ved lovens ikrafttræden.

## Bemærkninger til lovforslaget

### Almindelige bemærkninger

#### Indledning

Et hovedelement i regeringens by- og boligpolitik er at sikre almene boligområder med gode almene boliger, der kan tilgodese de mange varierede og individuelle behov, som en bred del af befolkningen har.

Det er derfor regeringens målsætning at de almene boligområder bliver mere attraktive for de boligsøgende. Et afgørende skridt i den retning er at skabe mere varierede ejerformer i de almene boligområder gennem etablering af almene medejerboliger samt at forbedre og forenkle beboernes råderet. Denne målsætning fremgår tillige af det supplerende regeringsgrundlag fra oktober 2000.

Dette forslag om medejerboliger og forbedret råderet er endvidere en central del af regeringens boligpakke »Flere boliger og øget mobilitet«. Forslaget skal give større muligheder for at tiltrække og fastholde en bredere del af befolkningen i de almene boligområder, herunder bl.a. nyetablerede familier og 'unge' ældre. Forslaget skal endvidere ses som en fortsættelse af og supplement til den bypolitiske indsats, der er gennemført det seneste årti.

Andelen af medejerboliger i en bebyggelse foreslås fastsat til 50 pct. i nybyggeri og 25 pct. i det eksisterende byggeri. Derved sikres, at boligformerne blandes, og der skabes mulighed for en bred beboersammensætning i den enkelte bebyggelse og en bedre basis for at løfte de boligsociale opgaver i boligområdet. Medejerboligen vil derved kunne styrke en udvikling hen imod større fællesfølelse og ansvar for hinanden. Medejerboligen vil derfor kunne understøtte og målrettes mod en opblødning af ensidigt sammensatte boligområder, og vil være et centralt instrument i den kommunale by- og boligpolitik.

Et boligmarked, der placerer de forskellige boligformer hver for sig, medvirker til en opsplitning – ikke bare af boligerne, men en opsplitning på beboerne – og dermed af samfundet. Opsplitning på boligmarkedet bidrager til et samfund, hvor enhver står sig selv nærmest. Og hvor 'de andre' bliver mere og mere uforstå-

elige og fremmede. Det er derfor afgørende, at det enkelte boligområde kan tiltrække forskellige befolkningsgrupper. Det vil bl.a. kunne bidrage til at nedbryde sociale fordomme.

Regeringen har op gennem 90'erne været optaget af at løse problemerne i de udsatte by- og boligområder. Regeringens indsats for at imødegå den negative udvikling og få sat gang i en positiv udviklingsspiral i disse områder har været bredspektret. Særligt skal fremhæves Byudvalgets aktiviteter med kvartersløft og omprioritering, helhedsorienteret byfornyelse, fleksible udlejningsregler og bypuljen. Medejerboligen og den forbedrede råderet skal ses som et supplement til disse instrumenter, som vil styrke regeringens indsats for at skabe mere attraktive almene boligområder.

Medejerboligen er en ny boligtype inden for det almene byggeri. Medejerboligen giver inden for rammerne af den almene lejebolig større muligheder for en fleksibel og individuelt tilpasset indretning af den enkelte bolig. Derved vil moderne menneskers ønsker om individualitet og variation kunne imødekommes i det almene byggeri.

Forbedret råderet og medejerskab i form af medfinansiering og medindflydelse inden for det almene ejerskab bevarer lejeboligens sikkerhed og tryghed og tilføjer ejerboligens større dispositionsret og større økonomiske engagement.

Medejerboligen er et nyt tilbud på det danske boligmarked og et vigtigt element i regeringens bestræbelser på at sikre et alsidigt boligudbud. Det er vurderingen, at der vil være efterspørgsel efter et boligtilbud, som giver boligtagerne mulighed for at investere i den bolig, man bor i, samtidig med at risikoen ved investeringen er meget begrænset i forhold til andre boligformer.

Den forbedrede råderet er et mere bredt virkende instrument, idet den giver alle almene lejere ret og også øget incitament til at indrette og forbedre deres bolig efter egne ønsker.

### Udenlandske erfaringer

I andre europæiske lande og i USA har man siden 1970'erne anvendt blandede/tilnærmede ejerformer i de enkelte byområder som et instrument i en sammenhængende bypolitik. Som det er tilfældet med forslaget om almene medejerboliger, er formålet med at blande ejerformer at modvirke tendensen til, at byerne opdeles i velfungerende og mindre velfungerende byområder. Selve udformningen og udmøntningen af ordningen med at blande ejerformer varierer fra land til land. Ikke desto mindre kan der peges på en række generelle og tværgående erfaringer, der understøtter regeringens målsætning om, at medejerboliger kan medvirke til, at der igangsættes en positiv udvikling i udsatte byområder.

De udenlandske erfaringer viser for det første, at selvom segregation aldrig helt kan undgås på et boligmarked styret af udbud og efterspørgsel, så kan blandede ejerformer medvirke til at reducere tendensen betragteligt.

Blandede ejerformer har for det andet en betydelig positiv effekt i relation til både byområdernes (og boligorganisationernes) økonomiske status, hvilket igen har en positiv effekt i relation til investeringer, etablering af forretninger m.m. i byområderne.

Blandede ejerformer har for det tredje en række afledte positive sociale effekter. For eksempel er der en tendens til, at børn og unge fra dårligt stillede familier i disse områder får en højere uddannelse og et bedre fodfæste på arbejdsmarkedet, end hvad der normalt er gældende for disse grupper. Forklaringen er, at der i områderne skabes et socialt miljø, hvor det er normalt at uddanne sig og søge arbejde.

### Indhold

Lovforslaget indeholder følgende elementer:

- A. Medejerboliger
- B. Forbedret råderet
- C. Andre ændringer.

#### A. Medejerboliger

Nedenfor gennemgås en række centrale træk i forbindelse med medejerboligen. Det drejer sig om følgende punkter:

- 1) Definition af medejerboligen
- 2) Etablering af medejerboliger
- 3) Medejerindskuddet
- 4) Finansiering
- 5) Regulering af medejerindskuddet
- 6) Beboerbetalning

- 7) Garanti for medejerens låneoptagelse
- 8) Fraflytning
- 9) Udlejning og anvisning

#### 1. Definition af en medejerbolig

En almen medejerbolig er en almen familiebolig, hvor lejerer betaler et medejerindskud. Det foreslås, at medejerindskuddet fastsættes til samme størrelse for den enkelte afdeling, og at indskuddet – alt afhængig af de lokale forhold – kan variere fra afdeling til afdeling. Det foreslås endvidere, at indskuddet kan udgøre mellem 10 og 18 pct. af anskaffelsessummen for en nybygget bolig. Der er i forbindelse med etableringen af medejerboligen knyttet en ret for medejerer til indflydelse på boligens indretning og materialevalg mv. Medejerbegrebet indebærer ikke, at medejerer sammen med boligorganisationen i juridisk forstand ejer boligen. Der er tale om, at medejerer gennem medejerandelen har en større dispositionsret i forbindelse med boligens indretning, og at medejerer bidrager med en væsentlig egenfinansiering.

Den almene medejerbolig er derfor en almen lejebolig, der fortsat ejes af den almene boligorganisation. Medejerer kan følgelig heller ikke sælge eller overdrage boligen frit til tredjemand. Når en medejer flytter, tilbagekøber boligorganisationen medejerandelen til en garanteret pris, jf. neden for under pkt. 5, og boligen gennudlejes til den næste medejer.

Der sker ingen ændring af de beboerdemokratiske regler. Medejerer en lejer og deltager således i beboerdemokratiet på lige fod med lejerne af de øvrige familieboliger i afdelingen. Medejerer vil som andre lejere have ret til boligsikring eller boligydelse til den leje, der betales, hvis lejerens økonomiske forhold i øvrigt berettiger hertil, men der kan ikke ydes indskudslån efter boligstøtloven til medejerindskuddet.

Det er hensigten, at de overordnede rammer for medejerens indflydelse på indretning mv. af boligen og tidspunktet for udøvelsen heraf fastsættes i en bekendtgørelse. For at gøre mulighederne for indflydelse så fleksible som muligt er det hensigten, at boligorganisationen skal fastsætte de nærmere rammer for indflydelsens udøvelse, art og omfang i den enkelte bebyggelse.

For at sikre stor interesse for medejerboligerne vil det være i boligorganisationens interesse at gøre rammerne for indflydelse vide. Det er således muligt inden for de rammer, der er indeholdt i lovforslaget, at boligorganisationen ved nybyggeri i princippet stiller et råhus til rådighed, hvorefter medejerer i samarbejde med boligorganisationen beslutter boligens nær-

mere planudformning/rumopdeling og træffer valg af materialer og installationer. Ved udlejning af en eksisterende afdelings boliger som medejerboliger vil medejereren sammen med boligorganisationen kunne beslutte hvilke typer af forbedringer, der skal gennemføres i den enkelte bolig, herunder ændre på rumopdeling samt vælge materialer og installationer.

Omvendt vil en boligorganisation, hvis den finder det væsentligt f.eks. for at holde den samlede anskaffelsessum lav, kunne beslutte, at visse indretningsmæssige forhold eller materialevalg ligger fast for alle boliger, eller at valg kun kan træffes indenfor nærmere angivne rammer.

Da der er tale om en ny boligform, vil det være af stor vigtighed, at der indsamles viden om ordningens funktionsmåde, hvor også erfaringer med allerede igangsatte forsøgsprojekter vedr. medejerboliger vil kunne inddrages. Det er derfor hensigten at gennemføre en evaluering af ordningen ca. 4 år efter lovens ikrafttræden.

Det er ikke fundet hensigtsmæssigt at etablere medejerboliger som ungdomsboliger og ældreboliger. Baggrunden er, at disse boligtyper i dag udlejes efter behov, hvilket ikke harmonerer med et krav om et større indskud.

## 2. Etablering af medejerboliger

Medejerandelen vil ved det foreslåede interval på mellem 10 og 18 pct. af anskaffelsessummen, jf. neden for under pkt. 3, udgøre mellem 100.000 og 300.000 kr. og dermed være af en anelig størrelse. Medejerboligen skal derfor ikke være en ret for boligorganisationerne, men en mulighed som skal indpasses i den lokale by- og boligpolitik. Beslutningen om at etablere medejerboliger i en (ny)bebyggelse tages som udgangspunkt af boligorganisationens øverste myndighed (repræsentantskabet). Det er en forudsætning, at kommunalbestyrelsen godkender beslutningen af hensyn til balancen på det lokale boligmarked. Ved sin godkendelse må kommunalbestyrelsen i særlig grad tage hensyn til, at der ikke sker en yderligere opsplitning af boligmarkedet. Kommunen skal endvidere fortsat være i stand til at løse sine boligsociale opgaver, ligesom der fortsat skal være et rimeligt boltilbud til de svage grupper på boligmarkedet.

Et af formålene med medejerboligen er at integrere forskellige ejerformer i det almene byggeri med henblik på at kunne tilbyde boliger til bredere grupper af befolkningen. Medejerboligen skal således kunne etableres både ved udlejning af eksisterende alment byggeri og ved nybyggeri.

Den øverste myndigheds (repræsentantskabets) beslutning om etablering af medejerboliger ved udlejning af en eksisterende almen afdelings boliger skal godkendes af afdelingsmødet.

Det er ikke hensigtsmæssigt at begrænse etableringen af medejerboligen til f.eks. belastede boligområder. Etablering af medejerboliger i det eksisterende byggeri kan ske i sammenhæng med større moderniseringsarbejder, men kan også ske uden, dvs. både som et tilbud til de nuværende lejere og i forbindelse med almindelig genudlejning. Medejerboligen vil i forbindelse med moderniseringer generelt i den almene sektor kunne indgå dels som medfinansiering dels som et forebyggende element og modvirke tendenser til, at en bebyggelse kommer ind i en negativ udviklingsspiral.

Derimod er det afgørende at sikre, at medejerboligen ikke udvikler sig til en enklave i det almene byggeri, eksempelvis ved at nybyggeri på velbeliggende grunde alene etableres som medejerboliger, eller ved at det hovedsagelig bliver velfungerende afdelinger, der bliver udlejet som medejerboliger. Det vil blot medvirke til yderligere opdeling i A- og B-boliger.

Det foreslås derfor, at der fastsættes et loft over medejerandelen i den enkelte afdeling. Det foreslås videre, at der fastsættes forskellige lofter for henholdsvis etablering af medejerboliger ved udlejning af eksisterende afdelings boliger og for etablering ved nybyggeri, idet der i det eksisterende byggeri er et hensyn at tage både til ventelisterne og til de svage grupper, som ikke kan betale det forhøjede indskud.

Det foreslås, at der som udgangspunkt maksimalt kan etableres medejerboliger i 50 pct. af en afdelings familieboliger ved nybyggeri og 25 pct. ved udlejning af en eksisterende afdelings familieboliger som medejerboliger. Der foreslås endelig, at kommunalbestyrelsen med By- og Boligministeriets godkendelse kan godkende, at den maksimale medejerandel forhøjes, hvor der af bypolitiske og boligsociale årsager findes særlig anledning hertil. Det kunne f.eks. være i forbindelse med løsning af problemer af tilsvarende karakter, som kendes fra kvarterløftområder eller i kommuner, der i forvejen har en meget stor andel af almene boliger.

For at undgå en uønsket opsplitning af en afdeling forudsættes medejerboligerne så vidt muligt spredt i den enkelte afdeling.

## 3. Medejerindskuddet

Det foreslås, at der fastsættes både en maksimums- og en minimumsgrænse, inden for hvilken medejerindskuddet som udgangspunkt kan ligge. Det overlades herefter til boligorganisationen med kommunal-



bestyrelsens godkendelse at beslutte den nærmere størrelse, dog sådan at der fastsættes én størrelse gældende for alle afdelingens medejerboliger. Det skyldes, at de lokale (bolig)markedsforhold er meget forskellige, og at de enkelte afdelinger er meget forskellige, samt at de lokale beslutningstagere er bedst til at vurdere disse forhold i relation til hvilken »udbetaling« i kombination med hvilken husleje, der i det konkrete tilfælde vil være mest hensigtsmæssig.

Der foreslås et maksimum for medejerskuddet på 18 pct. af anskaffelsessummen. Den samlede 'udbetaling' i nybyggeriet kan herefter maksimalt udgøre 20 pct. (18 pct. medejerskud og 2 pct. sædvanligt beboerskud) svarende til 'udbetalingen' i en støttet privat andelsbolig.

Der foreslås tilsvarende en minimumsgrænse for medejerskuddets størrelse på 10 pct, idet indskuddet skal være af en vis størrelse, før det giver mening at tale om medejerskab.

I forbindelse med udlejning af eksisterende afdelingers boliger som medejerboliger foreslås, at medejerskuddet fastsættes ud fra den gennemsnitlige anskaffelsessum for nye almene familieboliger på tidspunktet for kommunalbestyrelsens godkendelse af etableringen af medejerboligerne.

Med henblik på at give tilstrækkelig mulighed for individuel indretning og udformning af boligen foreslås, at medejerskuddet i *nybyggede boliger* kan forhøjes ud over det nævnte maksimum efter lejerens ønske. Der ydes ikke støtte til den ønskede forhøjelse, dvs. den holdes uden for den støtteberettigede anskaffelsessum og indgår således ikke i udmålingen af real-kreditbelåningen eller af den kommunale grundkapital, ligesom ydelsesstøtten og lejefastsættelsen er uafhængig heraf. Der gælder således den samme støtteberettigede anskaffelsessum for medejerboligen som for den almindelige almene bolig, og der er som udgangspunkt ikke forskel på standardniveauet for en medejerbolig i forhold til afdelingens øvrige almene familieboliger.

Medejerskuddet vil kunne variere fra bolig til bolig afhængig af de individuelle ønsker i både opadgående og nedadgående retning. For at begrænse den opadgående tendens sættes et loft over den del, der kan medtages ud over anskaffelsessummen på 2 pct. heraf svarende til 20.000 kr. ved en anskaffelsessum på 1 mio. kr.. Ønsker herudover må medtages under råderetten, som indtræder, når lejeaftalen er indgået (det vil sige underskrevet af begge parter), og beboerskuddet er betalt, idet man fra dette tidspunkt må anse den kommende beboer for lejer.

Med hensyn til den nedre grænse er der ikke behov for særskilt regulering ud over det generelle minimum på 10 pct. I henhold til de gældende regler for nybyggeriets udformning mv., jf. § 108 i almenboligloven, skal nybyggede almene boliger være udstyret og indrettet, så de opfylder de boligsøgendes rimelige krav til boliger af den pågældende art. Dette vil også gælde for nybyggede medejerboliger. Boligorganisationen og medejeren må inden for disse grænser i det konkrete tilfælde forhandle sig frem til et niveau, idet boligorganisationen skal påse, at de overordnede rammer for udformningen mv. bliver overholdt.

Det bemærkes, at bidraget til byggeskedefonden beregnes på grundlag af den støtteberettigede anskaffelsessum, dvs. uafhængigt af eventuelle til- og fravalg, ligesom fonden ikke foretager eftersyn og dækker skader for så vidt angår tilvalget.

I forbindelse med udlejning af *eksisterende afdelingers boliger* som medejerboliger er der umiddelbart stor fleksibilitet med hensyn til indpasning af de individuelle ønsker. Der skal imidlertid tages hensyn til, om det lokale boligmarked kan bære den påtænkte medejerbolig, ligesom boligorganisationens risiko som følge af forpligtelsen til at overtage medejerboligen til den regulerede værdi spiller ind.

Det foreslås derfor, at det overlades til boligorganisationen i samarbejde med afdelingen at tage beslutning om indskuddets størrelse, som skal være det samme for alle medejerboligerne, og som skal godkendes af kommunalbestyrelsen. I sammenhæng med beslutningen om etablering af medejerboligerne skal boligorganisation, afdeling og medejere tage stilling til, om og i hvilket omfang der samtidig skal gennemføres arbejder både i bebyggelsen som sådan og i de enkelte boliger, herunder tage beslutning om den efterfølgende husleje.

#### 4. Finansiering

Det foreslås, at finansieringen af en nybygget medejerbolig følger finansieringen af en almindelig almen bolig, idet realkreditbelåningen nedsættes med medejerskuddets størrelse.

Grundkapitalen for medejerboliger vil være af samme størrelse som for tilsvarende almene boliger. I forlængelse af aftalen om kommunernes økonomi for 2002 vil regeringen i et selvstændigt lovforslag søge tilslutning til, at grundkapitalen nedsættes fra 14 til 7 pct. af anskaffelsessummen. Medejerboligen vil være særdeles attraktiv for kommunerne, fordi den forventes at kunne tiltrække bredere grupper til det almene byggeri, hvorved de enkelte boligområder vil få et bedre omdømme. Den reducerede offentlige støtte til

medejerboligen, som følger af medejerindskuddet på mellem 10 og 18 pct. af anskaffelsessummen, tilfalder staten i form af lavere udgifter til ydelsesstøtte.

Finansieringen af en ny medejerbolig vil herefter se sådan ud under forudsætning af, at der er tilslutning til nedsættelsen af grundkapitalen:

	Medejerbolig	Alm. almenbolig
Medejerindskud	10-18 pct.	0 pct.
Beboerindskud	2 pct.	2 pct.
Kommunal grundkapital	7 pct.	7 pct.
Realkreditlån	73-81 pct.	91 pct.

### 5. Regulering af medejerindskuddet

Der er to elementer, der medvirker til at gøre medejerboligen økonomisk attraktiv for potentielle efter-spørgere. For det første hvor stor en del af indskuddet, der tilbagebetales ved fraflytning og for det andet den lavere husleje i medejerboligen i sammenligning med en "almindelig" almen familiebolig, jf. senere under pkt. 6 om beboerbetalning.

Med henblik på at sikre medejereren den økonomiske tryghed og vished, der er forbundet med lejeboligen, foreslås det, at medejereren ved fraflytning er garanteret en fast tilbagekøbspris, som er uafhængig af efter-spørgslen efter medejerboliger på dette tidspunkt, og at reguleringen af medejerindskuddet sker på samme måde, uanset hvordan beboernes indflydelse på boligens indretning håndteres, og uanset om der er tale om nybyggeri eller udlejning af eksisterende afdelingers boliger som medejerboliger.

Konkret foreslås følgende regulering:

- Fuld inflationsregulering af medejerindskuddet efter nettoprisindekset.

- Lineær afskrivning af det indekserede medejerindskud med 1 pct. om året indtil 60 år efter byggeriets ibrugtagelse og herefter med 0,5 pct. om året i de næste 40 år.
- Der sker indeksering og afskrivning i 100 år, hvorefter medejerindskuddet udgør et konstant beløb.

Ud over at finde et rimeligt niveau for den risiko boligorganisationen påtager sig i forbindelse med pligten til at garantere overtagelsesprisen ved fraflytning, er baggrunden, at uanset vedligeholdelsesindsatsens omfang må der, som følge af den teknologiske udvikling, antages at ske en økonomisk forældelse af byggeriet (årgangseffekt), der berettiger en vis afskrivning. Samtidig vil ejendomme selv efter en lang årrække altid besidde en vis restværdi, hvorfor det er fundet rimeligt at reducere afskrivningen efter 60 år og stoppe både indeksering og afskrivning efter 100 år.

