

3. Medejerskuddet

Det foreslås, at der fastsættes både en maksimums- og en minimumsgrænse, inden for hvilken medejerskuddet som udgangspunkt kan ligge. Det overlades herefter til boligorganisationen med kommunalbestyrelsens godkendelse at beslutte den nærmere størrelse, dog sådan at der fastsættes én størrelse gældende for alle afdelingens medejersboliger. Det skyldes, at de lokale (bolig)markedsforhold er meget forskellige, og at de enkelte afdelinger er meget forskellige, samt at de lokale beslutningstagere er bedst til at vurdere disse forhold i relation til, hvilken "udbetaling" i kombination med hvilken husleje der i det konkrete tilfælde vil være mest hensigtsmæssig.

Der foreslås et maksimum for medejerskuddet på 18 pct. af anskaffelsessummen. Den samlede "udbetaling" i nybyggeriet kan herefter maksimalt udgøre 20 pct. (18 pct. medejerskud og 2 pct. sædvanligt beboerskud), svarende til "udbetalingen" i en støttet privat andelsbolig.

Der foreslås tilsvarende en minimumsgrænse for medejerskuddets størrelse på 10 pct, idet indskuddet skal være af en vis størrelse, før det giver mening at tale om medejerskab.

I forbindelse med udlejning af eksisterende afdelingers boliger som medejersboliger foreslås, at medejerskuddet fastsættes ud fra den gennemsnitlige anskaffelsessum for nye almene familieboliger på tidspunktet for kommunalbestyrelsens godkendelse af etableringen af medejersboligerne.

Med henblik på at give tilstrækkelig mulighed for individuel indretning og udformning af boligen foreslås, at medejerskuddet i *nybyggede boliger* kan forhøjes ud over det nævnte maksimum efter lejerens ønske. Der ydes ikke støtte til den ønskede forhøjelse, det vil sige, at den holdes uden for den støtteberettigede anskaffelsessum og således ikke indgår i udmålingen af realkreditbelåningen eller af den kommunale grundkapital, ligesom ydelsesstøtten og lejefastsættelsen er uafhængig heraf. Der gælder således den samme støtteberettigede anskaffelsessum for medejersboligen som for den almindelige almene bolig, og der er som udgangspunkt ikke forskel på standardniveauet for en medejersbolig i forhold til afdelingens øvrige almene familieboliger.

Medejerskuddet vil kunne variere fra bolig til bolig afhængigt af de individuelle ønsker i både opadgående og nedadgående retning. For at begrænse den opadgående tendens sættes et loft over den del, der kan medtages ud over anskaffelsessummen, på 2 pct. heraf, svarende til 20.000 kr. ved en anskaffelsessum

på 1 mio. kr.. Ønsker herudover må medtages under råderetten, som indtræder, når lejeaftalen er indgået (det vil sige underskrevet af begge parter) og beboerskuddet er betalt, idet man fra dette tidspunkt må anse den kommende beboer for lejer.

Med hensyn til den nedre grænse er der ikke behov for særskilt regulering ud over det generelle minimum på 10 pct. I henhold til de gældende regler for nybyggeriets udformning m.v., jf. § 108 i almenboligloven, skal nybyggede almene boliger være udstyret og indrettet, så de opfylder de boligsøgendes rimelige krav til boliger af den pågældende art. Dette vil også gælde for nybyggede medejersboliger. Boligorganisationen og medejeren må inden for disse grænser i det konkrete tilfælde forhandle sig frem til et niveau, idet boligorganisationen skal påse, at de overordnede rammer for udformningen m.v. bliver overholdt.

Det bemærkes, at bidraget til Byggeskadefonden beregnes på grundlag af den støtteberettigede anskaffelsessum, dvs. uafhængigt af eventuelle til- og fravalg, ligesom fonden ikke foretager eftersyn og dækker skader for så vidt angår tilvalget.

I forbindelse med udlejning af *eksisterende afdelingers boliger* som medejersboliger er der umiddelbart stor fleksibilitet med hensyn til indpasning af de individuelle ønsker. Der skal imidlertid tages hensyn til, om det lokale boligmarked kan bære de påtænkte medejersboliger, ligesom boligorganisationens risiko som følge af forpligtelsen til at overtage medejersboligerne til den regulerede værdi spiller ind.

Det foreslås derfor, at det overlades til boligorganisationen i samarbejde med afdelingen at tage beslutning om indskuddets størrelse, som skal være det samme for alle medejersboligerne, og som skal godkendes af kommunalbestyrelsen. I sammenhæng med beslutningen om etablering af medejersboligerne skal boligorganisationen, afdelingen og medejerne tage stilling til, om og i hvilket omfang der samtidig skal gennemføres arbejder både i bebyggelsen som sådan og i de enkelte boliger, herunder tage beslutning om den efterfølgende husleje.

4. Finansiering

Det foreslås, at finansieringen af en nybygget medejersbolig følger finansieringen af en almindelig almene bolig, idet realkreditbelåningen nedsættes med medejerskuddets størrelse.

Grundkapitalen for medejersboliger vil være af samme størrelse som for tilsvarende almene boliger. I forlængelse af aftalen om kommunernes økonomi for 2002 vil forslagsstillerne i et selvstændigt lovforslag