

At reglerne om tilbagebetaling af beboerindskuddet finder tilsvarende anvendelse på medejerindskuddet indebærer, at boligorganisationen skal tilbagebetale medejerindskuddet, når lejerens forpligtelser er gjort op. Det forudsættes, at boligorganisationen opgør lejerens forpligtelse så hurtigt som muligt. Hvis den endelige opgørelse trækker i langdrag, må der afregnes a conto, så snart det er muligt at skønne over de påregnelige udgifter. Da beboerindskuddet også indestår for lejerens forpligtelser, vil medejerindskuddet hermed kunne tilbagebetales i løbet af kort tid.

Lejestaftaler om medejerboliger, der er under etablering i nybyggeri, kan indgås, når kommunalbestyrelsen ved støttetilsagnet har fastsat medejerindskuddets størrelse, jf. den ved § 1, nr. 14, foreslåede § 143 b i almenboligloven og bemærkningerne hertil.

Det findes ikke rimeligt, at medejereren allerede på dette tidspunkt skal betale det fulde medejerindskud samt beboerindskuddet. Det foreslås derfor, at medejerindskud og beboerindskud uanset den almene lejelovs § 45 og den foreslåede § 50 a, stk. 1, i disse tilfælde først skal betales, når indflytningstidspunktet fastsættes endeligt.

For at sikre, at de medejere, der indgås aftale med på projektstadiet, faktisk har til hensigt at flytte ind i medejerboligen, og dermed sikre, at det er de mennesker, der flytter ind i boligerne, der faktisk har været med til at bestemme udformningen, foreslås, at boligorganisationen kan kræve, at medejereren ved indgåelsen af lejestaftalen skal erlægge en andel af medejerindskuddet på op til 20 pct. svarende til 30-40.000 kr.

#### Til nr. 13

Det foreslås, at den gældende bemyndigelse til at fastsætte nærmere regler om betaling af leje og beboerindskud m.v. også kommer til at omfatte medejerindskuddet.

#### Til nr. 14

Almene lejere har som udgangspunkt ret til at bytte lejlighed med andre lejere. Medejere får de samme lejerrettigheder som andre lejere, herunder ret til at bytte, men det er klart, at en medejer kun kan bytte, hvis den anden lejer indtræder som medejer.

#### Til nr. 15

Da det ikke er givet, at boligorganisationen vil kunne udleje en opsagt medejerbolig inden for det sædvanlige opsigelsesvarsel på 3 måneder, foreslås, at

medejere skal sige op med 6 måneders varsel. Dette forhold er medejerne bekendt med ved lejestaftalens indgåelse – de har således mulighed for at indrette sig derefter. Hvis medejereren fraflytter inden opsigelsesperiodens udløb, skal der som udgangspunkt betales leje også for den del af opsigelsesperioden, hvor medejereren ikke bebor lejligheden. Boligorganisationen har imidlertid pligt til at forsøge at genudleje så hurtigt som muligt. Ved genudlejning inden opsigelsesperiodens udløb skal den fraflyttede medejer ikke betale leje for den resterende del af perioden.

Ved forslaget mindskes boligorganisationens risiko for tab.

For udlejereren gælder det almindelige opsigelsesvarsel på 3 måneder.

### § 3

#### Til nr. 1

Beboerbetalingen i medejerboligen reduceres efter lovforslaget. Efter de gældende skatteregler vil denne reduktion af beboerbetalingen anses for at være skattepligtig.

For at undgå denne beskatning foreslås det, at den løbende reduktion af huslejen ikke skal medregnes til den skattepligtige indkomst.

Efter de gældende skatteregler er medejerindskuddet omfattet af kursgevinstlovens regler, idet lejereren efter indbetaling af et medejerindskud til den almene boligforening må anses for at have en fordring på boligselskabet, der skal indløses ved lejerens fraflytning.

Når medejereren flytter, tilbagekøber boligforeningen medejerandelen til en garanteret pris, dvs. at fordringen indfries. En evt. gevinst eller et evt. tab ved indfrielsen vil for personer være skattepligtig efter kursgevinstloven, hvis forrentningen af fordringen ikke opfylder mindsterentekravet.

For at undgå de skattemæssige konsekvenser heraf foreslås det, at ligningslovens ændres, således, at evt. gevinst eller tab ved tilbagebetaling af medejerandelen ikke medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst.

#### Til § 4

Det foreslås at lade loven træde i kraft den 1. januar 2002.

Den nye bestemmelse i § 10 a, 1. pkt., i almenlejeloven, jf. § 2, nr. 6, foreslås kun at finde anvendelse for forbedringer, der ikke er fuldt afskrevne ved lovens ikrafttræden.