Beregningsmåden i den foreslåede indskudsregulering er vist nedenfor ved en årlig inflation på 2 pct.

<b>(A) Oprindeligt indskud</b>	<b>180.000 kr.</b>
(B) Indeksering: 2 pct. af (A)	3.600 kr.
(C) Indskud efter indeksering: (A) + (B)	183.600 kr.
(D) Afskrivning: 1 pct. af (C)	1.836 kr.
<b>(E) Reguleret indskud år 1: (C) – (D)</b>	<b>181.764 kr.</b>
(F) Indeksering: 2 pct. af (C)	3.672 kr.
(G) Indskud efter indeksering: (C) + (F)	187.272 kr.
(H) Afskrivning: 2 pct. af (G)	3.745 kr.
<b>(I) Reguleret indskud år 2: (G) – (H)</b>	<b>183.527 kr.</b>

Ved en inflation på 2 pct. p.a. vil et oprindeligt indskud på 180.000 kr. være vokset til 197.000 kr. efter 10 år og til 228.000 kr. efter 30 år. I faste priser vil det altid udgøre 162.000 kr. efter 10 år og 126.000 kr. efter 30 år.

Efter de gældende regler må reguleringen af medejerindskuddet anses for at være skattepligtig. Det foreslås derfor at ændre ligningsloven således, at evt. gevinst eller tab ved tilbagebetaling af medejerandelen ikke medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst, jf. bemærkningerne til § 3, nr. 1.

## 6. Beboerbetalning

### *Nybyggeri*

I forhold til almindelige almene familieboliger er der i medejerboliger tale om et medejerindskud på 10-18 pct. af anskaffelsessummen. Skal det lykkes at opfylde formålet med at tiltrække bredere grupper af befolkningen til det almene byggeri, er det nødvendigt, udover den øgede indflydelse på boligens indretning, at medejerboligen er så økonomisk attraktiv, at disse grupper vil investere i et medejerindskud på op til 18 pct. af anskaffelsessummen, typisk svarende til et beløb på omkring 100.000-300.000 kr.

Om medejerboligen er økonomisk attraktiv hænger sammen med den "forrentning" af medejerindskuddet, der kan opnås dels gennem reguleringen af medejerindskuddet, jf. ovenfor under pkt. 5, dels ved en reduktion af beboerbetalingen vedrørende realkreditlånet i forhold til en almindelig almen familiebolig (sparet husleje).

Beboerbetalingen i en almindelig almen bolig udgør 3,4 pct. af anskaffelsessummen på årsbasis. For at sikre tilstrækkelig efterspørgsel foreslås, at beboerbetalingen i medejerboligen reduceres med 2,78 pct. af medejerindskuddet. Ved et medejerindskud på 18 pct. svarer det til en beboerbetalning på 2,9 pct. af anskaffelsessummen inkl. medejerindskuddet. Ved et medejerindskud på 10 pct. svarer det til en beboerbetalning på 3,12 pct. af anskaffelsessummen inkl. medejerindskuddet.

Ved fastsættelsen af den nævnte reduktion af den løbende husleje for medejerne er der taget hensyn til, at der er tale om en forholdsvis risikofri investering, idet medejereren er garanteret en fast, markedsuafhængig tilbagekøbspris ved fraflytning.

Den foreslåede huslejereduktion i forhold til den almindelige almene bolig medfører sammen med den foreslåede regulering af medejerindskuddet et realt "afkast" af indskuddet på omkring 1,75 pct. p.a. ved en årlig inflation på 2 pct.

Til sammenligning udgør det reale afkast efter skat af en obligationsinvestering 2,0 pct. ved en effektiv obligationsrente på 6,5 pct. p.a., en skattesats på 38 pct. og en årlig inflation på 2 pct.

### *Medejerboliger i eksisterende byggeri*

I forbindelse med etablering af medejerboliger ved udlejning af eksisterende almene boliger, foreslås det, at der i lighed med nybyggede medejerboliger fastsættes en ensartet reduktion af lejen uafhængig af indskuddets anvendelse. Dvs. at lejereduktionen ikke fastsættes på baggrund af en faktisk realiseret udgiftslettelse i afdelingen, men ud fra rimelige krav til indskuddets forrentning.

Det foreslås, at den gældende leje reduceres med et beløb, der udgør en andel af medejerindskuddet, som svarer til mindsterenten på tidspunktet for kommunalbestyrelsens godkendelse af etableringen af medejerboligerne. Aktuelt vil lejereduktionen udgøre 4 pct. af medejerindskuddet. Ved et medejerindskud på 180.000 kr. reduceres lejen således med 7.200 kr. Den fastsatte nedsættelse af lejen vil være gældende for alle medejerboliger omfattet af den pågældende beslutning, uanset hvornår den faktiske udlejning finder sted. Det foreslås, at by- og boligministeren fastsætter nærmere regler for fastsættelsen af lejereduktionen.

Den sparede leje foreslås at være noget større i det eksisterende byggeri end i nybyggeriet, hvor lejen reduceres med 2,78 pct. af medejerindskuddet, svarende til 5.000 kr. ved et medejerindskud på 180.000 kr.

Ved en inflation på 2 pct. p.a. udgør indekseringen af et medejerindskud på 180.000 kr. 1.764 kr. det første år, mens den sparede husleje udgør 7.200 kr. Det samlede »afkast« udgør dermed 8.964 kr. Det svarer til et realt (»inflationsrenset«) afkast på omkring 2,75 pct. p.a. ved en boperiode på 10 år. Dette er ca. 1 procentpoint mere end i nybyggeriet, hvilket må anses for passende.

Baggrunden for, at det er fundet rimeligt med en højere 'forrentning' i det eksisterende byggeri, er, at den kvalitet/standard, der erhverves i det eksisterende byggeri, alt andet lige må formodes at være mindre end i nybyggeriet. Dette gælder selve boligen, men også boligområdet som sådant. Den højere forrentning vil således gøre det mere attraktivt at leje en medejerbolig i det eksisterende byggeri. Dette er i overensstemmelse med, at det af bypolitiske hensyn er hensigtsmæssigt at fremme etablering af medejerboliger i det eksisterende byggeri.

Udgangspunktet for lejereduktionen er den gældende balanceleje. Gennemføres der i forbindelse med

F. t. l. vedr. støttede private andelsboliger m.v.

etableringen af medejerboliger arbejder i det lejede eller på ejendommen i øvrigt, forhøjes balancelejen.

Gennemføres der kollektive arbejder på ejendommen, tillægges lejen et beløb, der svarer til lejeforhøjelsen for de almindelige almene boliger. Når forhøjelsen for de almindelige almene boliger bortfalder, nedsættes lejen for medejerboligerne tilsvarende.

Gennemføres der arbejder i boligen, tillægges lejen et beløb, der svarer til en sædvanlig lejeforhøjelse beregnet på grundlag af ydelsen på sædvanlige, fastforrentede 30-årige realkreditlån på tidspunktet for kommunens godkendelse af etableringen af medejerboligerne. Efter 30 år bortfalder forhøjelsen. Det fastsatte tillæg vil være gældende for alle medejerboliger omfattet af beslutningen, uanset hvornår de faktisk udlejes som medejerboliger.

Det foreslås, at by- og boligministeren fastsætter nærmere regler for beregningen af ydelsen. Der vil blive fastsat retningslinjer svarende til de principper, som anvendes ved beregning af forbedringstilskud på byfornyelsesområdet, jf. By- og Boligministeriets bekendtgørelse nr. 88 af 7. februar 2001 om grundlag for beregning af støtte til værdiforøgende forbedringsudgifter efter lov om byfornyelse. Ved et medejerindskud på 180.000 kr., der alene vedrører arbejder i boligen, vil denne ydelse udgøre ca. 13.000 kr. ved den aktuelle effektive rente.

Efter de gældende regler må reduktionen af beboerbetalingen i medejerboligen anses for at være skattepligtig. Det foreslås derfor, at den løbende reduktion af huslejen ikke skal medregnes i den skattepligtige indkomst, jf. bemærkningerne til § 3, nr. 1.

#### *Finansiering af den reducerede husleje*

Huslejen i en almen boligafdeling er fastsat således, at afdelingens udgifter skal modsvares af tilsvarende indtægter. En nedsættelse af huslejen i medejerboligerne medfører en indtægsnedgang for afdelingen, som skal modsvares af en tilsvarende mindre udgift. I nybyggeriet fremkommer denne mindre udgift i og med der er færre udgifter til betaling af renter og afdrag på optagne realkreditlån. På langt sigt er reduktionen finansieret ved reducerede likvide midler, som skal indbetales til dispositionsfond og Landsbyggefond, idet der ikke er byggefondsforpligtelse på den del af prioritetsgælden, der er finansieret med medejerindskud.

Ved udlejning af *eksisterende boliger som medejerboliger* beslutter boligorganisationen, hvordan medejerindskuddet mest fordelagtigt skal anvendes med henblik på at kunne finansiere reduktionen af lejen.

Der er tre muligheder: 1. Indskuddet kan medgå til at finansiere gennemførte arbejder. 2. Indskuddet kan medgå til at nedbringe af gæld i afdelingen. 3. Og endelig kan indskuddet indbetales til dispositionsfonden og forrentes som en del af den almindelige forrentning af fondens likvide midler.

Finansierer indskuddet gennemførte arbejder, fremkommer der likvide midler som følge af medejers lejebetaling. Disse indbetales på en særlig konto i dispositionsfonden, og kontoen forrentes. Når lejeforhøjelsen som følge af de gennemførte arbejder bortfalder, fremkommer der ikke flere likvide midler. Tværtimod opstår der en manko for afdelingen, idet lejereduktionen fortsætter. Dispositionsfonden kompenserer afdelingen for denne manko af de opsamlede og forrentede midler.

Medgår indskuddet til at nedbringe gæld i afdelingen, nedbringes først indestående prioritetsgæld, såfremt det er økonomisk fordelagtigt. Som udgangspunkt nedbringes først de lån, hvortil der ydes mest offentlig støtte. Låntagers betaling nedsættes forholdsmæssigt, dvs. at beboerbetalingen på det realkreditlån, der nedbringes, nedsættes med beboerbetalingen på nedbringelsesbeløbet. Hvis den lejenedsættelse, der følger af medejerindskuddet, overstiger beboerbetalingen på nedbringelsesbeløbet, nedsættes beboerbetalingen yderligere, således at lejenedsættelse og beboerbetalning svarer til hinanden. Låntagers betaling kan dog højst nedsættes med et beløb, der svarer til den samlede ydelsesnedgang på lånet. Den del af prioritetsgælden, der nedbringes med medejerindskuddet, indgår ikke i byggefonden og dermed heller ikke senere som indbetaling af likvide midler til dispositionsfonden. Reduktionen er således finansieret også efter udamortiseringen af prioritetsgælden, idet indbetalingerne til fondene reduceres tilsvarende.

Er det ikke muligt at reducere prioritetsgælden på en økonomisk fordelagtig måde, f.eks. fordi der er tale om lange indeksslån, kan anden gæld i afdelingen nedbringes. Også i denne situation vil der fremkomme likvide midler, som skal følge samme procedure som nævnt ovenfor.

Er det ikke muligt at reducere afdelingens gæld, og er der ikke arbejder, der kan finansieres med medejerindskuddet, indbetales medejerindskuddet på en særskilt konto i dispositionsfonden. Indskuddet forrentes bedst muligt, og fonden påtager sig en årlig udbetaling til afdelingen svarende til lejenedsættelsen.

Medejerkontoen i dispositionsfonden udreder endvidere eventuelle tab som følge af udlejning af medejerboligerne.

### 7. Garanti for medejerens lånoptagelse

Da ikke alle potentielle medejerere har likvide midler til at finansiere indskuddet, og heller ikke alle kan få et lån hertil i et pengeinstitut uden at stille sikkerhed, foreslås der etableret en ordning, hvorefter boligorganisationen skal stille garanti for medejerens lånoptagelse i et pengeinstitut. Dette svarer til den gældende ordning vedr. private andelsboligforeninger, hvorefter andelshaver ved overdragelse har ret til at forlange, at andelsboligforeningen yder garanti for lån i et pengeinstitut til delvis dækning af den del af prisen, som betales for andelen i foreningens formue.

Med henblik på at fremme medejerboligen foreslås en pligt for boligorganisationen til at garantere for en del af det lån, som den kommende medejer må optage til betaling af indskuddet. Det foreslås, at garantien begrænses til 50 pct. af lånet.

Såfremt det garanterede lån misligholdes over for pengeinstituttet, foreslås det at gøre renter og afdrag på lånet til pligtig pengeydelse i lejeforholdet, hvilket indebærer, at boligorganisationen kan ophæve lejeaftalen.

Et pengeinstitut, der yder lån til en medejer, vil endvidere kunne tage transport i medejerens ret til tilbagebetaling af medejerindskuddet ved fraflytning.

Boligorganisationen vil herefter kunne udleje boligen til en ny medejer. Den nye medejer skal kun betale det regulerede indskud, og organisationens udgifter ved indfrielsen af garantien, f.eks. renteudgifter, må afholdes som et tab, hvis den tidligere medejer ikke kan betale. Sådanne tab vurderes at være beskedne. Tabene foreslås dækket af boligorganisationens dispositionsfond.

Også medejerens øvrige kreditorer vil have mulighed for at gøre udlæg i medejerens tilgodehavende. Et eventuelt udlæg fra andre kreditorer i medejerens tilgodehavende indebærer ikke, at medejereren kan risikere at måtte flytte fra sin bolig. Da medejerboligen er en lejebolig, vil et udlæg ikke som ved en ejerbolig være et udlæg i ejendomsret til ejendommen, der kan føre til tvangsauktion, men alene et udlæg i medejerens tilgodehavende, der først kan gøres gældende, når medejerindskuddet tilbagebetales ved lejemålets opsigelse.

### 8. Fraflytning

Som udgangspunkt ligger det i medejerbegrebet, at der er tale om en lejebolig. Fordelen herved er, at medejereren relativt enkelt og uden økonomisk risiko skal kunne komme ud af lejeforholdet. Som udgangspunkt må ejeren - boligorganisationen - derfor overtage

ge medejerandelen til den regulerede værdi. Det er herefter boligorganisationens risiko, om der på ny kan findes en medejer, der vil overtage boligen og herunder betale det regulerede medejerindskud.

I det omfang det ikke er muligt at videreoverdrage medejerboligen til den regulerede værdi vil der kunne opstå tab. Endvidere kan der opstå tab i form af manglende lejeindtægt og forrentning af indskuddet som følge af tidsmæssige problemer med at finde en ny medejer. Sådanne tab foreslås dækket af boligorganisationen og ikke af den pågældende afdeling.

Hvis det ikke er muligt at finde en ny medejer, foreslås det, at der gives boligorganisationen adgang til at udleje medejerboliger med et nedsat medejerindskud, hvis boligen ikke kan udlejes med det oprindeligt fastsatte indskud. Det nedsatte medejerindskud skal dog mindst udgøre de 10 pct. af anskaffelsessummen, der er minimum ved den oprindelige fastsættelse af medejerindskud i en bebyggelse. Lejen i medejerboliger, hvor medejerindskuddet er nedsat på grund af udlejningsvanskeligheder, fastsættes til det niveau, lejen ville have, hvis indskuddet oprindeligt var fastsat til den lavere andel af anskaffelsessummen.

Kan medejerboligen ikke udlejes som medejerbolig med nedsat medejerindskud som anført, skal boligorganisationen udleje boligen til en leje fastsat efter den indbyrdes brugsværdi i afdelingen, dvs. i princippet til en leje svarende til en almindelig almen bolig i bebyggelsen.

Da ovennævnte merleje ikke fuldt ud kan dække boligorganisationens forrentning af medejerindskuddet, opstår der et tab. Det foreslås, at det er boligorganisationen og dermed dispositionsfonden, der må bære et eventuelt tab. Det skal ses i sammenhæng med, at det er boligorganisationens øverste myndighed, som har truffet beslutning om etablering af medejerboligerne, ligesom den enkelte afdeling vil være sårbar over for sådanne tab. Det foreslås, at afdelingens særskilte medejerkonto i dispositionsfonden, jf. oven for under pkt. 6, som udgangspunkt afholder udgifterne til dækning af eventuelle tab ved udlejningen.

Med henblik på at begrænse boligorganisationens risiko for tab som følge af tidsmæssige problemer med at finde en ny medejer, foreslås det, at forlænge medejerens opsigelsesvarsel fra 3 måneder til 6 måneder. »Risikoen« for medejereren er herved kalkulerbar og begrænset, samtidig med at boligorganisationen får bedre tid til at finde en ny medejer, eller i det omfang det ikke inden for en rimelig tid lykkes at finde en medejer, da at leje boligen ud på normale almene vilkår.

## 9. Udlejning og anvisning

Efter de gældende regler fører boligorganisationen dels en almindelig venteliste (for boligsøgende udefra) dels en oprykningsventeliste (for lejere i den pågældende boligorganisation).

For ikke at komplicere regelsættet unødigt foreslås det at bibeholde de nuværende ventelister og stille krav om, at listerne suppleres med oplysning om, hvorvidt de boligsøgende ønsker en medejerbolig. Det foreslås derfor, at udlejning af medejerboliger sker efter disse lister.

Det er en vigtig forudsætning for etableringen af medejerboliger, at kommunen fortsat vil være i stand til at løse sine boligsociale opgaver. Med henblik på at sikre den kommunale anvisningsret, herunder at sikre, at kommunen får stillet samme antal boliger til rådighed som før etableringen af medejerboliger, foreslås det, at kommunen kan forlange, at de boliger, der stilles til rådighed for anvisning, skal være almindelige almene boliger. Det betyder, at kommunen kan forlange, at anvisningsretten i de resterende almene boliger forhøjes forholdsmæssigt. Med en andel på 50 pct. medejerboliger betyder det, at anvisningsretten til de resterende boliger kan udvides til 50 pct., dog maksimalt 25 pct. af det samlede antal boliger – almindelige plus medejerboliger – i afdelingen.

Det bemærkes, at der ikke er noget til hinder for, at kommunen anviser til en medejerbolig. Det er dog en forudsætning, at den anviste lejer betaler medejerindskuddet, ligesom der ikke ydes indskudslån til medejerindskuddet.

### *B. Forbedret råderet*

Mens medejerboligen er en mulighed i den kommunale by- og boligpolitik, er råderetten en ret for alle lejere, herunder også medejere, i det almene byggeri til at forbedre sin bolig efter eget ønske. Råderetten er således et bredt virkende instrument, der giver store muligheder for, at individuelle ønsker i højere grad kan indpasses i det almene byggeri.

Det foreslås at udvide og forbedre den gældende råderet ved gøre den mere fleksibel og mere gunstig for lejerne og ved at afbureaukratisere den, således at ordningen bliver mere anvendelig og dermed opfattes som et reelt gode for lejere.

### 1. Gældende ret

Råderetten blev indført i den dagældende boligbyggerilov i 1993 med det formål at »motivere til individuelle forbedringer af boligstandarden.«. Reglerne blev videreført i almenboligloven og blev pr. 1. juli 1998 overført til den almene lejelov.

Råderetten er en ret for lejeren til at udføre arbejder i det lejede, og ved forbedringsarbejder har lejeren ret til godtgørelse ved fraflytning.

Disse regler gør sammen med reglerne om installationsretten op med lejerens mulighed for at udføre arbejder i det lejede.

Der kan efter de gældende regler alene gennemføres forbedringsarbejder omfattet af en positivliste, som er fastsat i driftsbekendtgørelsen, jf. kap. 18 i bekendtgørelse nr. 1103 af 13. december 2000 om drift af almene boliger m.v.

Ved forbedringsarbejder forstås arbejder, som generelt set forøger det lejedes værdi. Installering af hårde hvidevarer er også omfattet af råderetten, når installeringen sker i forbindelse med udnyttelsen af denne ret.

Afdelingsmødet kan herudover beslutte, at lejerne i afdelingen også skal have ret til at udføre arbejder uden for selve boligen – både forbedringsarbejder og ikke-forbedringsarbejder. Som forbedringsarbejder tænkes f.eks. på carporte og udhuse, mens et ikke-forbedringsarbejde kan være erstatning af en græsplæne med sten eller fliser.

Hvis afdelingsmødet ikke har truffet beslutning om, at lejerne kan udføre andre arbejder end de arbejder, som er omfattet af positivlisten, kan boligorganisationen give de enkelte lejere tilladelse til at udføre de omhandlede arbejder (altså arbejder uden for boligen og både forbedringsarbejder og ikke-forbedringsarbejder).

Boligorganisationen kan også give tilladelse til at udføre andre arbejder inde i boligen end de arbejder, som er omfattet af positivlisten – både forbedringsarbejder og ikke-forbedringsarbejder.

