

det anvendes til individuelle arbejder i boligen. For det andet kan medejerindskuddet finansiere kollektive arbejder på ejendommen. For det tredje kan medejerindskuddet medgå til at nedbringe belåningen af afdelingen. For det fjerde kan indskuddet indbetales til dispositionsfonden og forrentes som en del af fondens likvide midler.

I det omfang det er besluttet, at medejerindskuddet skal anvendes til finansiering af arbejder i tilknytning til den enkelte bolig, har medejereren efter den foreslåede stk. 3 *ret til indflydelse på, hvilke arbejder, der skal udføres, og hvordan.*

Som anført ad den foreslåede § 143 b vedrørende nybyggeri er det hensigten, at både boligorganisationens indflydelse på indskuddets anvendelse og medejerens indflydelse på arbejder i boligen skal ske i et snævert samarbejde til glæde for alle parter. De mere principielle aftaler herom må indgås mellem parterne i forbindelse med lejeaftalen. Derved sikres det, at medejereren kender de vilkår, medejerboligen lejes på. Når en eksisterende lejer ønsker at overtage sin bolig som medejerbolig, må der tilsvarende indgås en supplerende lejeaftale herom.

I det omfang det besluttes, at medejerindskuddet benyttes til individuelle arbejder i boligen, har lejereren indflydelse herpå. De arbejder, der kan blive tale om at udføre, vil ikke i samme omfang som ved nybyggeri kunne omfatte planudformning og grundlæggende materialevalg. Det foreslås, at de arbejder, beboeren kan træffe beslutning om, skal være samme type arbejder i det lejede, som kan udføres efter reglerne om råderet, dvs. forbedringer i boligen og opsætning, nedtagning og flytning af skillevægge samt forbedringer i den del af det lejede, der ligger uden for den enkelte bolig - f.eks. opsætning af en udestue - i det omfang dette kan ske efter råderetsbestemmelserne i den pågældende bebyggelse.

Det er på denne baggrund hensigten på tilsvarende måde som for nybyggeri at fastsætte i en bekendtgørelse, at en medejer, der har indgået aftale med en boligorganisation om leje af en medejerbolig, har ret til indflydelse på arbejder af denne art, der udføres i det lejede og finansieres af medejerindskuddet, og at boligorganisationen fastsætter de nærmere rammer for indflydelsens omfang og art i den enkelte bebyggelse.

Beslutningen om udførelse af arbejder i boligen træffes i samarbejde mellem medejereren og boligorganisationen således, at medejereren i videst muligt omfang kan gennemføre de arbejder, der ønskes, men boligorganisationen har mulighed for at afvise forslag, der f.eks. vil kunne gøre, at medejereren senere vanskeligt vil kunne genudlejes som medejerbolig.

Også i eksisterende bebyggelser vil en hensigtsmæssig fremgangsmåde kunne være, at boligorganisationen giver medejerne et katalog af konkrete valgmuligheder, men det kan også fastsættes af boligorganisationen, at medejereren skal kunne vælge på helt eget initiativ.

Ad den foreslåede § 143 d

Efter § 143 c kan indskuddet anvendes til finansiering af arbejder i det lejede, i afdelingen, til nedbringelse af lån eller til indbetaling til dispositionsfonden.

Boligorganisationen træffer beslutning om anvendelsen af indskuddet, herunder med henblik på at sikre en passende leje, jf. også bemærkningerne til §§ 143 b og c.

Det foreslås, at alle typer lån i afdelingen kan nedbringes, idét nedbringelse dog primært skal ske af offentligt støttede lån. For at sikre størst mulig fleksibilitet foreslås, at medejerindskuddet kan indbetales til dispositionsfonden til forrentning i de tilfælde, hvor lån ikke kan nedbringes økonomisk fordelagtigt, f.eks. ved indeklån med lang løbetid.

Indfrielse af lån skal ske på en sådan måde, at der opnås en ydelsesnedsættelse.

Der henvises nærmere til de almindelige bemærkninger, pkt. 6.

Ad den foreslåede § 143 e

Det foreslås, at lejerne opnår den samme lejenedsættelse til forrentning af medejerindskuddet, uanset hvad indskuddet anvendes til. Der tages udgangspunkt i lejen for tilsvarende almene familieboliger uden medejerindskud, herunder forhøjelser som følge af gennemførte arbejder. Det foreslås, at lejen nedsættes med en andel af medejerindskuddet fastsat på grundlag af mindsterenten på tidspunktet for kommunalbestyrelsens godkendelse af etablering af medejerboligerne, hvilket aktuelt svarer til en lejenedsættelse på 4 pct. af medejerindskuddet. Mindsterenten fastsættes i medfør af kursgevinstloven og anvendes til at regulere, om kursgevinster på bl.a. obligationer er omfattet af skattepligt. Skattefritagelse forudsætter en forrentning med en pålydende rente, der er lig med eller højere end mindsterenten. Mindsterenten fastsættes for halvårene januar-juni og juli-december og beregnes af Københavns Fondsbørs som et gennemsnit af den effektive rente på kroneobligationer i åbne serier over en periode på 20 dage forud for 15. juni og 15. december. Ved kraftige renteusving uden for beregningsperioden kan mindsterenten ændres ekstraordinært. Mindsterenten offentliggøres via cirkulære fra Told- og Skattestyrelsen.