

Det er endelig hensigten i ændringsbekendtgørelsen at indsætte en bestemmelse om, at råderetten ved nybyggeri – både for medejere og ikke-medejere – indtræder, når lejeaftalen er indgået (underskrevet af parterne) og beboerindskuddet er betalt.

Det er ikke hensigten at ændre de øvrige råderetsregler. Afdelingsmødets kompetence til at beslutte, hvilke arbejder afdelingens lejere skal have ret til at udføre uden for boligen, opretholdes dermed.

Til nr. 9

Den foreslåede ændring er en konsekvensændring.

Til nr. 12

Ved lejeaftalens indgåelse skal medejeren – ud over det sædvanlige beboerindskud på 2 pct. af anskaffelsessummen – betale det fastsatte medejersindskud. Medejersindskuddet adskiller sig fra beboerindskuddet på flere måder, f.eks. ved, at det indekseres, men i den almindelige lejeretlige sammenhæng vil medejersindskuddet skulle behandles efter samme regler som beboerindskuddet. Derfor foreslås det, at reglerne om tilbagebetaling af beboerindskuddet, muligheden for at indbringe tvister om tilbagebetalingen for beboerklagenævnet osv. finder tilsvarende anvendelse på medejersindskuddet.

At reglerne om tilbagebetaling af beboerindskuddet finder tilsvarende anvendelse på medejersindskuddet, indebærer, at boligorganisationen skal tilbagebetale medejersindskuddet, når lejerens forpligtelser er gjort op. Det forudsættes, at boligorganisationen opgør lejerens forpligtelser så hurtigt som muligt. Hvis den endelige opgørelse trækker i langdrag, må der afregnes a conto, så snart det er muligt at skønne over de påregnelige udgifter. Da beboerindskuddet også indestår for lejerens forpligtelser, vil medejersindskuddet hermed kunne tilbagebetales i løbet af kort tid.

Lejeaftaler om medejerboliger, der er under etablering i nybyggeri, kan indgås, når kommunalbestyrelsen ved støttetilsagnet har fastsat medejersindskuddets størrelse, jf. den ved § 1, nr. 14, foreslåede § 143 b i almenboligloven og bemærkningerne hertil.

Det findes ikke rimeligt, at medejeren allerede på dette tidspunkt skal betale det fulde medejersindskud samt beboerindskuddet. Det foreslås derfor, at medejersindskud og beboerindskud uanset den almene lejelovs § 45 og den foreslåede § 50 a, stk. 1, i disse tilfælde først skal betales, når indflytningstidspunktet fastsættes endeligt.

For at sikre, at de medejere, der indgås aftale med på projektstadiet, faktisk har til hensigt at flytte ind i

medejerboligerne, og dermed sikre, at det er de mennesker, der flytter ind i boligerne, der faktisk har været med til at bestemme udformningen, foreslås det, at boligorganisationen kan kræve, at medejeren ved indgåelsen af lejeaftalen skal erlægge en andel af medejersindskuddet på op til 20 pct., svarende til 30.000-40.000 kr.

Til nr. 13

Det foreslås, at den gældende bemyndigelse til at fastsætte nærmere regler om betaling af leje og beboerindskud m.v. også kommer til at omfatte medejersindskuddet.

Til nr. 14

Almene lejere har som udgangspunkt ret til at bytte lejlighed med andre lejere. Medejere får de samme lejerrettigheder som andre lejere, herunder ret til at bytte, men det er klart, at en medejer kun kan bytte, hvis den anden lejer indtræder som medejer.

Til nr. 15

Da det ikke er givet, at boligorganisationen vil kunne udleje en opsagt medejerbolig inden for det sædvanlige opsigelsesvarsel på 3 måneder, foreslås det, at medejere skal sige op med 6 måneders varsel. Dette forhold er medejerne bekendt med ved lejeaftalens indgåelse – de har således mulighed for at indrette sig derefter. Hvis medejeren fraflytter inden opsigelsesperiodens udløb, skal der som udgangspunkt betales leje også for den del af opsigelsesperioden, hvor medejeren ikke bebod lejligheden. Boligorganisationen har imidlertid pligt til at forsøge at genudleje så hurtigt som muligt. Ved genudlejning inden opsigelsesperiodens udløb skal den fraflyttede medejer ikke betale leje for den resterende del af perioden.

Ved forslaget mindskes boligorganisationens risiko for tab.

For udlejeren gælder det almindelige opsigelsesvarsel på 3 måneder.

§ 3

Til nr. 1

Beboerbetalingen i medejerboligen reduceres efter lovforslaget. Efter de gældende skatteregler vil denne reduktion af beboerbetalingen anses for at være skattepligtig.

For at undgå denne beskatning foreslås det, at den løbende reduktion af huslejen ikke skal medregnes til den skattepligtige indkomst.