

Udgangspunktet for lejereduktionen er den gældende balanceløje. Gennemføres der i forbindelse med etableringen af medejerboliger arbejder i det lejede eller på ejendommen i øvrigt, forhøjes balanceløjen.

Gennemføres der kollektive arbejder på ejendommen, tillægges lejen et beløb, der svarer til lejeforhøjelsen for de almindelige almene boliger. Når forhøjelsen for de almindelige almene boliger bortfalder, nedsættes lejen for medejerboligerne tilsvarende.

Gennemføres der arbejder i boligen, tillægges lejen et beløb, der svarer til en sædvanlig lejeforhøjelse beregnet på grundlag af ydelsen på sædvanlige, fastforrentede, 30-årige realkreditlån på tidspunktet for kommunens godkendelse af etableringen af medejerboligerne. Efter 30 år bortfalder forhøjelsen. Det fastsatte tillæg vil være gældende for alle medejerboliger omfattet af beslutningen, uanset hvornår de faktisk udlejes som medejerboliger.

Det foreslås, at økonomi- og erhvervsministeren fastsætter nærmere regler for beregningen af ydelsen. Der vil blive fastsat retningslinjer svarende til de principper, som anvendes ved beregning af forbedringstilskud på byfornyelsesområdet, jf. By- og Boligministeriets bekendtgørelse nr. 88 af 7. februar 2001 om grundlag for beregning af støtte til værdiforøgende forbedringsudgifter efter lov om byfornyelse. Ved et medejerindskud på 180.000 kr., der alene vedrører arbejder i boligen, vil denne ydelse udgøre ca. 13.000 kr. ved den aktuelle effektive rente.

Efter de gældende regler må reduktionen af beboerbetalingen i medejerboligen anses for at være skattepligtig. Det foreslås derfor, at den løbende reduktion af huslejen ikke skal medregnes i den skattepligtige indkomst, jf. bemærkningerne til § 3, nr. 1.

#### *Finansiering af den reducerede husleje*

Huslejen i en almen boligafdeling er fastsat således, at afdelingens udgifter skal modsvares af tilsvarende indtægter. En nedsættelse af huslejen i medejerboligerne medfører en indtægtsnedgang for afdelingen, som skal modsvares af en tilsvarende mindre udgift. I nybyggeriet fremkommer denne mindre udgift i og med, at der er færre udgifter til betaling af renter og afdrag på optagne realkreditlån. På lang sigt er reduktionen finansieret ved reducerede likvide midler, som skal indbetales til en dispositionsfond og Landsbyggefonden, idet der ikke er byggefondsforpligtelse på den del af prioritetsgælden, der er finansieret med medejerindskud.

Ved udlejning af *eksisterende boliger som medejerboliger* beslutter boligorganisationen, hvordan med-

ejerindskuddet mest fordelagtigt skal anvendes med henblik på at kunne finansiere reduktionen af lejen. Der er tre muligheder: 1. Indskuddet kan medgå til at finansiere gennemførte arbejder. 2. Indskuddet kan medgå til at nedbringe gæld i afdelingen. 3. Endelig kan indskuddet indbetales til dispositionsfonden og forrentes som en del af den almindelige forrentning af fondens likvide midler.

Finansierer indskuddet gennemførte arbejder, fremkommer der likvide midler som følge af medejers lejebetaling. Disse indbetales på en særlig konto i dispositionsfonden, og kontoen forrentes. Når lejeforhøjelsen som følge af de gennemførte arbejder bortfalder, fremkommer der ikke flere likvide midler. Tværtimod opstår der en manko for afdelingen, idet lejereduktionen fortsætter. Dispositionsfonden kompenserer afdelingen for denne manko af de opsamlede og forrentede midler.

Medgår indskuddet til at nedbringe gæld i afdelingen, nedbringes først indestående prioritetsgæld, såfremt det er økonomisk fordelagtigt. Som udgangspunkt nedbringes først de lån, hvortil der ydes mest offentlig støtte. Låntagers betaling nedsættes forholdsmæssigt, det vil sige, at beboerbetalingen på det realkreditlån, der nedbringes, nedsættes med beboerbetalingen på nedbringelsesbeløbet. Hvis den lejenedsættelse, der følger af medejerindskuddet, overstiger beboerbetalingen på nedbringelsesbeløbet, nedsættes beboerbetalingen yderligere, således at lejenedsættelse og beboerbetalning svarer til hinanden. Låntagers betaling kan dog højst nedsættes med et beløb, der svarer til den samlede ydelsesnedgang på lånet. Den del af prioritetsgælden, der nedbringes med medejerindskuddet, indgår ikke i byggefonden og dermed heller ikke senere som indbetaling af likvide midler til dispositionsfonden. Reduktionen er således finansieret også efter udamortisering af prioritetsgælden, idet indbetalingerne til fondene reduceres tilsvarende.

Er det ikke muligt at reducere prioritetsgælden på en økonomisk fordelagtig måde, f.eks. fordi der er tale om lange indeksslån, kan anden gæld i afdelingen nedbringes. Også i denne situation vil der fremkomme likvide midler, som skal følge samme procedure som nævnt ovenfor.

Er det ikke muligt at reducere afdelingens gæld, og er der ikke arbejder, der kan finansieres med medejerindskuddet, indbetales medejerindskuddet på en særskilt konto i dispositionsfonden. Indskuddet forrentes bedst muligt, og fonden påtager sig en årlig udbetaling til afdelingen svarende til lejenedsættelsen.