Arbejder ifølge positivlisten og alle andre forbedringsarbejder, som boligorganisationen har tilladt, både i boligen og uden for giver ret til godtgørelse ved fraflytning. Den oprindeligt beregnede godtgørelse nedskrives med 10% hvert år. Når arbejdet er udført, beregner boligorganisationen godtgørelsen på grundlag af de afholdte og dokumenterede udgifter. Der ydes dog ikke godtgørelse for særligt luksuspregede arbejder.

Maksimumsgodtgørelsen andrager 40.997 kr., idet der er et bundfradrag på 5.857 kr. og et mindstebeløbsbeløb på 2.341 kr. Disse 3 beløb reguleres én gang om året efter nettoprisindekset.

Den lejer, som flytter ind efter en lejer, der har forbedret boligen, skal betale den udgift, som afdelingen har haft ved at betale godtgørelse til den fraflyttede le-

jer. Den nye lejer kan vælge mellem at betale godtgørelsen kontant eller via en lejeforhøjelse, der løber indtil nedskrivningsperiodens udløb. Hvis den nye lejer betaler kontant og flytter inden de 10 år, skal boligorganisationen betale lejeren den nedskrevne godtgørelse, og »lejer nr. 3« skal betale boligorganisationens udgift hertil – enten kontant eller via en lejeforhøjelse. Der ydes boligstøtte til lejeforhøjelsen, men ikke til den kontante betaling.

Herudover eksisterer en model, som ikke udtrykkeligt er beskrevet i de gældende regler, men er indeholdt i den generelle bestemmelse om de aktiviteter, som afdelingsmødet kan beslutte. Den kaldes den individuelle kollektive råderet og går ud på, at afdelingsmødet kan beslutte, at de lejere, som ønsker det, kan få forbedret deres bolig f.eks. med nye køkkener. Her er det boligorganisationen, som finansierer arbejderne og står for selve udførelsen. Organisationens optager et lån hertil, og de pågældende lejere får lejeforhøjelse, der løber indtil lånet er udamortiseret.

## 2. Forslag til ændringer

Med henblik på at forenkle og afbureaukratisere ordningen vedrørende råderet samt gøre den mere anvendelig og attraktiv for lejerne foreslås at forhøje det maksimale godtgørelsesbeløb og forlænge afskrivningsperioden. Det nuværende maksimumsbeløb på ca. 40.000 kr. dækker kun dårligt udgifterne til f.eks. badeværelsesarbejder, ligesom de fleste forbedringer har en længere levetid end 10 år. Det foreslås derfor, at fordoble både det maksimale godtgørelsesbeløb til 80.000 kr. og afskrivningsperioden til 20 år. Herudover foreslås bundfradraget og bagatelgrænsen tillige ophævet.

Endvidere forbedres ordningen ved at regulere godtgørelsesbeløbet med udviklingen i nettoprisindekset, således at det oprindeligt fastsatte godtgørelsesbeløb for den enkelte lejlighed reguleres en gang årligt.

Med hensyn til positivlisten foreslås den ophævet, og der gives lejeren ret til at udføre alle typer forbedringsarbejder inde i boligen incl. skillevægsarbejder i alle tilfælde, hvor de er nødvendige følgearbejder. Lejeren får tillige ret til at udføre andre skillevægsarbejder med henblik på at tilpasse rumfordelingen til lejeren's behov.

Forbedringsarbejderne må fortsat ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig, men det foreslås, at lejeren's spillerum gøres større ved at ophæve reglen om, at der ikke ydes godtgørelse for særligt luksusprægede arbejder, f.eks. gulvvarme i badeværelset.

Et særligt problem ligger i, at råderetten som nævnt indebærer ret til at installere hårde hvidevarer, når det sker f.eks. i forbindelse med en køkkenmodernisering. Afdelingen får nemlig pligt til at vedligeholde hvidevarerne, og hvis man forlænger afskrivningsperioden til f.eks. 20 år, bliver problemet større, eftersom hårde hvidevarer ikke har en levetid på 20 år. Selv om lejeren har pligt til at betale en højere leje, hvis arbejderne medfører særlige vedligeholdelsesudgifter, kan boligorganisationen risikere at få både udgifter og besvær ved det påtvungne ejerskab til sådanne installationer. En lejer, som moderniserer sit køkken, skal imidlertid ikke afskæres fra i denne sammenhæng f.eks. at anskaffe sig en fryser, men det foreslås at begrænse råderetten på dette punkt og i stedet henvise lejeren til at benytte installationsretten. Installationsretten er en ret til at foretage sædvanlige installationer, f.eks. køleskabe og fryser, i det lejede. Disse installationer tilhører lejeren, og boligorganisationen har som følge heraf ingen pligter i relation hertil. Da hvidevaren tilhører lejeren, kan lejeren medtage den ved fraflytning.

Den individuelle kollektive råderet har udviklet sig efter reglernes tilblivelse, og derfor er der nu behov for at præcisere de gældende regler, således at det klart kommer til at fremgå, at afdelingsmødet kan træffe beslutning om, at afdelingen foretager modernisering af enkelte lejligheder – det vil sige af de lejligheder, hvor lejeren måtte ønske det og i overensstemmelse med lejernes ønsker. Da der alene er tale om en præcisering, vil dette ikke i sig selv medføre større boligstøtteudgifter.

Opsummerende foreslås der gennemført følgende ændringer i råderetten:

- Godtgørelsesbeløbet forhøjes fra ca. 40.000 kr. til 80.000 kr. og indekseres med udviklingen i nettoprisindekset.
- Afskrivningsperioden forlænges til 20 år.
- Bundfradraget og mindsteudbetalingsbeløbet ophæves.
- Positivlisten ophæves, og råderetten udvides til alle forbedringsarbejder i boligen.
- Råderetten indskrænkes til ikke at omfatte hårde hvidevarer.
- Reglen om, at der ikke ydes godtgørelse for særligt luksusprægede arbejder ophæves, hvorimod reglen om, at råderetsarbejderne ikke må fratage boligen dens karakter af almen bolig, opretholdes.
- De gældende regler præciseres, således at de udtrykkeligt kommer til at omfatte den individuelle kollektive råderet.

- Afdelingsmødet beholder sin kompetence til at beslutte, hvilke arbejder lejerne skal kunne udføre uden for boligen.
- Der ydes fortsat kun godtgørelse for forbedringsarbejder.
- Der indføres en ret for lejeren til at udføre skillevægsarbejder – dog med visse begrænsninger for så vidt angår bærende skillevægge. Der bliver ikke pligt til retablering ved fraflytning.

### C. Andre ændringer

Herudover indeholder forslaget visse mindre ændringer hovedsagelig af teknisk karakter. Det foreslås således, at det overlades til kommunalbestyrelsen at godkende, at en boligorganisation overdrager en støttede eller en ustøttede andelsboliger, som boligorganisationen har været bygherre på, til en andelsboligforening. Ligeledes foreslås indført regler for etablering af drift af kollektive boligfællesskaber efter kap. 12 i lov om boligbyggeri.

### Økonomiske og administrative konsekvenser for stat, amter og kommuner

Forslaget indebærer samlet set mindredgifter for stat og kommuner. Nedenfor belyses de økonomiske konsekvenser særskilt for følgende hovedelementer i forslaget:

1. Medejerboliger i nybyggeri.
2. Medejerboliger i eksisterende byggeri.
3. Forbedret råderet.

#### Ad 1. Medejerboliger i nybyggeri.

Det foreslås, at der skal gælde samme grundkapitalprocent for medejerboliger som for almindelige almene boliger. I forlængelse af aftalen om kommunernes økonomi for 2002, som blev indgået i juni måned, fremsættes der et selvstændigt lovforslag om at nedsætte den kommunale grundkapital for almene boliger fra 14 til 7 pct. af anskaffelsessummen. De økonomiske konsekvenser af at indføre adgang til at etablere medejerboliger i det almene nybyggeri er derfor beregnet ved en kommunal grundkapital på 7 pct.

Det forventes, at mange kommuner vil finde medejerboligen attraktiv, fordi den forventes at kunne tiltrække bredere grupper til det almene byggeri. Det skønnes med betydelig usikkerhed, at inden for det samlede antal tilsagn om støtte til almene familieboliger vil 1.000 boliger årligt være medejerboliger. På baggrund af, at medejerboliger bl.a. forventes at være en attraktiv mulighed for børnefamilier, skønnes det, at medejerboliger i gennemsnit vil være lidt større end "almindelige" almene boliger. Gennemsnitsstørrelsen

for samtlige familieboliger forudsættes at være uændret.

Medejerindskuddet foreslås at kunne udgøre mellem 10 og 18 pct. af anskaffelsessummen. For at opnå de gunstige effekter for det almene byggeri, som er forbundet med muligheden for at etablere medejerboliger i nybyggeriet, forventes det, at kommunerne og de almene boligorganisationer vil søge at maksimere medejerindskuddet. Det skønnes således med betydelig usikkerhed, at det gennemsnitlige medejerindskud i nybyggeriet vil udgøre 16 pct. af anskaffelsessummen.

På denne baggrund skønnes muligheden for at etablere medejerboliger i det almene nybyggeri at medføre statslige mindredgifter til ydelsesstøtte på 89 mio. kr. pr. tilsagnsårgang, opgjort i nutidsværdi.

Med den særlige lejefastsættelse i medejerboliger, hvor beboerbetalingen vedrørende realkreditlånet reduceres med 2,78 pct. af medejerindskuddet i forhold til almindelige almene familieboliger, skønnes huslejen i en nybygget medejerbolig at blive omkring 8 pct. lavere end i en tilsvarende almindelig familiebolig. Dette påvirker de offentlige udgifter til individuel boligstøtte.

Medejerboligen forventes som nævnt i høj grad at blive efterspurgt af nyetablerede familier og unge ældre. Sammensætningen af beboere i medejerboliger forventes derfor at blive noget anderledes end sammensætningen i almindelige nye familieboliger. Det forudsættes derfor, at der vil være færre boligstøttemodtagere i medejerboliger.

På denne baggrund skønnes det med betydelig usikkerhed, at de offentlige mindredgifter til boligstøtte bliver på ca. 1,5 mio. kr. årligt for en årgang på 1.000 boliger. Ved anvendelse af sædvanlige byggetidsforudsætninger for almene boliger skønnes de årlige mindredgifter at udgøre 0 mio. kr. i 2002, 1 mio. kr. i 2003, 2 mio. kr. i 2004 og 4 mio. kr. i 2005.

#### Ad 2. Medejerboliger i eksisterende byggeri.

Ved etablering af medejerboliger i eksisterende alment byggeri kan medejerindskuddet udgøre mellem 10 og 18 pct. af den gennemsnitlige anskaffelsessum for nye almene familieboliger. Medejerindskuddet kan anvendes til finansiering af gennemførte moderniseringsarbejder i afdelingen, til nedbringelse af gæld i afdelingen, eller til indbetaling til dispositionsfonden. Samtidig reduceres huslejen i medejerboligen i forhold til en tilsvarende almen familiebolig med et beløb, som på årsbasis udgør medejerindskuddet gange mindsterenten (aktuelt 4 pct. p.a.). Huslejen efter omdannelsen kan således i forbindelse med gennem-



førelsen af moderniseringsarbejder blive højere end før omdannelsen.

Det skønnes med betydelig usikkerhed, at der i 2002 godkendes etableret 500 medejerboliger i eksisterende byggeri og herefter 1.000 boliger om året. Medejerindskuddet skønnes i gennemsnit at udgøre 14 pct. af beregningsgrundlaget. Endvidere anslås, at omkring 75 pct. af medejerindskudsprovenuet vil blive brugt til finansiering af moderniseringsarbejder. I det omfang, der sker nedbringelse af restgælden på realkreditlån, hvortil der ydes offentlig støtte, forudsættes det i de nærmeste år altovervejende at vedrøre ydelsessikringsbærende lån.

På denne baggrund skønnes muligheden for at etablere medejerboliger i eksisterende alment byggeri at medføre statslige mindreudgifter til ydelsessikring på 2 mio. kr., opgjort i nutidsværdi, for medejerprojekter, der opnår kommunal godkendelse i 2002, og derefter 4 mio. kr. pr. årgang.

Der skønnes ikke samlet set at ske nævneværdige ændringer i de offentlige udgifter til boligstøtte i forbindelse med etablering af medejerboliger i eksisterende byggeri.

### Ad 3. Forbedret råderet.

En almen lejer, der har fået udført råderetsarbejder, har som nævnt ret til en godtgørelse herfor ved fraflytning. Efter forslaget kan den nye lejer som hidtil vælge mellem at betale godtgørelsen kontant eller via en lejeforhøjelse, der løber indtil nedskrivningsperiodens udløb. Godtgørelse i form af lejeforhøjelse kan påvirke de offentlige udgifter til boligstøtte.

I forhold til den nuværende råderetsordning indebærer forslaget om at forbedre råderetten alt andet lige en opadgående påvirkning af boligstøtteudgifterne, ikke mindst som følge af forhøjelsen af det maksimale godtgørelsesbeløb og forlængelsen af nedskrivningsperioden. Der er imidlertid også nogle forhold, der trækker i modsat retning. Det drejer sig bl.a. om, at fraflytningen fra attraktive boliger er lavere end for mindre attraktive boliger. En lavere fraflytningsrate betyder, at færre får mulighed for at betale forbedringen via en lejeforhøjelse.

Endvidere drejer det sig om, at da især yngre husstande antagelig har højere krav til boligstandard, må det i større udstrækning forventes at være boligsikringsmodtagere frem for boligydelsesmodtagere, der efterspørger boliger med omfattende forbedringer.

På denne baggrund skønnes der i perioden 2002-2005 ikke at blive tale om nævneværdige offentlige merudgifter til boligstøtte som følge af forbedringen af råderetten.

### Samlede økonomiske og administrative konsekvenser

Lovforslaget indebærer samlet set statslige mindreudgifter til finansieringsstøtte på 91 mio. kr., opgjort i nutidsværdi, vedrørende medejerboligprojekter, der godkendes i 2002, og herefter 93 mio. kr. pr. medejerboligårgang. Samtidig medfører forslaget offentlige mindreudgifter til individuel boligstøtte på 1 mio. kr. i 2003, 2 mio. kr. i 2004 og 4 mio. kr. i 2005. Mindreudgifterne til boligstøtte fordeles med godt 70 pct. til staten og knap 30 pct. til kommunerne. Forslagets samlede virkning på de offentlige støtteudgifter fremgår af tabel 1.

**Tabel 1: Samlede konsekvenser for offentlige udgifter til finansieringsstøtte og individuel boligstøtte**

(mio. kr., 2002-prisniveau)	2002	2003	2004	2005
Ydelsessøtte	-89	-89	-89	-89
Ydelsessikring m.v.	-2	-4	-4	-4
Boligstøtte	0	-1	-2	-4
I alt	-91	-94	-95	-97
heraf staten	-91	-94	-95	-96
heraf kommunerne	0	0	0	-1

Anm: En negativ værdi angiver en mindreudgift.

Hertil kommer statslige merudgifter på 1,0 mio. kr., heraf 0,2 mio. kr. til løn, som forventes afholdt i 2002, i forbindelse med tiltretninger i By- og Boligministeriets edb-baserede informations- og forvaltningssystem for det støttede byggeri (BOSSINF) samt på 2,0 mio.

kr. til en evaluering af ordningen, som forventes foretaget i 2005.

Som følge af forslaget om ændring af ligningsloven kan der opgøres et provenutab på Skatteministeriets område, som svarer til skatten af den forrentning, der

alternativt kunne opnås ved investering af et beløb svarende til medejerskuddet. Som følge af tidsforskydningen mellem tilsagn og finansiering skønnes der ikke at blive tale om noget provenutab i 2002. I 2003 skønnes provenutabet at udgøre godt 1 mio. kr., voksende til ca. 13. mio. kr. i 2005. Ca. 1 mio. kr. af provenutabet i 2003 vedrører kommunerne, voksende til ca. 12 mio. kr. i 2005. Finansårsvirkningen skønnes at svare til indkomstårsvirkningen.

Muligheden for at etablere medejerboliger i eksisterende alment byggeri skønnes at medføre en vis forøgelse af omfanget af moderniseringsarbejder i den almene sektor. Dette skal ses i sammenhæng med investeringseffekten af den samlede boligpakke og vurderes under de aktuelle forventninger til aktivitetsniveauet ikke at føre til inflationsskabende flaskehalse i bygge- og anlægssektoren. By- og Boligministeriet vil nøje overvåge, om muligheden for at etablere medejerboliger i alment nybyggeri medfører en utilsigtet standardglidning for nye almene familieboliger.

Forslaget skønnes at have begrænsede administrative konsekvenser for staten. Der skønnes således at være en begrænset administrativ merbelastning for By- og Boligministeriet i forbindelse med implementering af medejersordningen, ikke mindst som følge af behovet for tilretninger i BOSSINF, jf. ovenfor, samt for Finansstyrelsen i forbindelse med nedbringelse af realkreditlån i eksisterende byggeri.

Forslaget skønnes at medføre en meget begrænset administrativ merbelastning for kommunerne i forbindelse med, at kommunerne skal godkende etablering af medejerboliger.

De kommunaløkonomiske konsekvenser skal forhandles med de kommunale parter.

#### *Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet*

Forslaget indebærer en begrænset administrativ merbelastning for realkreditinstitutterne i forbindelse med tilretning af edb-systemer som følge af variable lånegrænser i almene nybyggerier med medejerboliger samt i forbindelse med nedbringelse af realkreditlån i eksisterende byggeri, hvor der etableres medejerboliger. Også for de almene boligorganisationer vil

forslaget indebære en vis merbelastning i forbindelse med håndteringen af den individuelle indretning af boligerne. Herudover skønnes forslaget ikke at have nævneværdige økonomiske eller administrative konsekvenser for erhvervslivet.

Skønnet over de erhvervsadministrative konsekvenser er baseret på en intern ekspertvurdering. Denne metode er anvendt, fordi den er hensigtsmæssig, når et lovforslags erhvervsadministrative konsekvenser vurderes at være begrænsede.

#### *Miljømæssige konsekvenser*

Forslaget skønnes ikke at have nævneværdige miljømæssige konsekvenser.

#### *Administrative konsekvenser for borgerne*

Forslaget skønnes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne.

#### *Forholdet til EU-retten*

Forslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

#### *Ligestillingsmæssige konsekvenser*

Forslaget skønnes ikke at have ligestillingsmæssige konsekvenser.

#### *Høring*

Forslaget har været sendt til høring hos Kommunerne Landsforening, Amtsrådsforeningen, Københavns Kommune, Frederiksberg Kommune, Boligselskabernes Landsforening, Landsbyggefonden, Byggeskedefonden, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Lejernes Landsorganisation, Administratorforeningen, Ejendomsforeningen Danmark, Danmarks Lejerforening, Jyske Grundejerforeninger, Advokatrådet, Realkreditrådet, Finansstyrelsen, Finansrådet, Kontaktudvalget for Offentlig Revision, Landsforeningen Ældre Sagen, Ældremobiliseringen, Byfornyelsesrådet, Ældreboligrådet, Ungdomsboligrådet, Nævnet for Etnisk Ligestilling, Det Danske Center for Menneskerettigheder, Statsministeriet, Økonomiministeriet, Finansministeriet, Indenrigsministeriet, Justitsministeriet og Skatteministeriet.

## Samlet vurdering af lovforslagets konsekvenser

	Positive konsekvenser/mindreudgifter	Negative konsekvenser/merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, amter og kommuner	Statslige mindreudgifter til finansieringsstøtte og boligstøtte på 91 mio. kr. i 2002, 94 mio. kr. i 2003, 95 mio. kr. i 2004 og 96 mio. kr. i 2005. Kommunale mindreudgifter til boligstøtte på 1 mio. kr. i 2005.	Statslig engangsudgift i 2002 på 1 mio. kr. til tilretning af edb-styringssystem samt i 2005 på 2 mio. kr. til evaluering.
Administrative konsekvenser for stat, amter og kommuner	Ingen	Begrænset merbelastning for By- og Boligministeriet, Finansstyrelsen og kommunerne.
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Begrænset merbelastning for realkreditinstitutterne og boligorganisationerne.
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter	

## Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

## Til § 1

Udgangspunktet for lovforslaget er som anført i de almindelige bemærkninger, at medejerboliger er almene familieboliger. Medejerboliger er således omfattet af de regler i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. (almenboligloven), der gælder for almene familieboliger, medmindre de udtrykkeligt er undtaget eller særregler er fastsat for medejerboligerne ved de foreslåede ændringer i § 1.

Medejere er således lejere af almene familieboliger og vil hermed - såfremt de økonomiske betingelser herfor i øvrigt er opfyldt - have ret til boligsikring og boligydelse som lejere til den leje, der betales for boligen. Der kan dog ikke ydes indskudslån til betaling af medejerindskuddet.

## Til nr. 1

Det foreslås, at medejerboliger skal kunne etableres som almene familieboliger. Beslutning herom træffes efter bypolitiske og boligsociale overvejelser, jf. de almindelige bemærkninger i indledningen og under pkt. 2.

Definitionen af medejerboliger og regler om etablering heraf foreslås fastsat i kapitel 9 a i almenboligloven, jf. lovforslagets § 1, nr. 14. Medejerboliger kan

efter forslaget etableres i nybyggeri og ved udlejning af en eksisterende afdelings boliger som medejerboliger, jf. den foreslåede § 143 a i almenboligloven.

