

Gennemføres der i forbindelse med etableringen af medejerboligerne kollektive arbejder i afdelingen, som finansieres helt eller delvist med medejerskuddet, tillægges lejen et beløb, der svarer til forhøjelsen for de almindelige almene familieboliger. Når forhøjelsen for de almindelige almene familieboliger bortfalder, nedsættes lejen for medejerboligerne tilsvarende.

Gennemføres der arbejder i medejerboligen, som helt eller delvist finansieres med medejerskuddet, tillægges lejen et beløb, der svarer til sædvanlig forhøjelse beregnet på grundlag af ydelsen på sædvanlige, fastforrentede 30-årige realkreditlån på tidspunktet for kommunalbestyrelsens godkendelse. Det foreslås, at by- og boligministeren fastsætter, hvordan den ydelsen opgøres. Det er hensigten, at der fastsættes retningslinjer svarende til de principper, der er fastsat i medfør af byfornyelseslovens § 61 a, stk. 2, jf. bekendtgørelse nr. 88 af 7. februar 2001.

#### *Ad den foreslåede § 143 f*

Ved § 143 c, stk. 2, er foreslået, at medejerskuddet i eksisterende boliger kan anvendes til finansiering af forbedringer i det lejede, arbejder i afdelingen, nedbringelse af eksisterende lån eller til indbetaling i dispositionsfonden. Ved § 143 e er foreslået, at medejers leje i alle tilfælde nedsættes med samme procent-sats. Denne ordning indebærer, at der kan fremkomme likvide midler i afdelingen, hvis medejersens samlede lejebetaling overstiger udgifterne til finansiering heraf i en periode. Omvendt kan der, når forbedringsforhøjelsen er udløbet, opstå underskud som følge af den fortsatte nedsættelse af lejen for medejeren. Det foreslås, at sådanne overskud indbetales til en særskilt konto i dispositionsfonden, og at afdelingens underskud tilsvarende dækkes af fonden, jf. også forslaget § 1, nr. 2 og 3. Der henvises i øvrigt til de almindelige bemærkninger, pkt. 6.

#### *Ad den foreslåede § 143 g*

Som anført i de almindelige bemærkninger, pkt. 5, betragtes medejerskuddet som en investering, der indekseres og afskrives. Det foreslås således, at indskudsværdien i 100 år reguleres én gang om året med stigningen i nettoprisindekset – første gang den 1. januar i året efter, at boligen er taget i brug som medejerbolig. Det foreslås endvidere, at der foretages afskrivning af medejerskuddet med 1 pct. årligt i 60 år og derefter med ½ pct. årligt i 40 år. Herefter foretages ikke yderligere afskrivning.

#### *Ad den foreslåede § 143 h*

Det må antages, at ikke alle potentielle medejere har de fornødne midler til at finansiere medejers-

skuddet, ligesom det må antages, at ikke alle kan få et lån hertil i et pengeinstitut uden at stille sikkerhed. For at fremme medejerboligformen foreslås derfor at indføre en forpligtelse for boligorganisationen til at garantere for det lån, som den kommende medejers må optage for at kunne betale indskuddet, idet denne forpligtelse hermed bliver omfattet af boligorganisationernes hovedformål. En lignende garantiordning gælder efter andelsboligloven for private andelsboliger. Da en sådan garantistillelse indebærer en vis risiko for boligorganisationen – det vil sige de andre lejere – foreslås at begrænse pligten til at yde garanti til 50 pct. af lånet. For yderligere at begrænse risikoen for boligorganisationen foreslås at gøre renter og afdrag på det garanterede lån til pligtig pengeydelse i lejeforholdet. Dette betyder, at boligorganisationen vil kunne ophæve lejeaftalen, hvis lejeren ikke straks efter påkrav herom betaler det pågældende beløb, jf. den almene lejelovs § 90.

Et pengeinstitut, der yder lån til en medejers, vil endvidere kunne tage transport i medejersens ret til tilbagebetaling af medejerskuddet ved fraflytning. Medejersens tilgodehavende udgøres af det regulerede indskud med fradrag af boligorganisationens eventuelle tilgodehavender, jf. bemærkningerne til den foreslåede § 143 i.

Også medejersens øvrige kreditorer vil have mulighed for at få transport eller gøre udlæg i medejersens tilgodehavende. Et eventuelt udlæg fra andre kreditorer i medejersens tilgodehavende indebærer ikke, at medejeren kan risikere at måtte flytte fra sin bolig. Da medejerboligen er en lejebolig, vil et udlæg ikke som ved en ejerbolig være et udlæg i ejendomsret til ejendommen, der kan føre til tvangsauktion, men alene et udlæg i medejersens tilgodehavende, der først kan gøres gældende, når medejerskuddet tilbagebetales ved lejemålets opsigelse.

#### *Ad den foreslåede § 143 i*

Når medejeren fraflytter, skal der foretages sædvanlig flytteopgørelse, hvori både beboerskuddet og medejerskuddet indgår. Medejeren har krav på at få det regulerede medejerskud tilbagebetalt med fradrag af boligorganisationens evt. tilgodehavender, jf. den almene lejelovs § 47 og bemærkningerne til forslaget § 2, nr. 7. Udgiften foreslås afholdt af dispositionsfonden.

I tilfælde af en afdelings eventuelle konkurs foreslås dog, at udgiften dækkes af kommunen i henhold til den kommunale garanti efter lovens § 128, jf. forslaget § 1, nr. 13.

Boligorganisationen skal herefter genudleje lejligheden til en ny medejers, som derefter betaler det regu-