

F. t. l. vedr. støttede private andelsboliger m.v.

lerede indskud til dispositionsfonden. Kan boligen ikke udlejes med det fastsatte medejerindskud, kan boligorganisationen for at begrænse dispositionsfondens tab udleje boligen med et lavere indskud. Størrelsen heraf fastsættes af boligorganisationen efter de lokale forhold. Lejen fastsættes, som om medejerindskuddet oprindeligt var fastsat til den nedsatte størrelse.

Ved senere ledighed skal boligen igen søges udlejet med det fulde medejerindskud og lejen reguleres i forhold hertil.

Viser det sig umuligt at finde en ny medejer til en medejerbolig, må boligorganisationen udleje til en boligsøgende, som bliver lejer på helt sædvanlig vis, jf. også bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 9.

Ad den foreslåede § 143 j

Det foreslås at indføre en hjemmel til, at by- og boligministeren fastsætter nærmere regler om medejerboliger.

Til nr. 15 og 16

Ved indførelse af almenboligloven, hvor visse af de for støttet byggeri hidtil gældende administrativt fastsatte regler blev videreført, blev reglerne om etablering og drift af kollektive bofællesskaber, der er etableret med hjemmel i boligbyggerilovens kapitel 12 a, ikke videreført. Ved forslaget nr. 15 og 16 rettes der op herpå.

Til § 2

Medejerboliger er som anført i de almindelige bemærkninger almene familieboliger. De er således omfattet af reglerne i den almene lejelov – det vil sige, at lejere af sådanne boliger har de samme rettigheder og forpligtelser over for boligorganisationen som andre lejere, medmindre medejerboligerne er undtaget fra reglerne, eller der er indført særregler for denne boligtype.

Dette betyder bl.a., at reglerne i kapitel 12 om fortsættelse af lejeaftalen (på uændrede vilkår) giver f.eks. en samlever til en afdød medejer ret til at fortsætte lejeforholdet som medejer. Ønsker den pågældende ikke at være medejer, må boligen fraflyttes.

Til nr. 1

Da det har stor betydning for kommende medejere, hvordan medejerindskuddet reguleres, og dermed hvilken størrelse det kan forventes at have ved lejeforholdets ophør, foreslås at udvide boligorganisationens oplysningspligt ved lejeaftalens indgåelse til også at omfatte oplysninger om reguleringsmåden og om den

forventede størrelse af indskuddet på nogle givne tidspunkter.

Til nr. 2

Det foreslås præciseret, at lovens § 8 som hidtil kun skal sikre lejernes sædvanlige rettigheder overfor evt. kommende udlejere. En køber af en almen afdelings ejendom på tvangsauktion i forbindelse med afdelingens konkurs skal således ikke automatisk overtage forpligtelsen til at udrede medejerindskud i størrelsesordenen 100.000-300.000 kr. I tilfælde af konkurs vil medejerindskuddet i stedet være dækket af den kommunale garanti efter § 128 i almenboligloven, jf. lovforslagets § 1, nr. 13. For så vidt angår eventuelle salg i fri handel vil medejerens krav på tilbagebetaling af medejerindskuddet ved fraflytning blive sikret ved, at det i en bekendtgørelse fastsættes, at salg af en afdelings ejendom kun kan godkendes, hvis det indgår som et vilkår i handlen, at køberen overtager tilbagebetalingsforpligtelsen. Herved vil medejere uændret have krav på tilbagebetaling af de reguleerede medejerindskud hos den nye udlejer.

Til nr. 3 og 5

Efter den gældende regel i § 9, stk. 2, i den almene lejelov fastsættes lejen efter boligernes indbyrdes brugsværdi. Herudover følger det af driftsbekendtgørelsens regler om lejefastsættelse, at lejen for ungdomsboliger, ældreboliger, bofællesskaber og byfornyede ejendomme, der er integreret i en afdeling af en almen boligorganisation, fastsættes under hensyntagen til den finansiering, der gælder for disse boliger. Sidstnævnte princip skal også gælde for medejerboligerne, idet medejerindskuddet giver sig udslag i en lavere leje, jf. nærmere under de almindelige bemærkninger, pkt. 6, og bemærkningerne til de under § 1, nr. 14, foreslåede §§ 143 b, c og e. For overskuelighedens skyld foreslås at samle disse 2 lejefastsættelsesprincipper i § 9.

Tilsvarende foreslås ved § 2, nr. 5, fastsat, at leje-forhøjelser for forbedringer fordeles under hensyntagen til finansieringen, når en forbedring af en medejerbolig helt eller delvist er finansieret af medejerindskuddet.

I overensstemmelse med den gældende driftsbekendtgørelses § 77 vil leje-forhøjelser som følge af driftsudgiftsstigninger, jf. lovens § 10, stk. 2, i en afdelings boligudgifter herefter skulle fordeles på boligerne med samme procentsats, således at fordelingen af den samlede leje efter indbyrdes brugsværdi oprettholdes, men er der i en afdeling integreret almene ungdomsboliger, almene ældreboliger eller medejerboliger, skal der først foretages en fordeling på hver bolig-