

sin adgang til indflydelse. Medejeren kan vælge blot at betale indskuddet og overtage en standardbolig.

For at sikre stor interesse for medejerboligerne vil det være i boligorganisationens interesse at gøre rammerne for indflydelse vide. Boligorganisationen kan i princippet stille et råhus til rådighed, hvorefter medejeren i samarbejde med boligorganisationen beslutter boligens nærmere planudformning/rumopdeling og træffer valg af materialer og installationer.

Omvendt vil en boligorganisation, hvis den finder det væsentligt, f.eks. for at holde den samlede anskaffelsessum lav, kunne beslutte, at visse indretningsmæssige forhold eller materialevalg ligger fast for alle boliger, eller at valg kun kan træffes inden for nærmere angivne rammer.

I den nævnte bekendtgørelse er det således alene hensigten at fastsætte, at en medejer, der har indgået lejeaftale med en boligorganisation om leje af en medejerbolig, der er under opførelse, i samarbejde med boligorganisationen har ret til indflydelse på boligens planudformning/rumopdeling og valg af indvendige materialer, og at boligorganisationen fastsætter de nærmere rammer for indflydelsens omfang og art i den enkelte bebyggelse. Medejeren skal således kunne øve indflydelse, så snart en bindende aftale er indgået med boligorganisationen. En sådan aftale kan indgås fra det tidspunkt, hvor kommunalbestyrelsens tilsagn til medejerboligerne foreligger.

Samarbejdet med boligorganisationen vedrørende den enkelte bolig sikrer, at medejeren kan få kvalificeret rådgivning af boligorganisationen med henblik på at opnå den optimale løsning. En hensigtsmæssig fremgangsmåde vedrørende indflydelse i en konkret bebyggelse kunne være, at boligorganisationen giver medejerne et katalog med en række konkrete muligheder med hensyn til valg af f.eks. køkkenelementer, sanitet, gulvbelægning, vægbeklædning, træværk og farver, således at medejerne hver især kan vælge kvalitetsniveau, farvesammensætning og indretning efter smag og særlige ønsker og behov om f.eks. økologiske materialer, materialer, der ikke er allergifremkaldende, eller energibesparende installationer. På tilsvarende måde kan boligorganisationen tilbyde forskellige rumopdelinger og evt. placeringer af køkken og bad inden for rammerne af bebyggelsens basisinstallationer af el og vand.

En boligorganisation vil imidlertid også kunne beslutte, at medejerne i en bebyggelse på eget initiativ skal kunne indhente tilbud på og træffe beslutning om arbejder og materialer, som udlejeren ikke umiddelbart har tilbudt.

Ad den foreslåede § 143 c

Regler for etablering af medejerboliger ved udlejning af boliger i *eksisterende afdelinger* som medejerboliger er fastsat i den foreslåede § 143 c.

Medejerboliger, der etableres i eksisterende afdelinger, er ligesom medejerboliger, der etableres ved nybyggeri, karakteriseret ved et medejerindskud.

Som for nybyggeri foreslås fastsat et maksimum og et minimum for *medejerindskuddets størrelse*, inden for hvilke boligorganisationen med kommunens godkendelse fastsætter størrelsen af medejerindskuddet for de medejerboliger, der besluttes etableret i bebyggelsen. Da boligorganisationens beslutning om etablering af medejerboliger skal godkendes af afdelingens beboere på afdelingsmødet, jf. forslaget § 1, nr. 7, vil beboerne imidlertid også have indflydelse på størrelsen af det indskud, der fastsættes.

Maksimum foreslås fastsat til 18 pct. af den gennemsnitlige anskaffelsessum for nybyggede almene boliger i området og minimum til 10 pct. heraf. Grænserne svarer således til de grænser for medejerindskud i nybyggeri, der er foreslået i § 143 b, stk. 1. Medejerindskuddet udgør samme procentsats for de boliger, som samtidig besluttes etableret som medejerboliger. Der skal inden etableringen træffes beslutning om antallet af medejerboliger, der skal etableres, og om medejerindskuddets størrelse for disse boliger. Der kan f.eks. træffes beslutning om et antal medejerboliger svarende til det antal af de eksisterende beboere, der er interesserede i, at deres bolig bliver en medejerbolig, eller der kan træffes beslutning om et større antal boliger, der så etableres som medejerboliger ved genudlejning. Er der blandt beboerne ønske om et større antal medejerboliger, end de 25 pct. tillader, må der tillige tages beslutning om, i hvilken rækkefølge omdannelsen skal ske, samt om, hvorledes tildelingen skal foregå. Beslutningerne træffes som anført af boligorganisationen med tilslutning fra kommunalbestyrelsen og afdelingsmødet, og der skal være enighed om den valgte procedure. Hvis der på et senere tidspunkt træffes beslutning om at etablere flere medejerboliger i afdelingen, kan der besluttes en anden størrelse af medejerindskuddet for disse boliger, hvis dette findes mere hensigtsmæssigt. Det samlede antal medejerboliger kan ikke overstige 25 pct. af afdelingens familieboliger, jf. den foreslåede § 143 a, stk. 2.

Eksisterende familieboliger, der besluttes udlejet som medejerboliger, vil allerede være fuldt finansieret med grundkapital, beboerindskud og realkreditlån. Medejerindskuddet vil derfor ikke som ved nybyggeri umiddelbart skulle indgå i anskaffelsessummen for