

almen boligorganisation, fastsættes under hensyntagen til den finansiering, der gælder for disse boliger. Sidstnævnte princip skal også gælde for medejerboligerne, idet medejerrindskuddet giver sig udslag i en lavere leje, jf. nærmere under de almindelige bemærkninger, pkt. 6, og bemærkningerne til de under § 1, nr. 14, foreslåede §§ 143 b, c og e. For overskuelighedens skyld foreslås det at samle disse to lejefastsættelsesprincipper i § 9.

Tilsvarende foreslås det ved § 2, nr. 5, fastsat, at lejeforhøjelser for forbedringer fordeles under hensyntagen til finansieringen, når en forbedring af en medejerbolig helt eller delvis er finansieret af medejerrindskuddet.

I overensstemmelse med den gældende driftsbeholdnings § 77 vil lejeforhøjelser som følge af driftsudgiftsstigninger, jf. lovens § 10, stk. 2, i en afdelings boligudgifter herefter skulle fordeles på boligerne med samme procentsats, således at fordelingen af den samlede leje efter indbyrdes brugsværdi oprettholdes, men er der i en afdeling integreret almene ungdomsboliger, almene ældreboliger eller medejerboliger, skal der først foretages en fordeling på hver boligkategori efter bruttoetageareal og først derefter en fordeling inden for hver kategori, således at fordelingen af den samlede leje efter indbyrdes brugsværdi oprettholdes inden for hver kategori af boliger.

Lejeforhøjelser som følge af forbedringer, jf. lovens § 10, stk. 3 og 4, fordeles på samme måde, hvis arbejderne medfører den samme relative forøgelse af brugsværdien.

Til nr. 4

Forslagene om medejerboliger og den individuelle kollektive råderet forventes at medføre flere beslutninger om forbedringer, der indebærer lejeforhøjelser på over 1 pct. af den gældende leje. For at lette den kommunale administration foreslås det at forhøje grænsen for, hvornår kommunen skal godkende forbedringsforhøjelser. Det bemærkes, at ændringen vil gælde generelt og ikke kun omfatte medejerboliger.

Til nr. 6

Når en bolig er blevet forbedret efter den individuelle råderet, udløser forbedringen enten en lejeforhøjelse eller en kontant betaling, hvis der sker lejerskifte inden udløbet af den 10-årige afskrivningsperiode. (Som anført i bemærkningerne til § 2, nr. 8, 10 og 11, er det hensigten at forlænge afskrivningsperioden fra 10 til 20 år). Lejeforhøjelsen bortfalder efter de 10 år (20 år efter den foreslåede forlængelse). Hvis der efter udløbet af 10-års-perioden fortsat er en øget brugs-

værdi, vil den samlede leje i afdelingen skulle omfordeles, således at lejeren af den forbedrede bolig fortsat kommer til at betale mere end for tilsvarende boliger. For at undgå denne administrative belastning foreslås det at indsætte en ny bestemmelse, hvorefter der betales et tillæg til lejen for den pågældende lejlighed svarende til den øgede brugsværdi. Et sådant tillæg vil umiddelbart indebære, at lejeindtægten bliver større end udgifterne, hvilket ikke er i overensstemmelse med balancelajeprincippet, men ved næste budgetlægning reduceres afdelingens udgifter med det omhandlede tillæg, således at der bliver færre udgifter til fordeling blandt lejerne (og således at alle lejerne får en lidt mindre leje). På denne måde genoprettes balancen mellem indtægter og udgifter.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at den lejer, som har udnyttet sin råderet, får et lejetillæg efter udløbet af afskrivningsperioden, i det omfang der stadig er en øget brugsværdi.

Det samme omfordelingsproblem gælder i den situation, hvor der er sket forbedringer efter den individuelle kollektive råderet. Derfor foreslås det, at der kommer til at gælde den samme regel om tillæg til lejen.

Det foreslås i § 3, stk. 2, at denne tillægsordning finder anvendelse for forbedringer, der ikke er fuldt afskrevne ved lovens ikrafttræden.

Endelig foreslås det samme princip om tillæg/fradrag i lejen at skulle gælde i de situationer, hvor en medejerbolig er udlejet som almindelig familiebolig uden medejerrindskud, og hvor der i sin tid er betalt et højere/lavere medejerrindskud end det indskud, som er indgået i finansieringen af medejerboligerne. Der henvises til bemærkningerne til § 1, nr. 14.

Til nr. 7

I nybyggeri vil lejeaftalen med den medejer, der første gang overtager en medejerbolig, kunne være indgået tidligt i projektstadiet, hvor boligen ikke er fuldført (eller påbegyndt), og hvor det endelige indflytningstidspunkt derfor ikke kendes.

Det er hverken i medejerens eller boligorganisationens interesse, at en medejer, der ikke længere har ønske om eller mulighed for at flytte ind i en medejerbolig – f.eks. på grund af økonomiske vanskeligheder eller skilsmisse – skal være bundet i længere tid af en sådan aftale. I disse tilfælde vil medejerens efter denne lovs § 17 kunne ophæve aftalen, så længe indflytningstidspunktet endnu ikke er fastlagt. Ophævelse sker uden varsel.

I det omfang medejerrindskuddet er indbetalt efter den foreslåede § 50 a, jf. forslaget § 2, nr. 12, skal