

### 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 selvfølgelig 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-