

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-