

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-