

Medejerkontoen i dispositionsfonden udreder endvidere eventuelle tab som følge af udlejning af medejerboligerne.

7. Garanti for medejerens lånoptagelse

Da ikke alle potentielle medejere har likvide midler til at finansiere indskuddet, og da heller ikke alle kan få et lån hertil i et pengeinstitut uden at stille sikkerhed, foreslås der etableret en ordning, hvorefter boligorganisationen skal stille garanti for medejerens lånoptagelse i et pengeinstitut. Dette svarer til den gældende ordning vedr. private andelsboligforeninger, hvorefter andelshavere ved overdragelse har ret til at forlange, at andelsboligforeningen yder garanti for lån i et pengeinstitut til delvis dækning af den del af prisen, som betales for andelen i foreningens formue.

Med henblik på at fremme medejerboligen foreslås en pligt for boligorganisationen til at garantere for en del af det lån, som den kommende medejer må optage til betaling af indskuddet. Det foreslås, at garantien begrænses til 50 pct. af lånet.

Såfremt det garanterede lån misligholdes over for pengeinstituttet, foreslås det at gøre renter og afdrag på lånet til pligtig pengeydelse i lejeforholdet, hvilket indebærer, at boligorganisationen kan ophæve lejeaftalen.

Et pengeinstitut, der yder lån til en medejer, vil endvidere kunne tage transport i medejerens ret til tilbagebetaling af medejersindskuddet ved fraflytning.

Boligorganisationen vil herefter kunne udleje boligen til en ny medejer. Den nye medejer skal kun betale det regulerede indskud, og organisationens udgifter ved indfrielsen af garantien, f.eks. renteudgifter, må afholdes som et tab, hvis den tidligere medejer ikke kan betale. Sådanne tab vurderes at være beskedne. Tabene foreslås dækket af boligorganisationens dispositionsfond.

Også medejerens øvrige kreditorer vil have mulighed for at gøre udlæg i medejerens tilgodehavende. Et eventuelt udlæg fra andre kreditorer i medejerens tilgodehavende indebærer ikke, at medejeren kan risikere at måtte flytte fra sin bolig. Da medejerboligen er en lejebolig, vil et udlæg ikke som ved en ejerbolig være et udlæg i ejendomsretten til ejendommen, der kan føre til tvangsauktion, men alene et udlæg i medejerens tilgodehavende, der først kan gøres gældende, når medejersindskuddet tilbagebetales ved lejemålets opsigelse.

8. Fraflytning

Som udgangspunkt ligger det i medejerbegrebet, at der er tale om en lejebolig. Fordelen herved er, at medejeren relativt enkelt og uden økonomisk risiko skal kunne komme ud af lejeforholdet. Som udgangspunkt må ejeren – boligorganisationen – derfor overtage medejersandelen til den regulerede værdi. Det er herefter boligorganisationens risiko, om der på ny kan findes en medejer, der vil overtage boligen og herunder betale det regulerede medejersindskud.

I det omfang det ikke er muligt at videreoverdrage medejerboligen til den regulerede værdi, vil der kunne opstå tab. Endvidere kan der opstå tab i form af manglende lejeindtægt og forrentning af indskuddet som følge af tidsmæssige problemer med at finde en ny medejer. Sådanne tab foreslås dækket af boligorganisationen og ikke af den pågældende afdeling.

Hvis det ikke er muligt at finde en ny medejer, foreslås det, at der gives boligorganisationen adgang til at udleje medejerboliger med et nedsat medejersindskud, hvis boligen ikke kan udlejes med det oprindelig fastsatte indskud. Det nedsatte medejersindskud skal dog mindst udgøre de 10 pct. af anskaffelsessummen, der er minimum ved den oprindelige fastsættelse af medejersindskud i en bebyggelse. Lejen i medejerboliger, hvor medejersindskuddet er nedsat på grund af udlejningsvanskeligheder, fastsættes til det niveau, lejen ville have, hvis indskuddet oprindelig var fastsat til den lavere andel af anskaffelsessummen.

Kan medejerboligen ikke udlejes som medejerbolig med nedsat medejersindskud som anført, skal boligorganisationen udleje boligen til en leje fastsat efter den indbyrdes brugsværdi i afdelingen, dvs. i princippet til en leje svarende til en almindelig almen bolig i bebyggelsen.

Da ovennævnte merleje ikke fuldt ud kan dække boligorganisationens forrentning af medejersindskuddet, opstår der et tab. Det foreslås, at det er boligorganisationen og dermed dispositionsfonden, der må bære et eventuelt tab. Det skal ses i sammenhæng med, at det er boligorganisationens øverste myndighed, som har truffet beslutning om etablering af medejerboligerne, ligesom den enkelte afdeling vil være sårbar over for sådanne tab. Det foreslås, at afdelingens særskilte medejerkonto i dispositionsfonden, jf. ovenfor under pkt. 6, som udgangspunkt afholder udgifterne til dækning af eventuelle tab ved udlejningen.

Med henblik på at begrænse boligorganisationens risiko for tab som følge af tidsmæssige problemer med at finde en ny medejer, foreslås det at forlænge medejerens opsigelsesvarsel fra 3 måneder til 6 måneder.