

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 byg-

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-