

For medejerboliger foreslås i § 143 b, stk. 4, at låntagers betaling af ydelser på realkreditlån vedrørende medejerboligerne fastsættes på tilsvarende måde, men at betalingen reduceres med 2,78 pct. af medejerskuddet efter § 143 b, stk. 1. Indbetaling af medejerskuddet indebærer således en reduktion af lejen. Der henvises nærmere til de almindelige bemærkninger, pkt. 6.

Medejerskuddet i nybyggeri anvendes som udgangspunkt til finansiering af byggeriets anskaffelsessum. Det er foreslået, at lejeren af en ny medejerbolig har ret til indflydelse på boligens og bebyggelsens udformning, indretning og materialevalg, jf. nærmere nedenfor ad § 143 b, stk. 3. Medejeren vil kunne disponere vedrørende boligens indretning inden for den støtteberettigede anskaffelsessum. Der er ikke mulighed for inden for rammerne af den støtteberettigede anskaffelsessum at give boligen en generelt højere standard end de boliger i bebyggelsen, der ikke er medejerboliger. For at give medejeren en øget mulighed for indflydelse foreslås i § 143 b, stk. 2, at lejeren af en nybygget medejerbolig som en del af medejerskuddet *individuel* skal kunne vælge at betale et *supplerende indskudsbeløb*, der kan anvendes til yderligere foranstaltninger i boligen, hvis lejeren ønsker det. Der ydes ikke støtte til den ønskede forhøjelse, det vil sige, at den holdes uden for den støtteberettigede anskaffelsessum og ikke indgår i udmålingen af realkreditbelåningen eller af den kommunale grundkapital.

Ønsker lejeren omvendt ikke fuldt ud at anvende det fastsatte medejerskud, idet der ønskes et mere begrænset udstyr/kvalitet i boligen, end den støtteberettigede anskaffelsessum giver mulighed for, foreslås i § 143 b, stk. 2, at lejeren *individuel* kan vælge at betale et *lidt mindre indskud*. Reduktionen i indskud vil efter forslaget ikke indebære nogen ændring af boligens finansiering i øvrigt, jf. nedenfor.

Det samlede medejerskud skal således i et vist omfang kunne variere fra bolig til bolig afhængigt af den individuelle ønskede kvalitet i både opadgående og nedadgående retning. Der foreslås fastsat grænser for lejerenes individuelle valg af indskuddets samlede størrelse.

For at begrænse den opadgående tendens foreslås i stk. 2 et loft over den del, der kan medtages ud over den støtteberettigede anskaffelsessum på 2 pct., svarende til 20.000 kr. ved en anskaffelsessum på 1 mio. kr. Ønsker lejeren forbedringer herudover, kan disse gennemføres efter reglerne om råderet, jf. § 39 i den almene lejelov og lovforslagets § 2, nr. 8-11.

Med hensyn til lejerenes mulighed for at nedsætte medejerskuddet foreslås, at det samlede medejerskud for en bolig ikke kan nedbringes til mindre end 10 pct. af den støtteberettigede anskaffelsessum. Hertil kommer, at nybyggede almene boliger efter almenboliglovens § 108, skal være udstyret og indrettet, så de opfylder de boligøgendes rimelige krav til boliger af den pågældende art. Dette vil også gælde for nybyggede medejerboliger. Det vil hermed være begrænset, hvor meget lejeren individuelt kan nedsætte medejerskuddet. Er medejerskuddet af boligorganisationen og kommunen fastsat til 18 pct. af anskaffelsessummen, vil medejeren typisk ikke kunne vælge individuelt at nedbringe medejerskuddet så langt som til minimum på 10 pct. af anskaffelsessummen ved at begrænse udstyr og kvalitet af materialer i boligen, idet medejeren herved oftest vil tilsidesætte rimelige krav til en almen bolig. Boligorganisationen må i så fald afvise medejerenes ønsker, idet de ikke kan gennemføres i overensstemmelse med lovens § 108.

Den individuelle til- og fravalgsordning er udformet således, at der ikke vil ske en huslejereduktion, hverken som følge af et større indskud eller som følge af et mindre indskud. Alle medejerboliger i den pågældende afdeling vil have samme løbende husleje, idet de har samme grundlæggende standard. Har boligorganisationen valgt et indskud på 18 pct. af den støtteberettigede anskaffelsessum, beregnes støtten for alle medejerboligerne ud fra et realkreditlån på 73 pct. Resten af finansieringen er dækket af grundkapital (7 pct.), beboerindskud (2 pct.) og medejerskud (18 pct.). Ønsker en medejers en højere kvalitet/standard, er det alene medejerskuddet, der reguleres opad, og dette finansieres af medejeren uafhængigt af lejen. Tilsvarende reguleres kun medejerskuddet nedad, hvis lejeren ønsker det, og lejeren skal dermed finansiere et lavere indskud, men selve huslejen er uændret.

I § 143 b, stk. 3 er foreslået, at lejeren af en ny medejerbolig har ret til *indflydelse på boligens udformning, indretning og materialevalg*. Det er hensigten, at de overordnede rammer for, hvad medejeren *kan have* indflydelse på, og tidspunktet for udøvelsen heraf fastsættes i en bekendtgørelse i henhold til den foreslåede § 143 j. For at gøre mulighederne for indflydelse så fleksible som muligt er det hensigten, at boligorganisationen skal fastsætte de nærmere rammer for indflydelsens udøvelse, art og omfang i den enkelte bebyggelse. Arten og omfanget af medejerenes indflydelse vil derfor kunne variere fra bebyggelse til bebyggelse. Medejeren kan dog altid undlade at benytte