

kategori efter bruttoetageareal og først derefter en fordeling indenfor hver kategori, således at fordelingen af den samlede leje efter indbyrdes brugsværdi oprettholdes inden for hver kategori af boliger.

Lejeforhøjelser som følge af forbedringer, jf. lovens § 10, stk. 3 og 4, fordeles på samme måde, hvis arbejderne medfører den samme relative forøgelse af brugsværdien.

Til nr. 4

Forslagene om medejerboliger og den individuelle kollektive råderet forventes at medføre flere beslutninger om forbedringer, der indebærer lejeforhøjelser over 1 pct. af den gældende leje. For at lette den kommunale administration foreslås at forhøje grænsen for, hvornår kommunen skal godkende forbedringsforhøjelser. Det bemærkes, at ændringen vil gælde generelt og ikke kun omfatte medejerboliger.

Til nr. 6

Når en bolig er blevet forbedret efter den individuelle råderet, udløser forbedringen enten en lejeforhøjelse eller en kontant betaling, hvis der sker lejerskifte inden udløbet af den 10-årige afskrivningsperiode. (Som anført i bemærkningerne til § 2, nr. 8, 10 og 11, er det hensigten at forlænge afskrivningsperioden fra 10 til 20 år). Lejeforhøjelsen bortfalder efter de 10 år (20 år efter den foreslåede forlængelse). Hvis der efter udløbet af 10-års perioden fortsat er en øget brugsværdi, vil den samlede leje i afdelingen skulle omfordeles, således at lejererne af den forbedrede bolig fortsat kommer til at betale mere end for tilsvarende boliger. For at undgå denne administrative belastning foreslås at indsætte en ny bestemmelse, hvorefter der betales et tillæg til lejen for den pågældende lejlighed svarende til den øgede brugsværdi. Et sådant tillæg vil umiddelbart indebære, at lejeindtægten bliver større end udgifterne, hvilket ikke er i overensstemmelse med balanceljeproblemet, men ved næste budgetlægning reduceres afdelingens udgifter med det omhandlede tillæg, således at der bliver færre udgifter til fordeling blandt lejerne (og således at alle lejerne får en lidt mindre leje). På denne måde genoprettes balancen mellem indtægter og udgifter.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at den lejer, som har udnyttet sin råderet, får et lejetillæg efter udløbet af afskrivningsperioden i det omfang, der stadig er en øget brugsværdi.

Det samme omfordelingsproblem gælder i den situation, hvor der er sket forbedringer efter den individuelle kollektive råderet. Derfor foreslås, at der kommer til at gælde den samme regel om tillæg til lejen.

Det foreslås i § 3, stk. 2, at denne tillægsordning finder anvendelse for forbedringer, der ikke er fuldt afskrevet ved lovens ikrafttræden.

Endelig foreslås det samme princip om tillæg/afdrag i lejen at skulle gælde i de situationer, hvor en medejerbolig er udlejet som almindelig familieboli uden medejersindskud, og hvor der i sin tid er betalt et højere/lavere medejersindskud end det indskud, som er indgået i finansieringen af medejerboligerne. Der henvises til bemærkningerne til § 1, nr. 14.

Til nr. 7

I nybyggeri vil lejeaftalen med den medejers, der første gang overtager en medejerbolig, kunne være indgået tidligt i projektstadiet, hvor boligen ikke er fuldført (eller påbegyndt), og hvor det endelige indflytningstidspunkt derfor ikke kendes.

Det er hverken i medejersens eller boligorganisationens interesse, at en medejers, der ikke længere har ønske om eller mulighed for at flytte ind i en medejerbolig – f.eks. på grund af økonomiske vanskeligheder eller skilsmisse – skal være bundet i længere tid af en sådan aftale. I disse tilfælde vil medejerseren efter denne lovs § 17 kunne ophæve aftalen, så længe indflytningstidspunktet endnu ikke er fastlagt. Ophævelse sker uden varsel.

I det omfang, medejersersindskuddet er indbetalt efter den foreslåede § 50 a, jf. forslaget § 2, nr. 12, skal dette tilbagebetales ved ophævelsen, jf. lovens § 47, stk. 1. Det foreslås dog, at medejerseren får pligt til at godtgøre udlejerens udgifter som følge af ophævelsen, herunder administrationsudgifter som følge af genudlejningen. Boligorganisationen kan foretage modregning.

Til nr. 8, 10 og 11

I tilknytning til indførelsen af den nye medejerbolig er det fundet hensigtsmæssigt at forbedre og forenkle de gældende regler om råderet, som hidtil kun er brugt i begrænset omfang.

Det forudsættes, at råderetten – ved at blive mere fordelagtig for lejerne – fremover vil blive anvendt i større grad og derved bidrage til at forbedre boligstandarden. Ændringen vil især komme de almindelige lejere til gode, men vil også kunne benyttes af medejerserne. En medejers vil således kunne supplere sin "medejersindflydelse" med råderetten. Den indtræder - som anført i de almindelige bemærkninger, pkt. 3 – når lejeaftalen er indgået (underskrevet af parterne), og beboersindskuddet er betalt. En medejers vil således kunne anvende sin råderet på et tidspunkt, hvor lejemålet endnu ikke er påbegyndt.