

- 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-