I nybyggeri træffes beslutning om etablering af medejerboliger af boligorganisationens øverste myndighed med kommunalbestyrelsens godkendelse. En beslutning om udlejning af boliger i en eksisterende afdeling som medejerboliger træffes som en principbeslutning af boligorganisationens øverste myndighed og skal efterfølgende tiltrædes af beboerne på afdelingsmødet, før den forelægges kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Da medejerboliger er almene familieboliger følger det af lovens § 3, stk. 2 og 4, at medejerboliger vil kunne etableres som bofællesskaber, når kommunalbestyrelsen træffer beslutning herom. En eventuel beslutning vil skulle træffes i samarbejde med boligorganisationen, der som anført træffer beslutning om etablering af medejerboligerne. Ved en beslutning herom må indgå de samme bypolitiske og boligsociale overvejelser, der indgår i beslutningen om at etablere medejerboliger i den pågældende bebyggelse.

## Til nr. 2 og 3

Ved § 143 c, stk. 2, er foreslået, at medejerindskuddet i eksisterende boliger kan anvendes til finansiering af forbedringer i det lejede, arbejder i afdelingen, ned-

bringelse af eksisterende lån eller indbetales til dispositionsfonden. Ved § 143 e er foreslået, at medejerens leje i alle tilfælde nedsættes med samme procentsats. Denne ordning indebærer, at der kan fremkomme overskud i afdelingen, hvis medejerens samlede lejebetaling overstiger udgifterne til finansiering heraf i en periode. Omvendt kan der, når forbedringsforhøjelsen er udløbet, opstå underskud som følge af den fortsatte reduktion af lejen for medejerer. Det foreslås, at sådanne overskud indbetales til dispositionsfonden, og at underskud tilsvarende dækkes af fonden, jf. den foreslåede § 20, stk. 1, nr. 9, og stk. 2, 2. pkt. Der henvises i øvrigt til de almindelige bemærkninger, pkt. 6.

I § 143 i, 1. pkt., foreslås, at udbetaling af medejerindskud ved en medejerers fraflytning sker fra dispositionsfonden. Tilsvarende foreslås i § 143 i og § 20, stk. 1, nr. 10, at den nye medejerers medejerindskud indbetales til dispositionsfonden, således at de løbende indbetalinger og udbetalinger af medejerindskud sker via boligorganisationens dispositionsfond.

Kan en medejerbolig i en periode ikke udlejes som medejerbolig med det fastsatte indskud eller som medejerbolig overhovedet, har dispositionsfonden således et udlæg. Udlægget vil svare til den nedsættelse af det til enhver tid værende indekserede og afskrevne medejerindskud for boligen, der har været nødvendig for boligens udlejning, jf. § 143 i, stk. 3 og 4. Til delvis forrentning heraf indbetales den merleje, som lejerer af boligen betaler enten i forhold til det nedsatte indskud eller – hvis der ikke er betalt indskud – til lejen på almindelige familieboligvilkår i forhold til, hvad lejen af boligen ville være som medejerbolig.

Ved den foreslåede ændring af § 20, stk. 2, fastsættes, at dispositionsfonden bærer det tab, der herved opstår, hvis en medejerbolig ikke ved ledighed kan genudlejes som medejerbolig, idet merlejen ikke fuldt ud dækker forrentningen af dispositionsfondens udlæg.

Boligorganisationen bærer endvidere efter § 143 h risikoen for tab, hvis det bliver nødvendigt at indfri en garanti for en medejerers lån til finansiering af medejerindskuddet, og medejerer ikke kan dække boligorganisationens udgifter hertil. Det foreslås fastsat i lovens § 20, stk. 2, at udgifter til dækning af sådanne tab afholdes af dispositionsfonden.

Til nr. 4

Efter § 21 indgår opsparring ved afdrag m.v. på prioritetsgæld i byggefonden. Det foreslås, at nedbringelse af prioritetsgæld i afdelingen, der finansieres af medejerindskud, ikke indgår i byggefonden, idet opsparringen modsvares af medejerens tilgodehavende.

Til nr. 5 og 6

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen ikke skal godkende en afhændelse af en almen boligorganisations ejendom, der består af støttede eller ustøttede private andelsboliger. Forslaget er begrundet med, at det følger af § 160 b, stk. 5, og § 160 n, stk. 2, at kommunalbestyrelsen kan give tilsagn til personer, institutioner, selskaber (boligorganisationer) og fonde, som påtager sig at etablere andelsboliger med henblik på overdragelse til en andelsboligforening. Idet tilsagnet dermed indebærer, at der efterfølgende skal ske en overdragelse, er der ikke behov for en selvstændig godkendelse heraf. Som en konsekvens heraf foreslås det endvidere, at by- og boligministeren kun skal godkende en afhændelse af almene boliger.

Til nr. 7

*Ad den foreslåede § 37 a*

Der har udviklet sig en forbedringspraksis – kaldet den individuelle kollektive råderet – hvorefter afdelingsmødet beslutter, at de lejere, som ønsker det, kan få forbedret deres bolig, f.eks. med nyt køkken eller badeværelse. Boligorganisationen står for både udførelsen af arbejderne og finansieringen heraf. De lejere, som vælger at være omfattet af forbedringen, betaler den heraf følgende lejeforhøjelse. Optages f.eks. et 10-årigt lån, løber lejeforhøjelsen i 10 år.

Denne model er ikke udtrykkeligt beskrevet i de gældende regler, hvorfor det nu foreslås at præcisere reglerne om afdelingsmødets kompetence, således at det klart kommer til at fremgå, at afdelingsmødet kan beslutte at lade boligorganisationen forbedre det lejede (det vil sige både selve boligen og evt. udenomsfaciliteter) for de lejere, som måtte ønske det. Som led i en sådan forbedring kan udføres nødvendige skilleværksarbejder.

Sådanne arbejder forudsættes finansieret med de billigst mulige lån, enten realkreditlån, lån i et pengeinstitut eller lån fra dispositionsfonden.

Hvis der som ovenfor nævnt optages et 10-årigt lån til finansiering af forbedringen, bortfalder lejeforhøjelsen efter de 10 år, da der ikke må opkræves større leje end svarende til den pågældende afdelings udgifter. Dette forhold kan give anledning til et vist administrativt besvær i de tilfælde, hvor forbedringen stadig har en øget brugsværdi, idet en sådan øget brugsværdi skal give sig udslag i en højere leje end lejen for ellers tilsvarende lejligheder, hvilket indebærer en ændret fordeling af udgifterne og dermed af lejen.

Derfor foreslås, at det lån, som optages, skal have en løbetid, der er afpasset efter arbejderens levetid,

idet det dog højst må løbe over 20 år. Herved opnås, at der som udgangspunkt ikke vil restere en øget brugsværdi på det tidspunkt, hvor lånet indfries, og hvor lejeforhøjelsen bortfalder. I de tilfælde, hvor der rent faktisk fortsat er en øget brugsværdi som følge af forbedringen, f.eks. hvis forbedringen har bestået i opførelse af en udestue, vil der skulle lægges et tillæg på lejen, jf. den under § 2, nr. 6, foreslåede nye § 10 a i lov om leje af almene boliger (den almene lejelov).

#### *Ad den foreslåede § 37 b*

Det foreslås, at etablering af medejerboliger ved udlejning af en eksisterende afdelings boliger som medejerboliger kun kan ske med afdelingsmødets tilslutning. En boligorganisations principielle beslutning om etablering af medejerboliger i en eksisterende afdeling skal således tiltrædes af beboerne på afdelingsmødet, før beslutningen er endelig og kan forelægges kommunalbestyrelsen til endelig godkendelse.

Afdelingsmødet vil hermed også have indflydelse på beslutninger om antallet af medejerboliger og medejerindskuddets størrelse og på samtidige beslutninger om udførelse af kollektive arbejder i afdelingen. Der henvises nærmere til bemærkningerne til § 1, nr. 14, ad § 143 c.

#### Til nr. 8

Forslaget er en konsekvens af, at lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v. med virkning fra den 1. januar 2000 er afløst af lov om leje af erhvervslokaler.

#### Til nr. 9

Det foreslås, at medejerboliger som udgangspunkt udlejes efter samme ventelistepincip, som gælder for almindelige almene familieboliger. Det foreslås således, at ledige medejerboliger udlejes til lejere, der på boligorganisationens ventelister har tilkendegivet, at de vil være interesseret i at leje en medejerbolig, jf. dog også bemærkningerne til §1, nr. 10, om andre udlejningsprincipper.

Er der ingen på ventelisten, der ønsker at leje den ledige medejerbolig, kan boligen udlejes til andre interesserede.

Kan en medejerbolig ikke udlejes som sådan, udlejes den i stedet som almindelig almen familiebolig, dvs. uden medejerindskud og med samme leje og beboerindskud og på samme vilkår i øvrigt, som gælder for afdelingens øvrige almindelige familieboliger. Er der i en sådan medejerbolig betalt et forhøjet medejerindskud efter § 143 b, stk. 2, til finansiering af foranstaltninger i boligen, forøges lejen dog ved udlejning som almindelig familiebolig med et tillæg efter den

foreslåede § 10 a i den almene lejelov, jf. forslaget § 2, nr. 6, som følge af den forøgede brugsværdi af boligen. Er der omvendt betalt et reduceret medejerindskud ved boligens etablering som medejerbolig, nedsættes lejen efter § 10 a, som følge af den reducerede brugsværdi.

Dispositionsfonden dækker det tab, der opstår ved, at boligorganisationen i en periode finansierer medejerindskuddet uden at få fuld dækning herfor via lejerens huslejebetaling, jf. § 1, nr. 3.

Ved senere genudlejning skal boligen igen søges udlejet som medejerbolig.

Det foreslås, at medejerboliger, der efter kommunalbestyrelsens beslutning er etableret som bofællesskaber, udlejes efter samme principper, som er fastsat i lovens § 51 a for bofællesskaber i familieboliger i øvrigt. Det indebærer, at boligorganisationen og kommunalbestyrelsen skal træffe aftale om, hvordan udlejning skal ske i de medejerboliger, der er etableret som bofællesskaber.

#### Til nr. 10

Som anført i den indledende bemærkning til lovforslagets § 1, er medejerboliger omfattet af reglerne om familieboliger i almenboligloven, medmindre andet er fastsat i loven.

Medejerboliger er derfor som udgangspunkt omfattet af bestemmelserne i lovens § 59 om kommunal anvisning og § 60 om fleksibel udlejning. Medejerboliger kan herunder indgå i en aftale mellem kommunalbestyrelse og boligorganisation efter § 59, stk. 2 om at stille ledige familieboliger til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af boligsociale opgaver, ligesom medejerboliger kan indgå i de op til 25 pct. af en afdelings almene familieboliger, som kommunalbestyrelsen efter § 59, stk. 1, kan bestemme, at boligorganisationen skal stille til rådighed.

En medejerbolig vil, også når den anvises af kommunalbestyrelsen, skulle udlejes som medejerbolig med medejerindskud. En sådan bolig vil f.eks. kunne anvises til en fraskilt med børn, der har et akut boligbehov og har mulighed for at tilvejebringe midler til finansiering af medejerindskuddet, evt. med garanti fra boligorganisationen.

Da det ikke altid vil være hensigtsmæssigt at anviser medejerboliger, foreslås, at kommunalbestyrelsen kan forlange, at de boliger, der skal stilles til rådighed efter § 59, stk. 1, alle skal være almindelige almene familieboliger.

Det antal boliger, boligorganisationen skal stille til rådighed, ændres ikke, hvis kommunalbestyrelsen

stiller et sådant krav. Forslaget indebærer, at det antal boliger, boligorganisationen skal stille til rådighed, skal svare til hver fjerde (eller den af kommunen fastsatte procentdel) af samtlige ledige familieboliger inkl. medejerboliger, og at et sådant antal almindelige familieboliger skal stilles til rådighed. I en afdeling på 100 boliger, hvor 25 boliger er medejerboliger, og 25 pct. af alle ledige boliger skal stilles til rådighed, skal boligorganisationen således stille 25 ud af hver 100 ledige boliger til rådighed, dvs. 25 ud af 75 ledige almindelige familieboliger eller 1/3 heraf.

Den gældende § 60, stk. 1, 3. pkt. indebærer, at selv om der træffes beslutning om fleksibel udlejning efter § 60, skal mindst 10 pct. af en afdelings samlede antal familieboliger udlejes efter venteliste efter § 51 på almindelige familieboligvilkår. Disse boliger kan altså ikke omfatte medejerboliger. I en afdeling på 100 boliger, hvor 20 boliger er medejerboliger, og 90 pct. af alle ledige boliger udlejes efter de fleksible udlejningsregler i § 60, skal 10 pct. af hver 100 ledige boliger udlejes efter de almindelige ventelisteregler, dvs. 10 ud af 80 ledige almindelige familieboliger eller 12,5 pct. heraf.

Til nr. 11

Det foreslås i overensstemmelse med gældende praksis præciseret, at der er tale om en udlånsordning og ikke om en refusionsordning.

Til nr. 12

Nybyggede medejerboliger er karakteriseret ved, at en del af anskaffelsessummen er finansieret af et medejerindskud, jf. den foreslåede § 143 b. Den almindelige finansieringsbestemmelse i § 118, stk. 1, for almene boliger gælder tillige finansiering af nybyggede medejerboliger, idet realkreditlånet nedsættes med medejerindskuddet.

Til nr. 13

Det foreslås, at kommunen skal garantere for medejerindskud, der ikke bliver dækket ved en eventuel konkurs på samme måde, som kommunen efter § 128 garanterer for beboerindskuddet. I tilfælde af en almen afdelings eventuelle konkurs og ejendommens salg på tvangsauktion, vil en medejerens krav på tilbagebetaling af medejerindskuddet således skulle dækkes af kommunegarantien.

Til nr. 14

*Ad den foreslåede § 143 a*

Et af formålene med medejerboliger er at integrere forskellige ejerformer i det almene boligbyggeri med

henblik på at kunne tilbyde boliger til forskelligartede grupper af befolkningen. Det foreslås derfor, at medejerboliger skal kunne etableres i såvel nybyggeri som ved udlejning af en eksisterende afdelings familieboliger som medejerboliger, og at der fastsættes en overgrænse for antallet af medejerboliger i den enkelte afdeling. Grænsen foreslås fastsat til 50 pct. i nybyggeri og 25 pct. i eksisterende byggeri.

For at undgå en uhensigtsmæssig opsplitning af en afdeling bør medejerboligerne så vidt muligt placeres spredt i afdelingen.

Hvis beboere fra mere end 25 pct. af boligerne i en eksisterende bebyggelse ønsker at blive medejere, er det boligorganisationen, der ud fra ovennævnte hensyn afgør, hvilke boliger der omdannes til medejerboliger.

Det foreslås, at en beslutning om etablering af medejerboliger træffes i et samarbejde mellem boligorganisation og kommunalbestyrelsen. Det er efter forslaget som udgangspunkt boligorganisationens øverste myndighed, repræsentantskabet, der tager initiativ til og træffer principbeslutning om etablering af medejerboliger, herunder om antallet af medejerboliger og om medejerindskuddets størrelse, jf. § 143 b og c, men en beslutning skal godkendes af kommunalbestyrelsen. I eksisterende afdelinger vil initiativet til en beslutning om etablering af medejerboliger i praksis kunne tages også af afdelingsbestyrelsen eller afdelingsmødet. Det er ved forslaget § 1, nr. 7, (§ 37 b) foreslået, at det skal være en forudsætning for etablering af medejerboliger i en eksisterende afdeling, at beboerne på afdelingsmødet har godkendt en sådan beslutning.

Ved sin godkendelse må kommunalbestyrelsen i særlig grad tage hensyn til, at kommunen fortsat skal være i stand til at løse sine boligsociale opgaver samt, at der fortsat skal være et nødvendigt udbud af boliger til de svage grupper på boligmarkedet. Kommunalbestyrelsen kan med by- og boligministerens godkendelse forøge den maksimale medejerandel, hvor der af bypolitiske og boligsociale årsager findes særlig anledning hertil. Det kunne f.eks. være i forbindelse med udlejning af eksisterende almene boliger som medejerboliger som led i løsning af problemer i et udsat boligområde, eller det kan være en kommune, som i forvejen har en stor andel almene boliger og hvor hensynet til et varieret udbud bør tilgodeses.

Ved nybyggeri vil kommunalbestyrelsens godkendelse af etablering af medejerboliger senest skulle foreligge samtidig med tilsagnet. Af hensyn til projektets planlægning og de kommende medejerens indfly-

delse på bebyggelsens/boligernes udformning, indretning og materialevalg, jf. § 143 b, stk. 3, bør enighed om, hvorvidt et nybyggeri skal indeholde medejerboliger, dog søges tilvejebragt på det tidligst mulige tidspunkt.

*Ad den foreslåede § 143 b*

Regler for etablering af medejerboliger ved *nybyggeri* er fastsat i § 143 b.

Medejerboligen karakteriseres ved, at medejereren ved indflytningen udover det almindelige beboerindskud tillige betaler et medejerindskud.

Medejerindskuddet er forskelligt fra beboerindskuddet, og der gælder forskellige regler for de to beløbstyper.

*Beboerindskuddet* i medejerboliger er omfattet af de samme regler som i andre almene boliger. En lejer af en medejerbolig vil herunder principielt kunne være berettiget til lån til betaling af beboerindskuddet efter lov om individuel boligstøtte, jf. lovbekendtgørelse nr. 62 af 31. januar 2001. Lejeren vil dog kun have krav herpå, hvis husstandsindkomsten ligger under den grænse, der er fastsat herfor i lov om individuel boligstøtte, og beboerindskudslån kan ikke ydes, hvis lejeren på grund af sine øvrige økonomiske forhold ikke har behov for lånet.

Medejereren er som anført i de almindelige bemærkninger pkt. 1 lejer af en almen familiebolig, og medejereren vil hermed være berettiget til *boligsikring eller boligydelse* til den leje, der betales, hvis de økonomiske betingelser herfor i øvrigt er opfyldte. Da lejen, som det fremgår nedenfor, på grund af medejerindskuddet vil være lavere i medejerboliger end i de øvrige almene familieboliger i samme bebyggelse, vil den berettigede boligsikring eller boligydelse som udgangspunkt også være lavere.

Regler om *størrelsen af medejerindskuddet* er fastsat i § 143 b, stk. 1 og 2.

Der foreslås i stk. 1 som udgangspunkt fastsat et maksimum og et minimum for medejerindskuddets størrelse. Indenfor disse rammer overlades det til boligorganisationen med kommunalbestyrelsens godkendelse på tilsagnstidspunktet at fastsætte størrelsen af medejerindskuddet i en bebyggelse. Der fastsættes én indskudsstørrelse (pr. m<sup>2</sup>) gældende for alle medejerboliger i det pågældende projekt. Der er herved lagt vægt på, at de lokale boligmarkedetsforhold er meget forskellige, og at de enkelte afdelinger er meget forskellige. Boligorganisation og kommunalbestyrelse findes i fællesskab bedst til at vurdere disse forhold i relation til hvilken medejerindskud i kombination

med hvilken husleje, der i det konkrete tilfælde vil være mest hensigtsmæssig.

Som anført foreslås én indskudsstørrelse for alle medejerboligerne, således at der gælder samme vilkår for medejerboligerne i den samme bebyggelse. Hertil kommer, at individuelt fastsatte indskud vil være administrativt uensigtsmæssigt, da lejefastsættelse, låneudmåling m.v. ville skulle fastsættes individuelt for hver bolig.

I stk. 2 foreslås, at medejereren i et begrænset omfang skal have mulighed for individuelt at vælge at forøge eller reducere medejerindskuddet i sin bolig med udgangspunkt i den størrelse, der er fastsat af boligorganisationen.

Det foreslås i § 143 b, stk. 1, at den støtteberettigede anskaffelsessum finansieres på samme måde som øvrige almene boliger, idet realkreditlånet reduceres med det fastsatte medejerindskud. *Medejerindskuddet kan udgøre mellem 10 og 18 pct. af den støtteberettigede anskaffelsessum.*

Udgangspunktet er således, at den støtteberettigede anskaffelsessum for en medejerbolig og dermed den standard, der støttes, ikke afviger fra niveauet for en tilsvarende almindelig almen familiebolig.

Medejerindskuddet fastsættes på tilsagnstidspunktet som en bestemt procentdel af anskaffelsessummen og reguleres herefter på grundlag af den endelige anskaffelsessum, når byggeregnskabet er afsluttet på samme måde som beboerindskud og byggeriets øvrige finansiering.

Da medejerindskuddet medgår til finansiering af den støtteberettigede anskaffelsessum for medejerboligen, vil det realkreditlån, der optages til delvis dækning af finansieringen være mindre end for de tilsvarende familieboliger, der ikke er medejerboliger. Der vil altså være et mindre realkreditlån, der skal forrentes og afdrages via lejen for medejerboligen.

