

grundlag af mindsterenten på tidspunktet for kommunalbestyrelsens godkendelse af etablering af medejerboligerne, hvilket aktuelt svarer til en lejenedsættelse på 4 pct. af medejerindskuddet. Mindsterenten fastsættes i medfør af kursgevinstloven og anvendes til at regulere, om kursgevinster på bl.a. obligationer er omfattet af skattepligt. Skattefritagelse forudsætter en forrentning med en pålydende rente, der er lig med eller højere end mindsterenten. Mindsterenten fastsættes for halvårene januar-juni og juli-december og beregnes af Københavns Fondsbørs som et gennemsnit af den effektive rente på kroneobligationer i åbne serier over en periode på 20 dage forud for 15. juni og 15. december. Ved kraftige renteudsving uden for beregningsperioden kan mindsterenten ændres ekstraordinært. Mindsterenten offentliggøres via cirkulære fra Told- og Skattestyrelsen.

Gennemføres der i forbindelse med etableringen af medejerboligerne kollektive arbejder i afdelingen, som finansieres helt eller delvis med medejerindskuddet, tillægges lejen et beløb, der svarer til forhøjelsen for de almindelige almene familieboliger. Når forhøjelsen for de almindelige almene familieboliger bortfalder, nedsættes lejen for medejerboligerne tilsvarende.

Gennemføres der arbejder i medejerboligen, som helt eller delvis finansieres med medejerindskuddet, tillægges lejen et beløb, der svarer til sædvanlig forhøjelse beregnet på grundlag af ydelsen på sædvanlige, fastforrentede, 30-årige realkreditlån på tidspunktet for kommunalbestyrelsens godkendelse. Det foreslås, at økonomi- og erhvervsministeren fastsætter, hvordan ydelsen opgøres. Det er hensigten, at der fastsættes retningslinjer svarende til de principper, der er fastsat i medfør af byfornyelseslovens § 61 a, stk. 2, jf. bekendtgørelse nr. 88 af 7. februar 2001.

#### *Ad den foreslåede § 143 f*

Ved § 143 c, stk. 2, er det foreslået, at medejerindskuddet i eksisterende boliger kan anvendes til finansiering af forbedringer i det lejede eller arbejder i afdelingen, til nedbringelse af eksisterende lån eller til indbetaling i dispositionsfonden. Ved § 143 e er foreslået, at medejerens leje i alle tilfælde nedsættes med samme procentsats. Denne ordning indebærer, at der kan fremkomme likvide midler i afdelingen, hvis medejerens samlede lejebetaling overstiger udgifterne til finansiering heraf i en periode. Omvendt kan der, når forbedringsforhøjelsen er udløbet, opstå underskud som følge af den fortsatte nedsættelse af lejen for medejerens. Det foreslås, at sådanne overskud indbetales til en særskilt konto i dispositionsfonden, og at af-

delingens underskud tilsvarende dækkes af fonden, jf. også forslaget § 1, nr. 2 og 3. Der henvises i øvrigt til de almindelige bemærkninger, pkt. 6.

#### *Ad den foreslåede § 143 g*

Som anført i de almindelige bemærkninger, pkt. 5, betragtes medejerindskuddet som en investering, der indekseres og afskrives. Det foreslås således, at indskudsværdien i 100 år reguleres én gang om året med stigningen i nettoprisindekset – første gang den 1. januar i året efter, at boligen er taget i brug som medejerbolig. Det foreslås endvidere, at der foretages afskrivning af medejerindskuddet med 1 pct. årligt i 60 år og derefter med ½ pct. årligt i 40 år. Herefter foretages ikke yderligere afskrivning.

#### *Ad den foreslåede § 143 h*

Det må antages, at ikke alle potentielle medejerere har de fornødne midler til at finansiere medejerindskuddet, ligesom det må antages, at ikke alle kan få et lån hertil i et pengeinstitut uden at stille sikkerhed. For at fremme medejerboligformen foreslås det derfor at indføre en forpligtelse for boligorganisationen til at garantere for det lån, som den kommende medejer må optage for at kunne betale indskuddet, idet denne forpligtelse hermed bliver omfattet af boligorganisationernes hovedformål. En lignende garantiordning gælder efter andelsboligloven for private andelsboliger. Da en sådan garantistillelse indebærer en vis risiko for boligorganisationen – det vil sige de andre lejere – foreslås det at begrænse pligten til at yde garanti til 50 pct. af lånet. For yderligere at begrænse risikoen for boligorganisationen foreslås det at gøre renter og afdrag på det garanterede lån til pligtig pengeydelse i lejeforholdet. Dette betyder, at boligorganisationen vil kunne ophæve lejeaftalen, hvis lejerens ikke straks efter påkrav herom betaler det pågældende beløb, jf. den almene lejelovs § 90.

Et pengeinstitut, der yder lån til en medejer, vil endvidere kunne tage transport i medejerens ret til tilbagebetaling af medejerindskuddet ved fraflytning. Medejerens tilgodehavende udgøres af det regulerede indskud med fradrag af boligorganisationens eventuelle tilgodehavender, jf. bemærkningerne til den foreslåede § 143 i.

Også medejerens øvrige kreditorer vil have mulighed for at få transport eller gøre udlæg i medejerens tilgodehavende. Et eventuelt udlæg fra andre kreditorer i medejerens tilgodehavende indebærer ikke, at medejerens 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