

Da det ikke altid vil være hensigtsmæssigt at anvise medejerboliger, foreslås, at kommunalbestyrelsen kan forlange, at de boliger, der skal stilles til rådighed efter § 59, stk. 1, alle skal være almindelige almene familieboliger.

Det antal boliger, boligorganisationen skal stille til rådighed, ændres ikke, hvis kommunalbestyrelsen stiller et sådant krav. Forslaget indebærer, at det antal boliger, boligorganisationen skal stille til rådighed, skal svare til hver fjerde (eller den af kommunen fastsatte procentdel) af samtlige ledige familieboliger inkl. medejerboliger, og at et sådant antal almindelige familieboliger skal stilles til rådighed. I en afdeling på 100 boliger, hvor 25 boliger er medejerboliger og 25 pct. af alle ledige boliger skal stilles til rådighed, skal boligorganisationen således stille 25 ud af hver 100 ledige boliger til rådighed, dvs. 25 ud af 75 ledige almindelige familieboliger eller 1/3 heraf.

Den gældende § 60, stk. 1, 3. pkt., indebærer, at selv om der træffes beslutning om fleksibel udlejning efter § 60, skal mindst 10 pct. af en afdelings samlede antal familieboliger udlejes efter venteliste efter § 51 på almindelige familieboligvilkår. Disse boliger kan altså ikke omfatte medejerboliger. I en afdeling på 100 boliger, hvor 20 boliger er medejerboliger og 90 pct. af alle ledige boliger udlejes efter de fleksible udlejningsregler i § 60, skal 10 pct. af hver 100 ledige boliger udlejes efter de almindelige ventelisteregler, dvs. 10 ud af 80 ledige almindelige familieboliger eller 12,5 pct. heraf.

Til nr. 11

Det foreslås i overensstemmelse med gældende praksis præciseret, at der er tale om en udlånsordning og ikke om en refusionsordning.

Til nr. 12

Nybyggede medejerboliger er karakteriseret ved, at en del af anskaffelsessummen er finansieret af et medejerindskud, jf. den foreslåede § 143 b. Den almindelige finansieringsbestemmelse i § 118, stk. 1, for almene boliger gælder tillige finansiering af nybyggede medejerboliger, idet realkreditlånet nedsættes med medejerindskuddet.

Til nr. 13

Det foreslås, at kommunen skal garantere for medejerindskud, der ikke bliver dækket ved en eventuel konkurs, på samme måde, som kommunen efter § 128 garanterer for beboerindskuddet. I tilfælde af en almen afdelings eventuelle konkurs og ejendommens salg på tvangsauktion, vil en medejerens krav på tilbage-

betaling af medejerindskuddet således skulle dækkes af kommunegarantien.

Til nr. 14

*Ad den foreslåede § 143 a*

Et af formålene med medejerboliger er at integrere forskellige ejerformer i det almene boligbyggeri med henblik på at kunne tilbyde boliger til forskelligartede grupper af befolkningen. Det foreslås derfor, at medejerboliger skal kunne etableres såvel i nybyggeri som ved udlejning af en eksisterende afdelings familieboliger som medejerboliger, og at der fastsættes en overgrænse for antallet af medejerboliger i den enkelte afdeling. Grænsen foreslås fastsat til 50 pct. i nybyggeri og 25 pct. i eksisterende byggeri.

For at undgå en u hensigtsmæssig opsplitning af en afdeling bør medejerboligerne så vidt muligt placeres spredt i afdelingen.

Hvis beboere fra mere end 25 pct. af boligerne i en eksisterende bebyggelse ønsker at blive medejer, er det boligorganisationen, der ud fra ovennævnte hensyn afgør, hvilke boliger der omdannes til medejerboliger.

Det foreslås, at en beslutning om etablering af medejerboliger træffes i et samarbejde mellem boligorganisationen og kommunalbestyrelsen. Det er efter forslaget som udgangspunkt boligorganisationens øverste myndighed, repræsentantskabet, der tager initiativ til og træffer principbeslutning om etablering af medejerboliger, herunder om antallet af medejerboliger og om medejerindskuddets størrelse, jf. § 143 b og c, men en beslutning skal godkendes af kommunalbestyrelsen. I eksisterende afdelinger vil initiativet til en beslutning om etablering af medejerboliger i praksis kunne tages også af afdelingsbestyrelsen eller afdelingsmødet. Det er ved forslaget § 1, nr. 7 (§ 37 b), foreslået, at det skal være en forudsætning for etablering af medejerboliger i en eksisterende afdeling, at beboerne på afdelingsmødet har godkendt en sådan beslutning.

Ved sin godkendelse må kommunalbestyrelsen i særlig grad tage hensyn til, at kommunen fortsat skal være i stand til at løse sine boligsociale opgaver, samt at der fortsat skal være et nødvendigt udbud af boliger til de svage grupper på boligmarkedet. Kommunalbestyrelsen kan med økonomi- og erhvervsministerens godkendelse forøge den maksimale medejerandel, hvor der af bypolitiske og boligsociale årsager findes særlig anledning hertil. Det kunne f.eks. være i forbindelse med udlejning af eksisterende almene boliger som medejerboliger som led i løsning af problemer i