Lejerens betaling på realkreditlån i familieboliger, der ikke er medejerboliger, er i § 129 fastsat til 3,4 pct. p.a. af byggeriets anskaffelsessum. Beløbet reguleres årligt med 75 pct. af stigningen i nettoprisindekset. Den resterende ydelse på realkreditlånet dækkes af offentlig ydelsesstøtte efter lovens § 130.

For medejerboliger foreslås i § 143 b, stk. 4, at låntagers betaling af ydelser på realkreditlån vedrørende medejerboligerne fastsættes på tilsvarende måde, men at betalingen reduceres med 2,78 pct. af medejerindskuddet efter § 143 b, stk. 1. Indbetaling af medejerindskuddet indebærer således en reduktion af lejen. Der henvises nærmere til de almindelige bemærkninger, pkt. 6.

Medejerindskuddet i nybyggeri anvendes som udgangspunkt til finansiering af byggeriets anskaffelsessum. Det er foreslået, at lejereren af en ny medejerbolig har ret til indflydelse på boligens og bebyggelsens udformning, indretning og materialevalg, jf. nærmere nedenfor ad § 143 b, stk. 3. Medejereren vil kunne disponere vedrørende boligens indretning inden for den støtteberettigede anskaffelsessum. Der er ikke mulighed for indenfor rammerne af den støtteberettigede anskaffelsessum at give boligen en generelt højere standard end de boliger i bebyggelsen, der ikke er medejerboliger. For at give medejereren en øget mulighed for indflydelse foreslås i § 143 b, stk. 2, at lejereren af en nybygget medejerbolig som en del af medejerindskuddet *individuel*t skal kunne vælge at betale et *supplerende indskudsbeløb*, der kan anvendes til yderligere foranstaltninger i boligen, hvis lejereren ønsker det. Der ydes ikke støtte til den ønskede forhøjelse, dvs. den holdes uden for den støtteberettigede anskaffelsessum og indgår ikke i udmålingen af realkreditbelåningen eller af den kommunale grundkapital.

Ønsker lejereren omvendt ikke fuldt ud at anvende det fastsatte medejerindskud, idet der ønskes et mere begrænset udstyr/kvalitet i boligen, end den støtteberettigede anskaffelsessum giver mulighed for, foreslås i § 143 b, stk. 2, at lejereren *individuel*t kan vælge at betale et *lidt mindre indskud*. Reduktionen i indskud vil efter forslaget ikke indebære nogen ændring af boligens finansiering i øvrigt, jf. nedenfor.

Det samlede medejerindskud skal således i et vist omfang kunne variere fra bolig til bolig afhængig af den *individuel*t ønskede kvalitet i både opadgående og nedadgående retning. Der foreslås fastsat grænser for lejerens *individuelle* valg af indskuddets samlede størrelse.

For at begrænse den opadgående tendens foreslås i stk. 2, et loft over den del, der kan medtages ud over den støtteberettigede anskaffelsessum på 2 pct. svarende til 20.000 kr. ved en anskaffelsessum på 1 mio. kr. Ønsker lejereren forbedringer herudover, kan disse gennemføres efter reglerne om råderet, jf. § 39 i den almene lejelov og lovforslagets § 2, nr. 8-11.

Med hensyn til lejerens mulighed for at nedsætte medejerindskuddet foreslås, at det samlede medejerindskud for en bolig ikke kan nedbringes til mindre end 10 pct. af den støtteberettigede anskaffelsessum. Hertil kommer, at nybyggede almene boliger efter almenboliglovens § 108, skal være udstyret og indrettet, så de opfylder de boligøgendes rimelige krav til boliger af den pågældende art. Dette vil også gælde for nybyggede medejerboliger. Det vil hermed være begrænset, hvor meget lejereren *individuel*t kan nedsætte

medejerindskuddet. Er medejerindskuddet af boligorganisationen og kommunen fastsat til 18 pct. af anskaffelsessummen, vil medejereren typisk ikke kunne vælge *individuel*t at nedbringe medejerindskuddet så langt som til minimum på 10 pct. af anskaffelsessummen ved at begrænse udstyr og kvalitet af materialer i boligen, idet medejereren herved oftest vil tilsidesætte rimelige krav til en almen bolig. Boligorganisationen må i så fald afvise medejerens ønsker, idet de ikke kan gennemføres i overensstemmelse med lovens § 108.

Den *individuelle* til- og fravalgsordning er udformet således, at der ikke vil ske en huslejereduktion hverken som følge af et større indskud eller som følge af et mindre indskud. Alle medejerboliger i den pågældende afdeling vil have samme løbende husleje, idet de har samme grundlæggende standard. Har boligorganisationen valgt et indskud på 18 pct. af den støtteberettigede anskaffelsessum beregnes støtten for alle medejerboligerne ud fra et realkreditlån på 73 pct. Resten af finansieringen er dækket af grundkapital (7 pct.), beboerindskud (2 pct.) og medejerindskud (18 pct.). Ønsker en medejer en højere kvalitet/standard er det alene medejerindskuddet, der reguleres opad, og dette finansieres af medejereren uafhængig af lejen. Tilsvarende reguleres kun medejerindskuddet nedad, hvis lejereren ønsker det, og lejereren skal dermed finansiere et lavere indskud, men selve huslejen er uændret.

I § 143 b, stk. 3 er foreslået, at lejereren af en ny medejerbolig har ret til *indflydelse på boligens udformning, indretning og materialevalg*. Det er hensigten, at de overordnede rammer for, hvad medejereren *kan have* indflydelse på og tidspunktet for udøvelsen heraf fastsættes i en bekendtgørelse i henhold til den foreslåede § 143 j. For at gøre mulighederne for indflydelse så fleksible som muligt er det hensigten, at boligorganisationen skal fastsætte de nærmere rammer for indflydelsens udøvelse, art og omfang i den enkelte bebyggelse. Arten og omfanget af medejerens indflydelse vil derfor kunne variere fra bebyggelse til bebyggelse. Medejereren kan dog altid undlade at benytte sin adgang til indflydelse. Medejereren kan vælge blot at betale indskuddet og overtage en standardbolig.

For at sikre stor interesse for medejerboligerne vil det være i boligorganisationens interesse at gøre rammerne for indflydelse vide. Boligorganisationen kan i princippet stille et råhus til rådighed, hvorefter medejereren i samarbejde med boligorganisationen beslutter boligens nærmere planudformning/rumopdeling og træffer valg af materialer og installationer.

Omvendt vil en boligorganisation, hvis den finder det væsentligt f.eks. for at holde den samlede anskaffelsessum lav, kunne beslutte, at visse indretnings-



mæssige forhold eller materialevalg ligger fast for alle boliger, eller at valg kun kan træffes indenfor nærmere angivne rammer.

I den nævnte bekendtgørelse er det således alene hensigten at fastsætte, at en medejer, der har indgået lejeaftale med en boligorganisation om leje af en medejerbolig, der er under opførelse, i samarbejde med boligorganisationen har ret til indflydelse på boligens planudformning/rumopdeling og valg af indvendige materialer, og at boligorganisationen fastsætter de nærmere rammer for indflydelsens omfang og art i den enkelte bebyggelse. Medejeren skal således kunne øve indflydelse, så snart en bindende aftale er indgået med boligorganisationen. En sådan aftale kan indgås fra det tidspunkt, hvor kommunalbestyrelsens tilsagn til medejerboligerne foreligger.

Samarbejdet med boligorganisationen vedrørende den enkelte bolig sikrer, at medejeren kan få kvalificeret rådgivning af boligorganisationen med henblik på at opnå den optimale løsning. En hensigtsmæssig fremgangsmåde vedrørende indflydelse i en konkret bebyggelse kunne være, at boligorganisationen giver medejerne et katalog med en række konkrete muligheder med hensyn til valg af f.eks. køkkenelementer, sanitet, gulvbelægning, vægbeklædning, træværk og farver, således at medejerne hver især kan vælge kvalitetsniveau, farvesammensætning og indretning efter smag og særlige ønsker og behov om f.eks. økologisk materiale, materialer, der ikke er allergifremkaldende, eller energibesparende installationer. På tilsvarende måde kan boligorganisationen tilbyde forskellige rumopdelinger og evt. placeringer af køkken og bad indenfor rammerne af bebyggelsens basisinstallationer af el og vand.

En boligorganisation vil imidlertid også kunne beslutte, at medejerne i en bebyggelse på eget initiativ skal kunne indhente tilbud på og træffe beslutning om arbejder og materialer, som udlejeren ikke umiddelbart har tilbudt.

#### *Ad den foreslåede § 143 c*

Regler for etablering af medejerboliger ved udlejning af boliger i *eksisterende afdelinger* som medejerboliger er fastsat i den foreslåede § 143 c.

Medejerboliger, der etableres i eksisterende afdelinger, er ligesom medejerboliger, der etableres ved nybyggeri, karakteriseret ved et medejerindskud.

Som for nybyggeri foreslås fastsat et maksimum og et minimum for *medejerindskuddets størrelse*, indenfor hvilke boligorganisationen med kommunens godkendelse fastsætter størrelsen af medejerindskuddet for de medejerboliger, der besluttet etableret i bybyg-

gelsen. Da boligorganisationens beslutning om etablering af medejerboliger skal godkendes af afdelingens beboere på afdelingsmødet, jf. forslaget § 1, nr. 7, vil beboerne imidlertid også have indflydelse på størrelsen af det indskud, der fastsættes.

Maksimum foreslås fastsat til 18 pct. af den gennemsnitlige anskaffelsessum for nybyggede almene boliger i området og minimum til 10 pct. heraf. Grænserne svarer således til de grænser for medejerindskud i nybyggeri, der er foreslået i § 143 b, stk. 1. Medejerindskuddet udgør samme procentsats for de boliger, som samtidig besluttet etableret som medejerboliger. Der skal inden etableringen træffes beslutning om antallet af medejerboliger, der skal etableres, og om medejerindskuddets størrelse for disse boliger. Der kan f.eks. træffes beslutning om et antal medejerboliger svarende til det antal af de eksisterende beboere, der er interesseret i, at deres bolig bliver en medejerbolig, eller der kan træffes beslutning om et større antal boliger, der så etableres som medejerboliger ved genudlejning. Er der blandt beboerne ønske om et større antal medejerboliger, end de 25 pct. tillader, må der tillige tages beslutning om, i hvilken rækkefølge omdannelsen skal ske samt om, hvorledes tildelingen skal foregå. Beslutningerne træffes som anført af boligorganisationen med tilslutning fra kommunalbestyrelsen og afdelingsmødet, og der skal være enighed om den valgte procedure. Hvis der på et senere tidspunkt træffes beslutning om at etablere flere medejerboliger i afdelingen, kan der besluttet en anden størrelse af medejerindskuddet for disse boliger, hvis dette findes mere hensigtsmæssigt. Det samlede antal medejerboliger kan ikke overstige 25 pct. af afdelingens familieboliger, jf. den foreslåede § 143 a, stk. 2.

Eksisterende familieboliger, der besluttet udlejet som medejerboliger, vil allerede være fuldt finansieret med grundkapital, beboerindskud og realkreditlån. Medejerindskuddet vil derfor ikke som ved nybyggeri umiddelbart skulle indgå i anskaffelsessummen for boligerne. I eksisterende byggeri vil der i stedet kunne være behov for og ønske om udførelse af arbejder enten i form af forbedringsarbejder m.v. i tilknytning til den enkelte bolig eller i form af kollektive forbedrings- eller renoveringsarbejder i bebyggelsen. Det vil kunne være meget forskelligt fra afdeling til afdeling og fra lejlighed til lejlighed, hvilke behov og ønsker, der foreligger, og hvilket niveau for medejerindskud og husleje, der vil være hensigtsmæssigt.

Det foreslås derfor, at *medejerindskuddet kan anvendes til et eller flere af følgende formål*, idet anvendelsen for den enkelte afdeling/bolig fastsættes af boligorganisationen: For det første kan medejerindskud-

det anvendes til individuelle arbejder i boligen. For det andet kan medejerindskuddet finansiere kollektive arbejder på ejendommen. For det tredje kan medejerindskuddet medgå til at nedbringe belåningen af afdelingen. For det fjerde kan indskuddet indbetales til dispositionsfonden og forrentes som en del af fondens likvide midler.

I det omfang det er besluttet, at medejerindskuddet skal anvendes til finansiering af arbejder i tilknytning til den enkelte bolig, har medejereren efter den foreslåede stk. 3 *ret til indflydelse på, hvilke arbejder, der skal udføres, og hvordan.*

Som anført ad den foreslåede § 143 b vedrørende nybyggeri er det hensigten, at både boligorganisationens indflydelse på indskuddets anvendelse og medejerens indflydelse på arbejder i boligen skal ske i et snævert samarbejde til glæde for alle parter. De mere principielle aftaler herom må indgås mellem parterne i forbindelse med lejeaftalen. Derved sikres det, at medejereren kender de vilkår, medejerboligen lejes på. Når en eksisterende lejer ønsker at overtage sin bolig som medejerbolig, må der tilsvarende indgås en supplerende lejeaftale herom.

I det omfang det besluttes, at medejerindskuddet benyttes til individuelle arbejder i boligen, har lederen indflydelse herpå. De arbejder, der kan blive tale om at udføre, vil ikke i samme omfang som ved nybyggeri kunne omfatte planudformning og grundlæggende materialevalg. Det foreslås, at de arbejder, beboeren kan træffe beslutning om, skal være samme type arbejder i det lejede, som kan udføres efter reglerne om råderet, dvs. forbedringer i boligen og opsætning, nedtagning og flytning af skillevægge samt forbedringer i den del af det lejede, der ligger uden for den enkelte bolig - f.eks. opsætning af en udestue - i det omfang dette kan ske efter råderetsbestemmelserne i den pågældende bebyggelse.

Det er på denne baggrund hensigten på tilsvarende måde som for nybyggeri at fastsætte i en bekendtgørelse, at en medejer, der har indgået aftale med en boligorganisation om leje af en medejerbolig, har ret til indflydelse på arbejder af denne art, der udføres i det lejede og finansieres af medejerindskuddet, og at boligorganisationen fastsætter de nærmere rammer for indflydelsens omfang og art i den enkelte bebyggelse.

Beslutningen om udførelse af arbejder i boligen træffes i samarbejde mellem medejereren og boligorganisationen således, at medejereren i videst muligt omfang kan gennemføre de arbejder, der ønskes, men boligorganisationen har mulighed for at afvise forslag, der f.eks. vil kunne gøre, at medejereren senere vanskeligt vil kunne genudlejes som medejerbolig.

Også i eksisterende bebyggelser vil en hensigtsmæssig fremgangsmåde kunne være, at boligorganisationen giver medejerne et katalog af konkrete valgmuligheder, men det kan også fastsættes af boligorganisationen, at medejereren skal kunne vælge på helt eget initiativ.

#### *Ad den foreslåede § 143 d*

Efter § 143 c kan indskuddet anvendes til finansiering af arbejder i det lejede, i afdelingen, til nedbringelse af lån eller til indbetaling til dispositionsfonden.

Boligorganisationen træffer beslutning om anvendelsen af indskuddet, herunder med henblik på at sikre en passende leje, jf. også bemærkningerne til §§ 143 b og c.

Det foreslås, at alle typer lån i afdelingen kan nedbringes, idét nedbringelse dog primært skal ske af offentligt støttede lån. For at sikre størst mulig fleksibilitet foreslås, at medejerindskuddet kan indbetales til dispositionsfonden til forrentning i de tilfælde, hvor lån ikke kan nedbringes økonomisk fordelagtigt, f.eks. ved indeklån med lang løbetid.

Indfrielse af lån skal ske på en sådan måde, at der opnås en ydelsesnedsættelse.

Der henvises nærmere til de almindelige bemærkninger, pkt. 6.

#### *Ad den foreslåede § 143 e*

Det foreslås, at lejerne opnår den samme lejenedsættelse til forrentning af medejerindskuddet, uanset hvad indskuddet anvendes til. Der tages udgangspunkt i lejen for tilsvarende almene familieboliger uden medejerindskud, herunder forhøjelser som følge af gennemførte arbejder. Det foreslås, at lejen nedsættes med en andel af medejerindskuddet fastsat på grundlag af mindsterenten på tidspunktet for kommunalbestyrelsens godkendelse af etablering af medejerboligerne, hvilket aktuelt svarer til en lejenedsættelse på 4 pct. af medejerindskuddet. Mindsterenten fastsættes i medfør af kursgevinstloven og anvendes til at regulere, om kursgevinster på bl.a. obligationer er omfattet af skattepligt. Skattefritagelse forudsætter en forrentning med en pålydende rente, der er lig med eller højere end mindsterenten. Mindsterenten fastsættes for halvårene januar-juni og juli-december og beregnes af Københavns Fondsbørs som et gennemsnit af den effektive rente på kroneobligationer i åbne serier over en periode på 20 dage forud for 15. juni og 15. december. Ved kraftige renteusving uden for beregningsperioden kan mindsterenten ændres ekstraordinært. Mindsterenten offentliggøres via cirkulære fra Told- og Skattestyrelsen.

Gennemføres der i forbindelse med etableringen af medejerboligerne kollektive arbejder i afdelingen, som finansieres helt eller delvist med medejerskuddet, tillægges lejen et beløb, der svarer til forhøjelsen for de almindelige almene familieboliger. Når forhøjelsen for de almindelige almene familieboliger bortfalder, nedsættes lejen for medejerboligerne tilsvarende.

Gennemføres der arbejder i medejerboligen, som helt eller delvist finansieres med medejerskuddet, tillægges lejen et beløb, der svarer til sædvanlig forhøjelse beregnet på grundlag af ydelsen på sædvanlige, fastforrentede 30-årige realkreditlån på tidspunktet for kommunalbestyrelsens godkendelse. Det foreslås, at by- og boligministeren fastsætter, hvordan den ydelsen opgøres. Det er hensigten, at der fastsættes retningslinjer svarende til de principper, der er fastsat i medfør af byfornyelseslovens § 61 a, stk. 2, jf. bekendtgørelse nr. 88 af 7. februar 2001.

#### *Ad den foreslåede § 143 f*

Ved § 143 c, stk. 2, er foreslået, at medejerskuddet i eksisterende boliger kan anvendes til finansiering af forbedringer i det lejede, arbejder i afdelingen, nedbringelse af eksisterende lån eller til indbetaling i dispositionsfonden. Ved § 143 e er foreslået, at medejers leje i alle tilfælde nedsættes med samme procent-sats. Denne ordning indebærer, at der kan fremkomme likvide midler i afdelingen, hvis medejersens samlede lejebetaling overstiger udgifterne til finansiering heraf i en periode. Omvendt kan der, når forbedringsforhøjelsen er udløbet, opstå underskud som følge af den fortsatte nedsættelse af lejen for medejeren. Det foreslås, at sådanne overskud indbetales til en særskilt konto i dispositionsfonden, og at afdelingens underskud tilsvarende dækkes af fonden, jf. også forslagets § 1, nr. 2 og 3. Der henvises i øvrigt til de almindelige bemærkninger, pkt. 6.

#### *Ad den foreslåede § 143 g*

Som anført i de almindelige bemærkninger, pkt. 5, betragtes medejerskuddet som en investering, der indekseres og afskrives. Det foreslås således, at indskudsværdien i 100 år reguleres én gang om året med stigningen i nettoprisindekset – første gang den 1. januar i året efter, at boligen er taget i brug som medejerbolig. Det foreslås endvidere, at der foretages afskrivning af medejerskuddet med 1 pct. årligt i 60 år og derefter med ½ pct. årligt i 40 år. Herefter foretages ikke yderligere afskrivning.

#### *Ad den foreslåede § 143 h*

Det må antages, at ikke alle potentielle medejere har de fornødne midler til at finansiere medejers-

skuddet, ligesom det må antages, at ikke alle kan få et lån hertil i et pengeinstitut uden at stille sikkerhed. For at fremme medejerboligformen foreslås derfor at indføre en forpligtelse for boligorganisationen til at garantere for det lån, som den kommende medejers må optage for at kunne betale indskuddet, idet denne forpligtelse hermed bliver omfattet af boligorganisationernes hovedformål. En lignende garantiordning gælder efter andelsboligloven for private andelsboliger. Da en sådan garantistillelse indebærer en vis risiko for boligorganisationen – det vil sige de andre lejere – foreslås at begrænse pligten til at yde garanti til 50 pct. af lånet. For yderligere at begrænse risikoen for boligorganisationen foreslås at gøre renter og afdrag på det garanterede lån til pligtig pengeydelse i lejeforholdet. Dette betyder, at boligorganisationen vil kunne ophæve lejeaftalen, hvis lejeren ikke straks efter påkrav herom betaler det pågældende beløb, jf. den almene lejelovs § 90.

Et pengeinstitut, der yder lån til en medejers, vil endvidere kunne tage transport i medejersens ret til tilbagebetaling af medejerskuddet ved fraflytning. Medejersens tilgodehavende udgøres af det regulerede indskud med fradrag af boligorganisationens eventuelle tilgodehavender, jf. bemærkningerne til den foreslåede § 143 i.

