

et udsat boligområde, eller det kan være en kommune, som i forvejen har en stor andel almene boliger, og hvor hensynet til et varieret udbud bør tilgodeses.

Ved nybyggeri vil kommunalbestyrelsens godkendelse af etablering af medejerboliger senest skulle foreligge samtidig med tilsagnet. Af hensyn til projektets planlægning og de kommende medejerers indflydelse på bebyggelses/boligernes udformning, indretning og materialevalg, jf. § 143 b, stk. 3, bør enighed om, hvorvidt et nybyggeri skal indeholde medejerboliger, dog søges tilvejebragt på det tidligst mulige tidspunkt.

Ad den foreslåede § 143 b

Regler for etablering af medejerboliger ved *nybyggeri* er fastsat i § 143 b.

Medejerboligen karakteriseres ved, at medejereren ved indflytningen ud over det almindelige beboerindskud tillige betaler et medejerindskud.

Medejerindskuddet er forskelligt fra beboerindskuddet, og der gælder forskellige regler for de to beløbstyper.

Beboerindskuddet i medejerboliger er omfattet af de samme regler som i andre almene boliger. En lejer af en medejerbolig vil herunder principielt kunne være berettiget til lån til betaling af beboerindskuddet efter lov om individuel boligstøtte, jf. lovbekendtgørelse nr. 62 af 31. januar 2001. Lejeren vil dog kun have krav herpå, hvis husstandsindkomsten ligger under den grænse, der er fastsat herfor i lov om individuel boligstøtte, og beboerindskuds-lån kan ikke ydes, hvis lejeren på grund af sine øvrige økonomiske forhold ikke har behov for lånet.

Medejereren er som anført i de almindelige bemærkninger pkt. 1 lejer af en almen familiebolig, og medejereren vil hermed være berettiget til *boligsikring eller boligydelse* til den leje, der betales, hvis de økonomiske betingelser herfor i øvrigt er opfyldte. Da lejen, som det fremgår nedenfor, på grund af medejerindskuddet vil være lavere i medejerboliger end i de øvrige almene familieboliger i samme bebyggelse, vil den berettigede boligsikring eller boligydelse som udgangspunkt også være lavere.

Regler om *størrelsen af medejerindskuddet* er fastsat i § 143 b, stk. 1 og 2.

Der foreslås i stk. 1 som udgangspunkt fastsat et maksimum og et minimum for medejerindskuddets størrelse. Inden for disse rammer overlades det til boligorganisationen med kommunalbestyrelsens godkendelse på tilsagnstidspunktet at fastsætte størrelsen af medejerindskuddet i en bebyggelse. Der fastsættes

én indskudsstørrelse (pr. m²) gældende for alle medejerboliger i det pågældende projekt. Der er herved lagt vægt på, at de lokale boligmarkedsforhold er meget forskellige, og at de enkelte afdelinger er meget forskellige. Boligorganisationen og kommunalbestyrelsen findes i fællesskab bedst til at vurdere disse forhold i relation til, hvilket medejerindskud i kombination med hvilken husleje der i det konkrete tilfælde vil være mest hensigtsmæssigt.

Som anført foreslås én indskudsstørrelse for alle medejerboligerne, således at der gælder samme vilkår for medejerboligerne i den samme bebyggelse. Hertil kommer, at individuelt fastsatte indskud vil være administrativt uhensigtsmæssige, da lejefastsættelse, lånudmåling m.v. ville skulle fastsættes individuelt for hver bolig.

I stk. 2 foreslås, at medejereren i et begrænset omfang skal have mulighed for individuelt at vælge at forøge eller reducere medejerindskuddet i sin bolig med udgangspunkt i den størrelse, der er fastsat af boligorganisationen.

Det foreslås i § 143 b, stk. 1, at den støtteberettigede anskaffelsessum finansieres på samme måde som anskaffelsessummen for øvrige almene boliger, idet realkreditlånet reduceres med det fastsatte medejerindskud. *Medejerindskuddet kan udgøre mellem 10 og 18 pct. af den støtteberettigede anskaffelsessum.*

Udgangspunktet er således, at den støtteberettigede anskaffelsessum for en medejerbolig og dermed den standard, der støttes, ikke afviger fra niveauet for en tilsvarende almindelig almen familiebolig.

Medejerindskuddet fastsættes på tilsagnstidspunktet som en bestemt procentdel af anskaffelsessummen og reguleres herefter på grundlag af den endelige anskaffelsessum, når byggeregnskabet er afsluttet, på samme måde som beboerindskud og byggeriets øvrige finansiering.

Da medejerindskuddet medgår til finansiering af den støtteberettigede anskaffelsessum for medejerboligen, vil det realkreditlån, der optages til delvis dækning af finansieringen være mindre end for de tilsvarende familieboliger, der ikke er medejerboliger. Der vil altså være et mindre realkreditlån, der skal forrentes og afdrages via lejen for medejerboligen.

Lejerens betaling på realkreditlån i familieboliger, der ikke er medejerboliger, er i § 129 fastsat til 3,4 pct. p.a. af byggeriets anskaffelsessum. Beløbet reguleres årligt med 75 pct. af stigningen i nettoprisindekset. Den resterende ydelse på realkreditlånet dækkes af offentlig ydelsesstøtte efter lovens § 130.