Også medejersens øvrige kreditorer vil have mulighed for at få transport eller gøre udlæg i medejersens tilgodehavende. Et eventuelt udlæg fra andre kreditorer i medejersens tilgodehavende indebærer ikke, at medejeren kan risikere at måtte flytte fra sin bolig. Da medejerboligen er en lejebolig, vil et udlæg ikke som ved en ejerbolig være et udlæg i ejendomsret til ejendommen, der kan føre til tvangsauktion, men alene et udlæg i medejersens tilgodehavende, der først kan gøres gældende, når medejerskuddet tilbagebetales ved lejemålets opsigelse.

#### *Ad den foreslåede § 143 i*

Når medejeren fraflytter, skal der foretages sædvanlig flytteopgørelse, hvori både beboerskuddet og medejerskuddet indgår. Medejeren har krav på at få det regulerede medejerskud tilbagebetalt med fradrag af boligorganisationens evt. tilgodehavender, jf. den almene lejelovs § 47 og bemærkningerne til forslagets § 2, nr. 7. Udgiften foreslås afholdt af dispositionsfonden.

I tilfælde af en afdelings eventuelle konkurs foreslås dog, at udgiften dækkes af kommunen i henhold til den kommunale garanti efter lovens § 128, jf. forslagets § 1, nr. 13.

Boligorganisationen skal herefter genudleje lejligheden til en ny medejers, som derefter betaler det regu-

## F. t. l. vedr. støttede private andelsboliger m.v.

lerede indskud til dispositionsfonden. Kan boligen ikke udlejes med det fastsatte medejerindskud, kan boligorganisationen for at begrænse dispositionsfondens tab udleje boligen med et lavere indskud. Størrelsen heraf fastsættes af boligorganisationen efter de lokale forhold. Lejen fastsættes, som om medejerindskuddet oprindeligt var fastsat til den nedsatte størrelse.

Ved senere ledighed skal boligen igen søges udlejet med det fulde medejerindskud og lejen reguleres i forhold hertil.

Viser det sig umuligt at finde en ny medejer til en medejerbolig, må boligorganisationen udleje til en boligsøgende, som bliver lejer på helt sædvanlig vis, jf. også bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 9.

*Ad den foreslåede § 143 j*

Det foreslås at indføre en hjemmel til, at by- og boligministeren fastsætter nærmere regler om medejerboliger.

## Til nr. 15 og 16

Ved indførelse af almenboligloven, hvor visse af de for støttet byggeri hidtil gældende administrativt fastsatte regler blev videreført, blev reglerne om etablering og drift af kollektive bofællesskaber, der er etableret med hjemmel i boligbyggerilovens kapitel 12 a, ikke videreført. Ved forslaget nr. 15 og 16 rettes der op herpå.

*Til § 2*

Medejerboliger er som anført i de almindelige bemærkninger almene familieboliger. De er således omfattet af reglerne i den almene lejelov – det vil sige, at lejere af sådanne boliger har de samme rettigheder og forpligtelser over for boligorganisationen som andre lejere, medmindre medejerboligerne er undtaget fra reglerne, eller der er indført særregler for denne boligtype.

Dette betyder bl.a., at reglerne i kapitel 12 om fortsættelse af lejeaftalen (på uændrede vilkår) giver f.eks. en samlever til en afdød medejer ret til at fortsætte lejeforholdet som medejer. Ønsker den pågældende ikke at være medejer, må boligen fraflyttes.

## Til nr. 1

Da det har stor betydning for kommende medejere, hvordan medejerindskuddet reguleres, og dermed hvilken størrelse det kan forventes at have ved lejeforholdets ophør, foreslås at udvide boligorganisationens oplysningspligt ved lejeaftalens indgåelse til også at omfatte oplysninger om reguleringsmåden og om den

forventede størrelse af indskuddet på nogle givne tidspunkter.

## Til nr. 2

Det foreslås præciseret, at lovens § 8 som hidtil kun skal sikre lejernes sædvanlige rettigheder overfor evt. kommende udlejere. En køber af en almen afdelings ejendom på tvangsauktion i forbindelse med afdelingens konkurs skal således ikke automatisk overtage forpligtelsen til at udrede medejerindskud i størrelsesordenen 100.000-300.000 kr. I tilfælde af konkurs vil medejerindskuddet i stedet være dækket af den kommunale garanti efter § 128 i almenboligloven, jf. lovforslagets § 1, nr. 13. For så vidt angår eventuelle salg i fri handel vil medejerens krav på tilbagebetaling af medejerindskuddet ved fraflytning blive sikret ved, at det i en bekendtgørelse fastsættes, at salg af en afdelings ejendom kun kan godkendes, hvis det indgår som et vilkår i handlen, at køberen overtager tilbagebetalingsforpligtelsen. Herved vil medejere uændret have krav på tilbagebetaling af de reguleerede medejerindskud hos den nye udlejer.

## Til nr. 3 og 5

Efter den gældende regel i § 9, stk. 2, i den almene lejelov fastsættes lejen efter boligernes indbyrdes brugsværdi. Herudover følger det af driftsbekendtgørelsens regler om lejefastsættelse, at lejen for ungdomsboliger, ældreboliger, bofællesskaber og byfornyede ejendomme, der er integreret i en afdeling af en almen boligorganisation, fastsættes under hensyntagen til den finansiering, der gælder for disse boliger. Sidstnævnte princip skal også gælde for medejerboligerne, idet medejerindskuddet giver sig udslag i en lavere leje, jf. nærmere under de almindelige bemærkninger, pkt. 6, og bemærkningerne til de under § 1, nr. 14, foreslåede §§ 143 b, c og e. For overskuelighedens skyld foreslås at samle disse 2 lejefastsættelsesprincipper i § 9.

Tilsvarende foreslås ved § 2, nr. 5, fastsat, at leje-forhøjelser for forbedringer fordeles under hensyntagen til finansieringen, når en forbedring af en medejerbolig helt eller delvist er finansieret af medejerindskuddet.

I overensstemmelse med den gældende driftsbekendtgørelses § 77 vil leje-forhøjelser som følge af driftsudgiftsstigninger, jf. lovens § 10, stk. 2, i en afdelings boligudgifter herefter skulle fordeles på boligerne med samme procentsats, således at fordelingen af den samlede leje efter indbyrdes brugsværdi oprettholdes, men er der i en afdeling integreret almene ungdomsboliger, almene ældreboliger eller medejerboliger, skal der først foretages en fordeling på hver bolig-

kategori efter bruttoetageareal og først derefter en fordeling indenfor hver kategori, således at fordelingen af den samlede leje efter indbyrdes brugsværdi oprettholdes inden for hver kategori af boliger.

Lejeforhøjelser som følge af forbedringer, jf. lovens § 10, stk. 3 og 4, fordeles på samme måde, hvis arbejderne medfører den samme relative forøgelse af brugsværdien.

Til nr. 4

Forslagene om medejerboliger og den individuelle kollektive råderet forventes at medføre flere beslutninger om forbedringer, der indebærer lejeforhøjelser over 1 pct. af den gældende leje. For at lette den kommunale administration foreslås at forhøje grænsen for, hvornår kommunen skal godkende forbedringsforhøjelser. Det bemærkes, at ændringen vil gælde generelt og ikke kun omfatte medejerboliger.

Til nr. 6

Når en bolig er blevet forbedret efter den individuelle råderet, udløser forbedringen enten en lejeforhøjelse eller en kontant betaling, hvis der sker lejerskifte inden udløbet af den 10-årige afskrivningsperiode. (Som anført i bemærkningerne til § 2, nr. 8, 10 og 11, er det hensigten at forlænge afskrivningsperioden fra 10 til 20 år). Lejeforhøjelsen bortfalder efter de 10 år (20 år efter den foreslåede forlængelse). Hvis der efter udløbet af 10-års perioden fortsat er en øget brugsværdi, vil den samlede leje i afdelingen skulle omfordeles, således at lejerens af den forbedrede bolig fortsat kommer til at betale mere end for tilsvarende boliger. For at undgå denne administrative belastning foreslås at indsætte en ny bestemmelse, hvorefter der betales et tillæg til lejen for den pågældende lejlighed svarende til den øgede brugsværdi. Et sådant tillæg vil umiddelbart indebære, at lejeindtægten bliver større end udgifterne, hvilket ikke er i overensstemmelse med balanceljeproblemet, men ved næste budgetlægning reduceres afdelingens udgifter med det omhandlede tillæg, således at der bliver færre udgifter til fordeling blandt lejerne (og således at alle lejerne får en lidt mindre leje). På denne måde genoprettes balancen mellem indtægter og udgifter.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at den lejer, som har udnyttet sin råderet, får et lejetillæg efter udløbet af afskrivningsperioden i det omfang, der stadig er en øget brugsværdi.

Det samme omfordelingsproblem gælder i den situation, hvor der er sket forbedringer efter den individuelle kollektive råderet. Derfor foreslås, at der kommer til at gælde den samme regel om tillæg til lejen.

Det foreslås i § 3, stk. 2, at denne tillægsordning finder anvendelse for forbedringer, der ikke er fuldt afskrevet ved lovens ikrafttræden.

Endelig foreslås det samme princip om tillæg/fradrag i lejen at skulle gælde i de situationer, hvor en medejerbolig er udlejet som almindelig familiebolig uden medejerindskud, og hvor der i sin tid er betalt et højere/lavere medejerindskud end det indskud, som er indgået i finansieringen af medejerboligerne. Der henvises til bemærkningerne til § 1, nr. 14.

Til nr. 7

I nybyggeri vil lejeaftalen med den medejer, der første gang overtager en medejerbolig, kunne være indgået tidligt i projektstadiet, hvor boligen ikke er fuldført (eller påbegyndt), og hvor det endelige indflytningstidspunkt derfor ikke kendes.

Det er hverken i medejerens eller boligorganisationens interesse, at en medejer, der ikke længere har ønske om eller mulighed for at flytte ind i en medejerbolig – f.eks. på grund af økonomiske vanskeligheder eller skilsmisse – skal være bundet i længere tid af en sådan aftale. I disse tilfælde vil medejerens efter denne lovs § 17 kunne ophæve aftalen, så længe indflytningstidspunktet endnu ikke er fastlagt. Ophævelse sker uden varsel.

I det omfang, medejerindskuddet er indbetalt efter den foreslåede § 50 a, jf. forslaget § 2, nr. 12, skal dette tilbagebetales ved ophævelsen, jf. lovens § 47, stk. 1. Det foreslås dog, at medejerens får pligt til at godtgøre udlejerens udgifter som følge af ophævelsen, herunder administrationsudgifter som følge af genudlejningen. Boligorganisationen kan foretage modregning.

Til nr. 8, 10 og 11

I tilknytning til indførelsen af den nye medejerbolig er det fundet hensigtsmæssigt at forbedre og forenkle de gældende regler om råderet, som hidtil kun er brugt i begrænset omfang.

Det forudsættes, at råderetten – ved at blive mere fordelagtig for lejerne – fremover vil blive anvendt i større grad og derved bidrage til at forbedre boligstandarden. Ændringen vil især komme de almindelige lejere til gode, men vil også kunne benyttes af medejerne. En medejer vil således kunne supplere sin "medejerindflydelse" med råderetten. Den indtræder - som anført i de almindelige bemærkninger, pkt. 3 - når lejeaftalen er indgået (underskrevet af parterne), og beboerindskuddet er betalt. En medejer vil således kunne anvende sin råderet på et tidspunkt, hvor lejemålet endnu ikke er påbegyndt.

Ved ændringen bliver det muligt for lejerne i højere grad end hidtil at indrette sig efter deres individuelle ønsker og behov.

Efter de gældende regler har lejereren en umiddelbar ret til at udføre bestemte forbedringsarbejder (arbejder som generelt set forøger det lejedes værdi) i boligen, f.eks. energibesparende foranstaltninger og indretning af badeværelse. De tilladte forbedringsarbejder er optaget på en positivliste. Ud over disse forbedringsarbejder har lejereren ret til at flytte, fjerne og opsætte skillevægge, hvis sådanne arbejder er nødvendige følgearbejder.

Det foreslås at forbedre råderetten, som den er reguleret i den almene lejelov. Det foreslås dog at opretholde den gældende betingelse om, at råderetsarbejderne ikke må fratage boligen dens karakter af almen bolig. Det foreslås herefter at forbedre råderetten, dels ved at give lejereren ret til at udføre forbedringer generelt – dog fortsat kun forbedringer inde i boligen – dels ved at ophæve reglen om, at der ikke ydes godtgørelse for særligt luksusprægede arbejder. Disse ændringer indebærer, at der fremover vil skulle betales godtgørelse i større omfang end i dag, men omfanget heraf vurderes ikke at blive særlig stort. Da råderetsarbejderne som allerede nævnt fortsat ikke må fratage boligen dens karakter af almen bolig, er der stadig grænser for, hvor luksuspræget en lejer kan gøre sin almene bolig. Som eksempel på et arbejde, som vil give ret til godtgørelse efter ændringen, kan nævnes installation af varme i badeværelsesgulvet, idet en sådan installation ikke vurderes at fratage boligen dens karakter af almen bolig.

Herudover foreslås at udvide lejerens ret til at flytte, fjerne og opsætte skillevægge, således at lejereren får en generel ret hertil. Udvidelsen vil gøre det muligt for den enkelte lejer at tilpasse rumfordelingen til egne behov. Retten til at udføre sådanne skillevægsarbejder omfatter dog i sagens natur ikke ret til at fjerne bærende skillevægge, ligesom bærende skillevægge kun vil kunne flyttes, hvis det kan ske risikofrit. Skillevægsarbejder, der udføres isoleret, giver ikke ret til godtgørelse, fordi der ikke er tale om forbedringsarbejder. Udføres de derimod i tilknytning f.eks. til indretning af et badeværelse, indgår udgifterne som hidtil i den samlede anskaffelsessum, som danner grundlag for beregningen af godtgørelsen. Der vil ikke skulle ske retablering ved fraflytning.

Lovens regler suppleres af regler i driftsbekendtgørelsen, og det er hensigten også at forbedre sidstnævnte regler. Det er således hensigten at forhøje det maksimale godtgørelsesbeløb fra de nugældende ca. 41.000 kr. til 80.000 kr., at indeksere det godtgørel-

sesbeløb, der fastsættes efter arbejdets udførelse, med udviklingen i nettoprisindekset og at forlænge afskrivningsperioden fra 10 til 20 år. Det er endvidere hensigten at ophæve det gældende bundfradrag og mindsteudbetalingsbeløb.

Efter de gældende regler omfatter råderetten også en ret til at installere hårde hvidevarer i det lejede, f.eks. vaskemaskiner og tørretumblere, når det sker i tilknytning til udførelsen af andre råderetsarbejder. Sådanne installationer kommer til at tilhøre boligorganisationen med deraf følgende pligt til at vedligeholde og forny. Dette påtvungne ejerskab kan være problematisk for boligorganisationerne. Hvis man f.eks. har en afdeling, hvor man har valgt ikke at have sådanne installationer som standardudstyr, indebærer lejerens ret, at organisationen risikerer at få udgifter hertil. Dette problem bliver større ved en forlængelse af afskrivningsperioden, og det er derfor hensigten at indskrænke råderetten på dette punkt. Lejerne vil imidlertid fortsat kunne installere hårde hvidevarer i forbindelse med køkken- og badeværelsesmoderniseringer – lejerne skal blot i stedet for benytte den ret, som de har efter § 35 i loven til at foretage sædvanlige installationer i det lejede. Når lejerne udnytter denne ret, tilhører installationerne lejerne, og boligorganisationen får derfor ikke pligt til at forny og vedligeholde.

Det er endelig hensigten i ændringsbekendtgørelsen at indsætte en bestemmelse om, at råderetten ved nybyggeri – både for medejere og ikke-medejere – indtræder, når lejeaftalen er indgået (underskrevet af parterne), og beboerindskuddet er betalt.

Det er ikke hensigten at ændre de øvrige råderetsregler. Afdelingsmødets kompetence til at beslutte, hvilke arbejder afdelingens lejere skal have ret til at udføre uden for boligen, opretholdes dermed.

Til nr. 9

Den foreslåede ændring er en konsekvensændring.

Til nr. 12

Ved lejeaftalens indgåelse skal medejeren – ud over det sædvanlige beboerindskud på 2 pct. af anskaffelsessummen – betale det fastsatte medejerindskud. Medejerindskuddet adskiller sig fra beboerindskuddet på flere måder, f.eks. ved at det indekseres, men i den almindelige lejeretlige sammenhæng vil medejerindskuddet skulle behandles efter samme regler som beboerindskuddet. Derfor foreslås, at reglerne om tilbagebetaling af beboerindskuddet, muligheden for at indbringe tvister om tilbagebetalingen for beboerklagenævnet osv. finder tilsvarende anvendelse på medejerindskuddet.

At reglerne om tilbagebetaling af beboerindskuddet finder tilsvarende anvendelse på medejerindskuddet indebærer, at boligorganisationen skal tilbagebetale medejerindskuddet, når lejerens forpligtelser er gjort op. Det forudsættes, at boligorganisationen opgør lejerens forpligtelse så hurtigt som muligt. Hvis den endelige opgørelse trækker i langdrag, må der afregnes a conto, så snart det er muligt at skønne over de påregnelige udgifter. Da beboerindskuddet også indestår for lejerens forpligtelser, vil medejerindskuddet hermed kunne tilbagebetales i løbet af kort tid.

Lejestaftaler om medejerboliger, der er under etablering i nybyggeri, kan indgås, når kommunalbestyrelsen ved støttetilsagnet har fastsat medejerindskuddets størrelse, jf. den ved § 1, nr. 14, foreslåede § 143 b i almenboligloven og bemærkningerne hertil.

Det findes ikke rimeligt, at medejereren allerede på dette tidspunkt skal betale det fulde medejerindskud samt beboerindskuddet. Det foreslås derfor, at medejerindskud og beboerindskud uanset den almene lejelovs § 45 og den foreslåede § 50 a, stk. 1, i disse tilfælde først skal betales, når indflytningstidspunktet fastsættes endeligt.

For at sikre, at de medejere, der indgås aftale med på projektstadiet, faktisk har til hensigt at flytte ind i medejerboligen, og dermed sikre, at det er de mennesker, der flytter ind i boligerne, der faktisk har været med til at bestemme udformningen, foreslås, at boligorganisationen kan kræve, at medejereren ved indgåelsen af lejestaftalen skal erlægge en andel af medejerindskuddet på op til 20 pct. svarende til 30-40.000 kr.

#### Til nr. 13

Det foreslås, at den gældende bemyndigelse til at fastsætte nærmere regler om betaling af leje og beboerindskud m.v. også kommer til at omfatte medejerindskuddet.

#### Til nr. 14

Almene lejere har som udgangspunkt ret til at bytte lejlighed med andre lejere. Medejere får de samme lejerrettigheder som andre lejere, herunder ret til at bytte, men det er klart, at en medejer kun kan bytte, hvis den anden lejer indtræder som medejer.

#### Til nr. 15

Da det ikke er givet, at boligorganisationen vil kunne udleje en opsagt medejerbolig inden for det sædvanlige opsigelsesvarsel på 3 måneder, foreslås, at

medejere skal sige op med 6 måneders varsel. Dette forhold er medejerne bekendt med ved lejestaftalens indgåelse – de har således mulighed for at indrette sig derefter. Hvis medejereren fraflytter inden opsigelsesperiodens udløb, skal der som udgangspunkt betales leje også for den del af opsigelsesperioden, hvor medejereren ikke bebor lejligheden. Boligorganisationen har imidlertid pligt til at forsøge at genudleje så hurtigt som muligt. Ved genudlejning inden opsigelsesperiodens udløb skal den fraflyttede medejer ikke betale leje for den resterende del af perioden.

Ved forslaget mindskes boligorganisationens risiko for tab.

For udlejereren gælder det almindelige opsigelsesvarsel på 3 måneder.

### § 3

#### Til nr. 1

Beboerbetalingen i medejerboligen reduceres efter lovforslaget. Efter de gældende skatteregler vil denne reduktion af beboerbetalingen anses for at være skattepligtig.

For at undgå denne beskatning foreslås det, at den løbende reduktion af huslejen ikke skal medregnes til den skattepligtige indkomst.

Efter de gældende skatteregler er medejerindskuddet omfattet af kursgevinstlovens regler, idet lejereren efter indbetaling af et medejerindskud til den almene boligforening må anses for at have en fordring på boligselskabet, der skal indløses ved lejerens fraflytning.

Når medejereren flytter, tilbagekøber boligforeningen medejerandelen til en garanteret pris, dvs. at fordringen indfries. En evt. gevinst eller et evt. tab ved indfrielsen vil for personer være skattepligtig efter kursgevinstloven, hvis forrentningen af fordringen ikke opfylder mindsterentekravet.

For at undgå de skattemæssige konsekvenser heraf foreslås det, at ligningslovens ændres, således, at evt. gevinst eller tab ved tilbagebetaling af medejerandelen ikke medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst.

#### Til § 4

Det foreslås at lade loven træde i kraft den 1. januar 2002.

Den nye bestemmelse i § 10 a, 1. pkt., i almenlejeloven, jf. § 2, nr. 6, foreslås kun at finde anvendelse for forbedringer, der ikke er fuldt afskrevne ved lovens ikrafttræden.

## Bilag 1

## Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

## Gældende formulering

- § 3. Almene familieboliger er:
- 1) Boliger, der samtidig med kommunalbestyrelsens tilsagn om offentlig støtte efter denne lov er mærket som almene familieboliger.
  - 2) Boliger, der den 31. december 1996 tilhørte et almennyttigt boligselskab bortset fra almennyttige ungdomsboliger og lette kollektivboliger etableret med offentlig støtte efter tidligere love om boligbyggeri.
  - 3) Boliger, der ved kommunalbestyrelsens tilsagn om offentlig støtte til ombygning efter § 115, stk. 1, nr. 6, mærkes som familieboliger.
  - 4) Almene ældreboliger, der i forbindelse med Landsbyggefondens tilsagn om støtte til ombygning efter § 91, stk. 2, mærkes som almene familieboliger.
  - 5) Boliger i eksisterende udlejningsejendomme og parcelhuse, der erhverves af en almen boligorganisation med henblik på omdannelse til alment boligbyggeri og udlejning som familieboliger.
  - 6) Almene ungdoms- og ældreboliger, som kommunalbestyrelsen beslutter fremover skal mærkes som familieboliger

## Lovforslaget

## § 1

I lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 427 af 28. maj 2001, foretages følgende ændringer:

1. I § 3 indsættes som stk. 5:

»Stk. 5. Almene familieboliger kan etableres som medejerboliger, jf. kapitel 9 a.«.



*Gældende formulering**Lovforslaget*

- 7) Boliger, der er opført med offentlig støtte efter lov om byfornyelse og mærket som almene familieboliger.

*Stk. 2.* Almene familieboliger kan etableres som bofællesskaber, når kommunalbestyrelsen senest samtidig med tilsagnet beslutter, at boligerne skal indrettes som individuelle eller kollektive bofællesskaber. Et bofællesskab skal bestå af mindst 5 boenheder. Kommunalbestyrelsen kan dog i ganske særlige tilfælde godkende, at bofællesskabet består af mindst 3 boenheder.

*Stk. 3.* Bestemmelserne i stk. 1, nr. 3, 4 og 6, finder tilsvarende anvendelse ved ommærkning til almene familieboligbofællesskaber.

*Stk. 4.* Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at almene familieboliger fremover udlejes som almene familieboligbofællesskaber.

**§ 20.** I en dispositionsfond i boligorganisationen indgår:

- 1) Særlige bidrag fra afdelingerne.
- 2) Overskud på en afdelings drift.
- 3) Overskud på boligorganisationens drift, i det omfang overskuddet overstiger et af kommunalbestyrelsen fastsat maksimum for boligorganisationens arbejdskapital, jf. § 19.
- 4) Likvide midler, der fremkommer i forbindelse med udamortiserede prioriteter i boligorganisationens afdelinger, når midlerne ikke samtidig er omfattet af nr. 6 eller 7.
- 5) Likvide midler, der fremkommer i forbindelse med belåning eller salg af boligorganisationens administrationsejendom eller nettoprovenu ved boligorganisationens optagelse af nye lån efter § 24.
- 6) Likvide midler, som fremkommer i forbindelse med, at låntagers betaling, jf. § 129, overstiger ydelserne på realkreditlånet, jf. § 118, stk. 3, til og med 35 år efter låneoptagelsen.
- 7) Likvide midler, som fremkommer i forbindelse med låntagers betaling, jf. § 129, fra og med det 36. år efter låneoptagelsen.
- 8) Likvide midler, der fremkommer i forbindelse med låntagers betaling på realkreditlån som nævnt i § 91, stk. 2, samt på lån efter § 91, stk. 2, der efter en konvertering reguleres efter § 179, stk. 5.

**2. I § 20, stk. 1,** indsættes som nr. 9-11:

- »9) Likvide midler som følge af lejebetaling for medejerboliger, jf. § 143 e.
- 10) Indbetaling af medejerindskud, jf. § 143 c, stk. 2, og § 143 i, stk. 2, 2. pkt.
- 11) Forskelslejen, jf. § 143 i, stk. 3, 3. pkt., og stk. 4, 2. pkt.«

*Gældende formulering*

*Stk. 2.* Dispositionsfonden anvendes til imødegåelse af tab ved boligorganisationens eller dets afdelingers drift, for boligorganisationens vedkommende dog kun ekstraordinære tab, til sikring af boligorganisationens fortsatte virksomhed, til finansiering af nyt boligbyggeri, i særlige tilfælde til nedsættelse af lejen i boligorganisationens afdelinger, til modernisering af boligorganisationens afdelinger, til frikøb af tilbagekøbsklausuler og i særlige tilfælde til finansiering af edbudstyr og administrationsejendom for boligorganisationen. Endvidere kan dispositionsfonden anvendes til at indløse garantibeviser i almene garantiorganisationer.

**§ 21.** I en byggefond i boligorganisationen indgår:

- 1) Opsparing ved afdrag m.v. på afdelingernes prioritering, medmindre ejendommens anskaffelsessum overstiger den offentlige kontantvurdering.
- 2) Opsparing ved afdrag på lån til finansiering af tilbygninger, moderniseringer og forbedringer, hvis disse på tidspunktet for tilbygningen, moderniseringen eller forbedringen kunne have været belånt på samme vilkår, som gælder for nybyggeri.

**§ 27.** Afhændelse af en almen boligorganisationens ejendom skal godkendes af kommunalbestyrelsen, jf. dog stk. 2. Afhændelse af boliger, der er tilvejebragt særlig med henblik på at betjene personer med varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne, skal godkendes af amtsrådet.

*Lovforslaget*

**3. I § 20, stk. 2, indsættes efter 1. pkt.:**

»Dispositionsfonden anvendes endvidere til dækning af afdelingens underskud som følge af medejerens lejebetaling efter § 143 e. For medejerboliger anvendes dispositionsfonden herudover til tilbagebetaling af medejerindskud, jf. § 143 i, stk. 1, og til dækning af tab, jf. § 143 i, stk. 3 og 4, såfremt boligen ikke kan genudlejes som medejerbolig, og ved indfrielse af garanti for lejerens lån til finansiering af indskuddet, jf. § 143 h.«.

**4. I § 21 indsættes som stk. 2:**

»Stk. 2. Opsparing ved nedbringelse af lån med medejerindskud efter § 143 d indgår ikke i byggefonden.«.

**5. I § 27, stk. 1, indsættes efter 1. pkt.:** »Dette gælder dog ikke for ejendomme, der opføres af almene boligorganisationer som støttede eller ustøttede private andelsboliger efter reglerne i kapitel 11 a og 11 b.«.

*Gældende formulering*

§ 27. Afhændelse af en almen boligorganisations ejendom skal godkendes af kommunalbestyrelsen, jf. dog stk. 2. Afhændelse af boliger, der er tilvejebragt særlig med henblik på at betjene personer med varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne, skal godkendes af amtsrådet.

*Stk. 2.* Hvis ejendommen omfatter boliger, skal afhændelse tillige godkendes af by- og boligministeren, medmindre afhændelse sker inden for samme organisation eller til en anden almen boligorganisation.

§ 28. Væsentlig forandring af en ejendom, der tilhører en almen boligorganisation, kan kun ske med kommunalbestyrelsens godkendelse. Godkendelse af nedlæggelse af boliger må kun gives, hvis nedlæggelsen skønnes nødvendig efter en samlet vurdering af hensynet til de boligsøgende og baggrunden for nedlæggelsen.

*Stk. 2.* Ved nedrivning af en ejendom, der tilhører en almen boligorganisation, finder bestemmelserne i § 27, stk. 1, tilsvarende anvendelse. Hvis ejendommen omfatter boliger, skal nedrivningen tillige godkendes af by- og boligministeren.

*Stk. 2.* Lejen for hus eller husrum, der anvendes til andet end beboelse, fastsættes til den leje, der er sædvanlig for tilsvarende lejemål i ejendomme af samme alder i kvarteret eller i kommunen. For regulering af lejen gælder reglerne i lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v.

*Lovforslaget*

6. I § 27, *stk. 2*, og § 28, *stk. 2*, 2. *pkt.*, indsættes efter »Hvis ejendommen omfatter«: »almene«.

7. Efter § 37 indsættes:

»§ 37 a. Afdelingsmødet kan træffe beslutning om gennemførelse af forbedringer af det lejede efter lejerens ønske. Forbedringerne finansieres med lån med en løbetid afpasset efter deres levetid, dog højst 20 år. De enkelte lejere betaler den heraf følgende lejeforhøjelse.

§ 37 b. Har boligorganisationens øverste myndighed truffet beslutning om udlejning af en del af en eksisterende afdelings boliger som medejerboliger, forelægger afdelingsbestyrelsen beslutningen for afdelingsmødet til godkendelse.«.

8. § 45, *stk. 2*, affattes således:

»*Stk. 2.* Fastsættelse af lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse og lejens regulering i lejeperioden for lokaler, der udelukkende anvendes til andet end beboelse, sker efter reglerne i lov om leje af erhvervslokaler m.v.«.

*Gældende formulering*

§ 59. Den almene boligorganisation skal efter kommunalbestyrelsens bestemmelse stille indtil hver fjerde almene familiebolig til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen, herunder at opnå en mere afbalanceret beboersammensætning i enkelte almene afdelinger. Kommunen betaler lejen (boligafgiften) fra det tidspunkt, fra hvilket den ledige bolig er til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker. Kommunen garanterer endvidere for boligtagerens opfyldelse af kontraktmæssige forpligtelser over for boligorganisationen til at istandsætte boligen ved fraflytning. Ændrer kommunen en beslutning om at råde over en bolig, som ikke er udlejet, skal lejen (boligafgiften) dog ikke betales ud over det tidspunkt, hvorfra en opsigelse ville have haft virkning.

Stk. 5. Staten refunderer kommunens eller amtskommunens udgifter efter stk. 1-4 med to tredjedele.

§ 118. Anskaffelsessummen for almene boliger efter § 115, stk. 1-3, finansieres med 84 pct. realkreditlån, 14 pct. kommunal grundkapital og 2 pct. beboerindskud.

§ 128. Kommunen eller amtskommunen garanterer for tilbagebetaling af beboerindskud, der ikke bliver dækket ved konkurs.

*Lovforslaget*

## 9. Efter § 51 a indsættes:

»§ 51 b. Ledige medejerboliger skal af den almene boligorganisation anvises til boligsøgende, som på ventelisten efter § 51, stk. 1, har tilkendegivet, at de ønsker at leje en medejerbolig. Den almene boligorganisation kan udleje medejerboliger til andre boligsøgende, hvis de ikke kan udlejes til boligsøgende på ventelisten. Medejerboliger, der indrettes som bofællesskaber, udlejes efter § 51 a.«.

## 10. I § 59, stk. 1, indsættes efter 1. pkt.:

»Indeholder en afdeling medejerboliger, kan kommunalbestyrelsen forlange, at de boliger, der stilles til rådighed, ikke er medejerboliger.«.

## 11. § 74, stk. 5, affattes således:

»Stk. 5. Af de beløb, der er nødvendige til dækning af de i stk. 1-3, nævnte indskud, stilles 2/3 til kommunens eller amtskommunens rådighed af staten. Kommunen eller amtskommunen indbetaler kvartalsvis bagud til staten de beløb, som er modtaget i henhold til stk. 4, 2. pkt.«.

## 12. I § 118, stk. 1, indsættes efter »beboerindskud«: », jf. dog § 143 b, stk. 1«.

## 13. I § 128 indsættes efter beboerindskud: »og medejerindskud«.

*Gældende formulering**Lovforslaget***14.** Efter § 143 indsættes:

## »Kapitel 9 a

*Medejerboliger*

**§ 143 a.** Boligorganisationens øverste myndighed kan med kommunalbestyrelsens godkendelse beslutte, at en del af en afdelings familieboliger etableres som medejerboliger. Medejerboliger kan etableres ved nybyggeri og ved udlejning af en eksisterende afdelings familieboliger som medejerboliger.

*Stk. 2.* Medejerboliger, der etableres ved nybyggeri, kan udgøre indtil 50 pct. af afdelingens familieboliger. Medejerboliger, der etableres ved udlejning af en eksisterende afdelings familieboliger, kan udgøre indtil 25 pct. af afdelingens familieboliger. Kommunalbestyrelsen kan dog tillade, at disse grænser fraviges i særlige tilfælde. Fravigelsen skal godkendes af by- og boligministeren.

**§ 143 b.** Den støtteberettigede anskaffelsessum for medejerboliger, der etableres ved nybyggeri, finansieres som nævnt i § 118, stk. 1, idet realkreditlånet nedsættes med det fastsatte medejerindskud. Medejerindskuddet skal udgøre mellem 10 og 18 pct. af den støtteberettigede anskaffelsessum og fastsættes af boligorganisationens øverste myndighed med kommunalbestyrelsens godkendelse senest samtidig med tilsgagnet om ydelsesstøtte.

*Stk. 2.* Ud over den støtteberettigede anskaffelsessum efter stk. 1 kan medejerindskuddet efter lejerens ønske forøges med op til 2 pct. af anskaffelsessummen til finansiering af yderligere foranstaltninger i boligen. Indskuddet kan tillige nedsættes efter lejerens ønske med boligorganisationens godkendelse. Indskuddet skal dog mindst udgøre 10 pct. af den støtteberettigede anskaffelsessum.

*Stk. 3.* Lejeren har ret til indflydelse på boligens udformning, indretning og materialevalg.

*Stk. 4.* Låntagers betaling på realkreditlån efter stk. 1 reguleres i overensstemmelse med § 129, stk. 1, dog reduceres låntagers betaling med 2,78 pct. af medejerindskuddet. Herudover betaler låntageren løbende bidrag på realkreditlån efter stk. 1.

§ 143 c. Når medejerboliger etableres ved udlejning af en eksisterende afdelings familieboliger som medejerboliger, indbetaler lejereren et medejerindskud på mellem 10 og 18 pct. af den gennemsnitlige anskaffelsessum for nye almenne familieboliger på tidspunktet for kommunalbestyrelsens godkendelse. Boligorganisationens øverste myndighed fastsætter medejerindskuddets størrelse med kommunalbestyrelsens godkendelse for de lejligheder, der er omfattet af beslutningen.

*Stk. 2.* Indskuddet anvendes efter boligorganisationens bestemmelse enten til finansiering af forbedringsarbejde m.v. i det lejede, til finansiering af forbedrings- og renoveringsarbejde i afdelingen i øvrigt, til nedbringelse af eksisterende lån i afdelingen eller til indbetaling til dispositionsfonden.

*Stk. 3.* Lejereren har ret til indflydelse på udformning, indretning og materialevalg i forbindelse med forbedringsarbejde m.v. i det lejede, der gennemføres i forbindelse med etableringen af medejerboligerne.

§ 143 d. Anvendes medejerindskuddet til at nedbringe eksisterende lån, skal der først ske nedbringelse af lån, hvortil der ydes offentlig støtte. Efter nedbringelsen nedsættes låntagers betaling forholdsmæssigt. Nedsættelsen skal mindst svare til reduktionen af lejen efter § 143 e, stk. 1, og kan ikke overstige nedgangen i den samlede ydelse på lånet.

*Stk. 2.* Kan offentligt støttede lån ikke nedbringes økonomisk fordelagtigt, eller er der ikke lån med offentlig støtte i afdelingen, kan andre lån nedbringes med medejerindskuddet.

*Stk. 3.* Kan lån ikke nedbringes økonomisk fordelagtigt, og gennemføres der ikke arbejder i afdelingen, indbetales medejerindskuddet til dispositionsfonden.

**§ 143 e.** Lejen for en medejerbolig etableret efter § 143 c fastsættes som udgangspunkt som for tilsvarende almene boliger uden medejerindskud i afdelingen, idet lejen reduceres med en andel af medejerindskuddet, der svarer til mindsterenten på tidspunktet for kommunalbestyrelsens godkendelse.

*Stk. 2.* Er indskuddet helt eller delvist anvendt til forbedring af det lejede, tillægges lejen et beløb, der svarer til en sædvanlig forhøjelse beregnet på grundlag af ydelsen på sædvanlige fastforrentede 30-årige realkreditlån på tidspunktet for kommunalbestyrelsens godkendelse.

*Stk. 3.* Er indskuddet helt eller delvist anvendt til finansiering af andre arbejder i afdelingen, tillægges lejen et beløb, der svarer til den forhøjelse, som pålægges afdelingens almene familieboliger uden medejerindskud.

*Stk. 4.* By- og boligministeren fastsætter nærmere regler om fastsættelsen af lejereduktionen og om opgørelse af ydelsen på sædvanlige fastforrentede 30-årige realkreditlån.

**§ 143 f.** Likvide midler, der fremkommer som følge af medejerens lejebetaling efter § 143 e, indbetales på en særskilt konto i boligorganisationens dispositionsfond.

*Stk. 2.* Har afdelingen underskud som følge af medejerens lejebetaling efter § 143 e, dækkes dette underskud af dispositionsfonden.

**§ 143 g.** Medejerindskuddet reguleres én gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset. Reguleringen foretages første gang pr. 1. januar året efter boligens ibrugtagelse som medejerbolig. Ved reguleringen benyttes en 12-måneders periode sluttende i maj måned året før det kalenderår, som reguleringen vedrører.

*Stk. 2.* Det indeksregulerede medejerindskud afskrives én gang årligt med 1 pct. i 60 år og derefter årligt med ½ pct. i 40 år. Afskrivningen foretages første gang pr. 1. januar året efter boligens ibrugtagelse som medejerbolig.

*Stk. 3.* Indeksregulering og afskrivning af indskuddet foretages i 100 år fra og med året efter ibrugtagingsåret.

**§ 143 h.** Lejeren kan forlange, at boligorganisationen yder garanti for op til 50 pct. af lån i et pengeinstitut optaget til finansiering af medejerindskuddet. Renter og afdrag på det garanterede lån er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

**§ 143 i.** Når en lejers rettigheder vedrørende en bolig ophører, tilbagebetaler boligorganisationen det regulerede medejerindskud. Udgiften afholdes af boligorganisationens dispositionsfond. I tilfælde af en afdelings konkurs, dækkes udgiften dog af kommunens garanti efter § 128.

*Stk. 2.* Boligorganisationen skal søge boligen genudlejet som medejerbolig. Den nye lejer betaler det regulerede indskud til boligorganisationens dispositionsfond.

*Stk. 3.* Kan boligen ikke genudlejes som medejerbolig med det fastsatte indskud, skal den søges genudlejet med et lavere medejerindskud, dog ikke under den mindstestørrelse, der er fastsat i §§ 143 b og 143 c. Lejen fastsættes på grundlag af det lavere indskud. Forskellen mellem lejen for boligen med fuldt og nedsat indskud indbetales til dispositionsfonden.

*Stk. 4.* Kan boligen ikke genudlejes som medejerbolig, udlejes den på de vilkår, der gælder for afdelingens almene familieboliger, som ikke er medejerboliger. Forskellen mellem lejen for boligen som medejerbolig og som almindelig almen bolig indbetales til boligorganisationens dispositionsfond.

**§ 143 j.** By- og boligministeren fastsætter nærmere regler om de i §§ 143 a – 143 i nævnte forhold.«.

**15.** I § 187, *stk. 1, 1. pkt.*, indsættes efter »§ 83 b,« : »§ 86 k,«.

**§ 187.** Lov om boligbyggeri, jf. lovbekendtgørelse nr. 144 af 26. februar 1998, med de ændringer, der følger af § 2 i lov nr. 1086 af 29. december 1999, ophæves bortset fra § 7, § 7 a, stk. 1, § 8, § 56, § 59, § 63 b, § 66 a, § 67, stk. 7 og 10, § 67 a, § 68, § 72 d, § 73, §§ 74-79, § 83 b, § 89, § 92, § 93, stk. 1, nr. 5-7, § 93, stk. 2, § 94, stk. 2, og § 97. Administrative forskrifter, der er udstedt i medfør af kapitel 10, finder fortsat anvendelse på andelsboliger, der har modtaget tilsgagn om offentlig støtte inden 1. januar 1998 i medfør af lov boligbyggeri.



*Stk. 2.* Følgende bekendtgørelser udstedt med hjemmel i den hidtil gældende lov om boligbyggeri finder fortsat anvendelse, indtil de ændres eller ophæves administrativt: Nr. 479 af 20. september 1984 om tilskud til nedbringelse af lejen i statsstøttede kollegier m.v., nr. 477 af 1. juli 1987 om bygningsgennemgang (førsyn) ved ombygning af og tilbygning til en eksisterende bygning m.v., nr. 540 af 18. juli 1990 om bygningsdrift, nr. 541 af 18. juli 1990 om 5-årseftersyn, nr. 1032 af 14. december 1994 om Boligselskabernes Landsbyggefonds regnskaber m.v., nr. 1033 af 14. december 1994 om Byggeskedefondens regnskaber m.v., og nr. 749 af 13. september 1995 om unge flygtninges adgang til at opnå bolig på visse kollegier. Hvor bekendtgørelsen henviser til lov om boligbyggeri, finder den tilsvarende bestemmelse i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. anvendelse.

*Stk. 2.* I lejeaftalen skal der specificeret oplyses om lejens størrelse og om alle kendte udgifter vedrørende det lejede, som lejeren skal betale til udlejerens ud over lejen. Den kendte eller anslåede størrelse for hver enkelt udgiftsart skal angives.

**16.** I § 187, *stk. 2, 1. pkt.*, indsættes efter »nr. 541 af 18. juli 1990 om 5-årseftersyn,«: »nr. 1211 af 30. december 1993 om etablering og drift af kollektive bofællesskaber med senere ændringer,«.

## § 2

I lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 562 af 19. juni 2001, foretages følgende ændringer:

**1.** I § 5, *stk. 2*, indsættes efter 2. pkt.:

»For medejerboliger, jf. kapitel 9 a i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., som udlejes til medejere, skal det endvidere oplyses, hvordan medejerindskuddet reguleres, og den forventede størrelse af det regulerede indskud i år 5, 10 og 15 efter lejeforholdets begyndelse skal angives. Har boligorganisationen ydet garanti for lån efter § 143 h i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. skal det tillige oplyses, at renter og afdrag på lånet er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.«.

§ 8. Lejeres rettigheder efter reglerne i denne lov er gyldige mod enhver uden tinglysning. Det samme gælder aftaler om forudbetaling af leje og depositum eller lignende. Ved lejeforholdets ophør skal lejerens krav være gjort gældende ved sagsanlæg inden 1 år fra ophørstidspunktet.

Stk. 2. En lejer, der ved aftale har erhvervet videregående rettigheder, f. eks. ret til at få godtgørelse efter kapitel 8, kan, medmindre andet er aftalt, forlange aftalen tinglyst. Den tinglyste aftale respekterer størst mulige offentlige lån samt de øvrige pantehæftelser og byrder, som var tinglyst ved aftalens anmeldelse til tinglysning.

Stk. 3. Har udlejeren ikke ladet aftalen tinglyse senest 1 uge efter, at lejeren har forlangt det, har lejeren ret til at lade aftalen tinglyse.

Stk. 4. Når lejeforholdet er ophørt, skal lejeren lade den tinglyste aftale aflyse. Har lejeren ikke ladet aftalen aflyse senest 1 uge efter, at udlejeren har forlangt det, har udlejeren ret til at lade aftalen aflyse.

Stk. 2. Lejen for en afdelings boliger fastsættes efter deres indbyrdes brugsværdi.

Stk. 3. Lejeforhøjelser som følge af forbedringsarbejder skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Overstiger lejeforhøjelsen inden for et regnskabsår ikke 1 pct. af lejen, kan forhøjelsen dog gennemføres uden kommunalbestyrelsens godkendelse.

Stk. 4. De i stk. 3 nævnte lejeforhøjelser fordeles som nævnt i stk. 2, forudsat at arbejderne medfører den samme relative forøgelse af brugsværdien.

2. I § 8, indsættes efter stk. 4, som nyt stykke:  
»Stk. 5. Stk. 1-4 gælder ikke lejerens krav på tilbagebetaling af medejerindskud, jf. § 50 a.«

3. I § 9, stk. 2, indsættes efter »brugsværdi«:  
», idet lejen for medejerboliger, ungdomsboliger, ældreboliger, bofællesskaber og byfornyede ejendomme, der er integreret i en afdeling af en almen boligorganisation, tillige fastsættes under hensyntagen til den finansiering, der gælder for disse boliger«.

4. I § 10, stk. 3, ændres »1 pct.« til: »5 pct.«.

5. I § 10, stk. 4, indsættes som 2. pkt.:  
»For afdelinger, der indeholder medejerboliger, og hvor medejerindskuddet er anvendt helt eller delvist til finansiering af forbedringsarbejderne, fordeles lejeforhøjelsen dog tillige under hensyntagen til finansieringen.«

**6. Efter § 10 indsættes:**

»§ 10 a. Hvis en bolig, som er forbedret efter § 39 i denne lov eller efter § 37 a i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., stadig har en øget brugsværdi henholdsvis efter udløbet af nedskrivningsperioden og efter indfrielsen af det til forbedringen optagne lån, betaler lejereren et tillæg til lejen svarende til den øgede brugsværdi. Ved udlejning af en medejerbolig, hvor der er betalt et højere medejerindskud efter § 143 b, stk. 2, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., til en lejer, som ikke er medejer, finder 1. pkt. tilsvarende anvendelse. Ved udlejning af en medejerbolig, hvor der er betalt et lavere indskud efter § 143 b, stk. 2, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., til en lejer, som ikke er medejer, reduceres lejen med et fradrag svarende til den lavere brugsværdi.«

§ 17. Er det lejede ikke fuldført ved lejeaftalens indgåelse, og er overtagelsestidspunktet ikke aftalt, kan lejereren til enhver tid inden overtagelsen hæve aftalen.

Stk. 2. Er den tidligere lejer ikke fraflyttet på overtagelsestidspunktet, kan lejereren kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen for den tid, det lejede eller en del deraf ikke står til lejerens rådighed. Bliver hindringen ikke uden unødigt ophold fjernet, efter at udlejereren er underrettet, kan lejereren hæve lejeaftalen. Lejereren kan endvidere kræve erstatning, medmindre udlejereren godtgør, at forsinkelsen ikke skyldes noget forhold, for hvilket udlejereren er ansvarlig.

§ 39. Lejereren har ret til at udføre nærmere fastsatte forbedringer m.v. af boligen og ved fraflytning få økonomisk godtgørelse for de afholdte dokumenterede udgifter.

7. I § 17 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

»Stk. 2. Ved ophævelse af en lejeaftale, jf. stk. 3, om en medejerbolig kan udlejereren forlange, at lejereren godtgør udlejerens udgifter som følge af ophævelsen.«

Stk. 2 bliver herefter stk. 3.

8. I § 39, stk. 1, ændres »nærmere fastsatte forbedringer m.v.« til: »forbedringer«.

Bilag til f. t. l. vedr. støttede private andelsboliger m.v.

9. I § 39, stk. 2 og 5, og i § 42 udgår »m.v.«.

*Stk. 2.* Forbedringerne m.v. skal være rimelige og hensigtsmæssige. Arbejderne må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig eller dens eventuelle karakter af bolig, der er velegnet for ældre og personer med handicap. Medfører arbejderne særlige vedligeholdelsesudgifter for afdelingen, forhøjes lejerens leje tilsvarende.

*Stk. 5.* Den nye lejer, der flytter ind i en bolig, hvor den tidligere lejer har gennemført forbedringer m.v., skal betale afdelingens udgifter til godtgørelse. Ved indgåelse af lejeaftalen kan den nye lejer vælge mellem kontant betaling af udgiften eller en lejeforhøjelse, som modsvarer udgiften.

**§ 42.** By- og boligministeren kan fastsætte nærmere regler om de i §§ 39-41 nævnte forhold, herunder om afgrænsning og beregning af godtgørelsen for forbedringsarbejderne m.v.

*Stk. 3.* Der kan ikke ydes godtgørelse for særligt luksusprægede arbejder eller særligt energiforbrugende installationer.

10. I § 39, stk. 3, udgår »særligt luksusprægede arbejder eller«.

§ 39. Lejeren har ret til at udføre nærmere fastsatte forbedringer m.v. af boligen og ved fraflytning få økonomisk godtgørelse for de afholdte dokumenterede udgifter.

*Stk. 2.* Forbedringerne m.v. skal være rimelige og hensigtsmæssige. Arbejderne må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig eller dens eventuelle karakter af bolig, der er velegnet for ældre og personer med handicap. Medfører arbejderne særlige vedligeholdelsesudgifter for afdelingen, forhøjes lejerens leje tilsvarende.

*Stk. 3.* Der kan ikke ydes godtgørelse for særligt luksusprægede arbejder eller særligt energiforbrugende installationer.

*Stk. 4.* Godtgørelsen udbetales af udlejeren ved lejerens fraflytning. Udlejeren kan foretage modregning i godtgørelsen for lejerens forpligtelser over for udlejeren.

*Stk. 5.* Den nye lejer, der flytter ind i en bolig, hvor den tidligere lejer har gennemført forbedringer m.v., skal betale afdelingens udgifter til godtgørelse. Ved indgåelse af lejeaftalen kan den nye lejer vælge mellem kontant betaling af udgiften eller en lejeforhøjelse, som modsvarer udgiften.

§ 51. By- og boligministeren kan fastsætte nærmere regler om de i §§ 43-50 nævnte forhold.

11. I § 39 indsættes som stk. 6:

»Stk. 6. Ud over de i stk. 1 nævnte forbedringer har lejeren ret til uden godtgørelse at flytte, fjerne og opsætte skillevægge.«.

12. Efter § 50 indsættes:

»§ 50 a. Ved indgåelse af en lejeaftale om en medejerbolig opkræver udlejeren det fastsatte medejersindskud. §§ 47, 49 og 50 finder tilsvarende anvendelse vedrørende medejersindskuddet.

*Stk. 2.* Ved indgåelse af aftale om en medejerbolig, der ikke er fuldført ved lejeaftalens indgåelse, og hvor overtagelsestidspunktet ikke er aftalt, kan medejersindskud og beboerindskud dog ikke forlanges betalt ved lejeaftalens indgåelse. Udlejeren kan forlange, at lejeren betaler indtil 20 pct. af medejersindskuddet ved indgåelse af lejeaftalen. Det resterende medejersindskud og beboerindskuddet opkræves af udlejeren, når overtagelsestidspunktet er aftalt.«.

13. I § 51 ændres »§§ 43-50« til: »§§ 43-50 a«.

§ 69. Lejeren har ret til at bytte med en lejer af en anden bolig, således at denne overtager den almene bolig.

*Stk. 2.* Udlejeren kan modsætte sig bytte, hvis

- 1) den fraflyttede lejer ikke har beboet boligen i 3 år,
- 2) boligen ved bytning vil blive beboet af flere end 1 person pr. beboelsesrum eller
- 3) udlejeren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig det pågældende bytte.

*Stk. 3.* Udlejeren skal modsætte sig bytte, hvis lejligheden efter bytning vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum, jf. lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 52 a, stk. 1. Undlader udlejeren dette, kan udlejeren straffes med bøde. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel. 1.-3. pkt. gælder alene i kommuner, hvor kommunalbestyrelsen har truffet beslutning om, at lov om midlertidig regulering af boligforholdene §§ 52 a-c skal gælde og kun i de tilfælde, hvor udlejeren har meddelt kommunalbestyrelsen, at disse regler skal finde anvendelse i udlejerens ejendomme.

*Stk. 4.* Den, der ved bytning opnår en bolig i en almen andelsboligorganisation, skal indtræde som medlem af andelsboligorganisationen.

*Stk. 5.* Ved bytning af almene ungdomsboliger og almene ældreboliger kan lejeren kun bytte med personer, som ikke opfylder betingelserne for at komme i betragtning til sådanne boliger, hvis kommunalbestyrelsens samtykke foreligger.

*Stk. 6.* Ved bytning af en bolig i et bofællesskab skal den pågældende bolig efter bytningen bebos af personer, som opfylder betingelserne for at komme i betragtning til en bolig af den pågældende karakter.

14. I § 69 indsættes som stk. 7:

»Stk. 7. En lejer, der er medejer, kan kun bytte med en lejer, der indtræder som medejer.«

15. I § 88, *stk. 1*, indsættes efter 2. pkt.: »Opsigelsesvarslet for medejere er 6 måneder.«

### § 3

I lov om påligning af indkomstskat til staten (ligningsloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 775 af 16. august 2000, som ændret senest ved lov nr. 483 af 7. juni 2001, foretages følgende ændring:

**1. Efter § 7 V indsættes:**

»§ 7 W Til den skattepligtige indkomst medregnes ikke den løbende reduktion af lejen for en medejerbolig samt gevinst eller tab ved tilbagebetaling af det regulerede medejerrindskud efter henholdsvis § 143 b, stk. 4, § 143 e, stk. 1, og § 143 i i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.«

**§ 4**

*Stk. 1.* Loven træder i kraft den 1. januar 2002.

*Stk. 2.* Den i § 2, nr. 6, foreslåede affattelse af § 10 a, 1. pkt., i lov om leje af almene boliger, finder anvendelse for forbedringer, der ikke er fuldt afskrevne ved lovens ikrafttræden.

## Bilag 2

**Folketingets forhandlinger vedrørende lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.***Folketingsåret 1995-96: (L 158)*

FF 2909, 3182, 6156, 6450.  
Till. A 3617, till. B 650, 780, 1173, till. C 608.  
Loven stadfæstet 22. maj 1996.  
(Lovtidende nr. 374)

*Folketingsåret 1996-97: (L 42)*

FF 1571, 4879, 5005. Till. A 1298, 1271, till. B 404, till. C 298.  
Loven stadfæstet 2. april 1997.  
(Lovtidende nr. 229)

*Folketingsåret 1996-97: (L 186)*

FF 5285, 6868, 7450.  
Till. A. 3949, 3925, till. B 891, 1054, till. C 463.  
Loven stadfæstet 10. juni 1997.  
(Lovtidende nr. 380)

*Folketingsåret 1997-98: (L 48 A)*

FF 2227. Till. C 73.  
Loven stadfæstet 17. december 1997.  
(Lovtidende nr. 969)  
Se tillige FF 1060, 2018. Till. A 1197, 1150, till. B 51, 76. (L 48)

*Folketingsåret 1997-98: (L 48 B)*

FF 2228. Till. B 106, till. C 74.  
Loven stadfæstet 17. december 1997.  
(Lovtidende nr. 970)  
Se tillige FF 1060, 2018. Till. A 1197, 1150, till. B 51, 76. (L 48)

*Folketingsåret 1998-99: (L 46)*

FF 725, 2190, 2409. Till. A 1254, 1218, till. B 113, 143, 280, till. C 129.  
Loven stadfæstet 23. december 1998.  
(Lovtidende nr. 1001)

*Folketingsåret 1999-2000: (L 109)*

FF 1939, 2447, 2650. Till. A 2857, 2846, till. B 209, till. C 277.  
Loven stadfæstet 23. december 1998.  
(Lovtidende nr. 1004)

*Folketingsåret 1999-2000: (L 34)*

FF 607, 2226, 2334. Till. A 1043, 1027, till. B 106, till. C 121.  
Loven stadfæstet 20. december 1999.  
(Lovtidende nr. 935)

*Folketingsåret 1999-2000: (L 124)*

FF 2077, 2559, 2798. Till. A 3384, 3361, till. B 209, 316, till. C 297.  
Loven stadfæstet 29. december 1999.  
(Lovtidende nr. 1086)

*Folketingsåret 1999-2000: (L 211)*

FF 5107, 7988, 8730. Till. A 5897, 5858, till. B 1340, till. C 928.  
Loven stadfæstet 31. maj 2000.  
(Lovtidende nr. 404)

*Folketingsåret 1999-2000: (L 286)*

FF 7592, 8396, 8731. Till. A 7880, 7856, till. B 1333, till. C 1170.  
Loven stadfæstet 31. maj 2000.  
(Lovtidende nr. 407)

*Folketingsåret 2000-2001: (L 82)*

FF 1194, 2529, 2820. Till. A 2187, 2179, till. B 485, till. C 346.  
Loven stadfæstet 20. december 2000.  
(Lovtidende nr. 1256)



**Folketingets forhandlinger vedrørende lov om leje af almene boliger**

*Folketingsåret 1997-98: (L 29)*

FF 926, 2021, 2232. Till. A 712, 763, till. B 62, 77, 97, till. C 54.

Loven stadfæstet 17. december 1997.  
(Lovtidende nr. 968)

*Folketingsåret 1998-99: (L 16)*

FF 222, 1825, 2049. Till. A 120, 129, till. B 28, 107, till. C 46.

Loven stadfæstet 16. december 1998.  
(Lovtidende nr. 899)

*Folketingsåret 1999-2000: (L 226)*

FF 6053, 8478, 8730. Till. A 6335, 6248, till. B 1349, 1398, till. C 946.

Loven stadfæstet 31. maj 2000.  
(Lovtidende nr. 406)

*Folketingsåret 2000-2001: (L 231)*

FF 7905, 9024.

Till. A 7243, 7254, till. C 1060.  
Loven stadfæstet 7. juni 2001.  
(Lovtidende nr. 447)

Til lovforslag nr. L 47. Skriftlig fremsættelse (24. oktober 2001)

**By- og boligministeren (Lotte Bundsgaard) :**

Herved tillader jeg mig for Folketinget at fremsætte:

*Forslag til lov om ændring af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., lov om leje af almene boliger og ligningsloven (Medejerboliger og forbedret råderet)*

(Lovforslag nr. L 47).

Regeringens overordnede mål med by- og boligpolitikken er, at alle borgere i Danmark skal have et godt og trygt sted at bo. Der skal samtidig være et varieret udbud af boliger, som kan imødekomme de forskellige ønsker og behov, den enkelte har.

Regeringen har siden sin tiltræden i 1993 gennemført en række initiativer, der skal understøtte disse mål. Regeringen har bl.a. taget initiativer for at fremme byggeriet af boliger - ikke mindst til de svage grupper. Der er endvidere taget en lang række initiativer for at sikre en positiv udvikling i de socialt svage boligområder. Som eksempel kan nævnes kvarterløft, hvor der gennemføres en samlet og koordineret indsats for, at disse områder igen bliver attraktive. Derudover har regeringen taget initiativ til forbedring af effektiviteten og konkurrencen i byggeriet, som inden for få år vil resultere i, at boligbyggeriet bliver bedre og billigere.

Regeringens boligpakke fra den 14. maj 2001 skaber endnu bedre rammer for realiseringen af regeringens by- og boligpolitiske mål. Med øget fokus på mangfoldighed i boligområderne, bedre mobilitet på boligmarkedet og bedre økonomiske incitamenter for kommunerne og pensionskasser er det regeringens mål, at der i perioden 2002-2006 skal bygges i alt 10.000 flere boliger i Danmark.

Dette lovforslag indeholder forslag om indførelse af en ny almen lejebolig - medejerboligen samt forslag om forbedring af råderetten i det almene byggeri.

Et hovedelement i regeringens by- og boligpolitik er at sikre almene boligområder med gode almene boliger, der kan tilgodese de mange varierede og individuelle behov, som en bred del af befolkningen har, bl.a. nyetablerede familier og 'unge' ældre. Det er derfor regeringens målsætning at de almene boligområder bliver mere attraktive for de boligsøgende. Medejerboligen vil være et afgørende skridt i retning af at skabe mere varierede boligformer og større mangfoldighed i de almene boligområder.

Det foreslås, at medejerboligen etableres som en almen lejebolig, hvor medejeren mod et større indskud får indflydelse på boligens indretning.

Andelen af medejerboliger i en bebyggelse foreslås fastsat til 50 pct. i nybyggeri og 25 pct. i det eksisterende byggeri. Derved sikres, at boligformerne blandes, og der skabes mulighed for en bred beboersammensætning i den enkelte bebyggelse og en bedre basis for at løfte de boligsociale opgaver i boligområdet. Medejerboligen vil derfor kunne understøtte og målrettes mod en opblødning af ensidigt sammensatte boligområder, og vil være et centralt instrument i den kommunale by- og boligpolitik.

Lovforslaget indeholder endvidere forslag om at udvide og forbedre den gældende råderet ved at gøre den mere fleksibel og mere gunstig for lejerne og ved at afbureaukratisere den. Råderetten er en ret for alle lejere og de forbedringer, der gennemføres med lovforslaget vil give lejerne øgede muligheder for og øget incitament til at indrette og forbedre deres bolig efter egne individuelle ønsker.

Lovforslaget indebærer samlet set statslige mindreudgifter til finansieringsstøtte på 91 mio. kr., opgjort i nutidsværdi, vedrørende medejerboligprojekter, der godkendes i 2002, og herefter 93 mio. kr. pr. medejerboligårgang. Samtidig medfører forslaget offentlige mindreudgifter til individuel boligstøtte på 1 mio. kr. i 2003, 2 mio. kr. i 2004 og 4 mio. kr. i 2005. Mindreudgifterne til boligstøtte fordeles med godt 70 pct. til staten og knap 30 pct. til kommunerne.

Forslaget skønnes at have begrænsede administrative konsekvenser for staten og kommunerne. Forslaget indebærer endvidere en begrænset administrativ merbelastning for realkreditinsti-

tutterne og for de almene boligorganisationer. Herudover skønnes forslaget ikke at have nævneværdige økonomiske eller administrative konsekvenser for erhvervslivet. Forslaget skønnes ikke at have nævneværdige miljømæssige konsekvenser eller at have administrative konsekvenser for borgerne. Forslaget indeholder ingen EU-retlige aspekter. Forslaget skønnes ikke at have ligestillingsmæssige konsekvenser. Det foreslås, at lovforslaget træder i kraft den 1. januar 2002.

Idet jeg i øvrigt henviser til lovforslaget og de bemærkninger, der ledsager det, skal jeg anbefale forslaget til Tingets velvillige behandling.