

standsrapport, hvis dette kan begrundes efter en vurdering af risikoen for et sælgeransvar.

Herudover skal boligorganisationen beregne den godtgørelse, som lejereren har ret til, hvis lejereren har forbedret boligen efter råderetsreglerne, og sørge for, at der – ligesom ved fraflytning – gennemføres et syn af boligen med henblik på at konstatere, om den er misligholdt, idet lejereren i så fald får pligt til at betale erstatning herfor.

Næste skridt er indgåelse af købsaftalen, og det er først ved denne aftale, at lejereren forpligter sig til at købe boligen. Lejereren har dog sædvanlig fortrydelsesret efter reglerne i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Herefter gennemføres endelig udstykning/ejerlejlighedsopdeling. Med virkning fra den fælles overtagelsesdag skal boligorganisationen sørge for, at der sker forholdsmæssig indfrielse af de lån, som hviler på de pågældende boliger.

Endelig udarbejdes der skøde og refusionsopgørelse. Denne opgave varetages normalt af køber.

Selve salgsrunden afsluttes ved, at boligorganisationen udfærdiger et regnskab omfattende den pågældende salgsrunde og indbetaler nettoprovenuet til Landsbyggefonden.

I visse tilfælde vil det formentlig være mest hensigtsmæssigt, at boligorganisationen benytter sig af en rådgiver, som har den fornødne ekspertise med ejendomshandler m.v., f.eks. en advokat eller ejendomsmægler.

Det forudsættes, at lejereren selv sørger for fornøden sagkyndig bistand, f.eks. i form af bankrådgivning og bistand fra advokat, ejendomsmægler m.fl.

#### b. Efterfølgende salgsrunder

De efterfølgende salgsrunder indebærer ikke det samme arbejde for boligorganisationen, idet en grund-ejerforening eller ejerforening allerede er etableret, ligesom eventuel fællesejendom er skilt fra.

Boligorganisationen får pligt til at gøre lejerne bekendt med et aktuelt skøn over boligernes værdi hver gang, der sker ændringer i ovennævnte normtal. Det forudsættes, at der suppleres med en oversigt over de faktiske salgspriser ved den seneste salgsrunde.

De lejere, som tilmelder sig inden tilmeldingsperiodens udløb, skal have de samme oplysninger som lejerne omfattet af den første salgsrunde. Det forudsættes, at boligorganisationen supplerer med de oplysninger, som nu foreligger. Der kan således suppleres med det seneste regnskab og det aktuelle budget for ejerforeningen. Tilsvarende gælder for en grundejerforening, hvis der udarbejdes budget og regnskab.

Hvis der er tale om en ejendom, hvor der sker udstykning, vil boligorganisationen skulle sørge for yderligere udstykninger. Ved ejerlejlighedsejendomme vil der skulle ske en videreopdeling af den ejerlejlighed, som udgøres af den almene afdeling, medmindre alle boligerne blev udlagt som selvstændige ejerlejligheder ved den første salgsrunde. En videreopdeling indebærer, at de kommende selvstændige lejligheder tildeles de tidligere fastsatte fordelingsstal, mens fordelingsstallet for afdelingens ejerlejlighed justeres tilsvarende ned.

#### c. Salg af ledige boliger

Salg af ledige boliger må i sagens natur foregå uden for de årlige salgsrunder, idet boligerne bliver ledige hen ad vejen ved lejernes opsigelse af lejemålene.

Boligorganisationen skal også forestå disse salg, og salget skal foregå i overensstemmelse med retningslinjerne i ansøgningen om at sælge ledige boliger. Det er som udgangspunkt en betingelse, at boligorganisationen har forsøgt genudlejning efter ventelisten, forinden boligen sættes til salg. Når boligen forgæves er søgt udlejet efter ventelisten, indledes salgsprocessen med, at boligorganisationen kontakter en valuar. Boligorganisationen kan dog sælge uden at forsøge genudlejning, hvis der er godkendt forsøg med salg af ledige boliger i problemramte afdelinger.

Der kan sælges til alle – det vil sige både til lejerne i boligorganisationen og til andre.

Boligorganisationen forudsættes at tilstille mulige købere det samme materiale som lejere, der vil købe deres bolig. Da salg af ledige boliger er omfattet af lov om omsætning af fast ejendom, skal boligorganisationen herudover sørge for udarbejdelse af salgsoptilling og oplyse om forslag til finansiering samt om den årlige brutto- og nettoudgift.

Boligorganisationen forudsættes i øvrigt at sørge for en forsvarlig salgsproces. Det overlades således til boligorganisationen i hvert enkelt tilfælde at vurdere, hvor lang tid lejligheden skal være til salg, idet det ikke kan udelukkes, at der vil gå nogen tid, førend der melder sig en interesseret køber, der er villig til at betale den fastsatte pris.

Der udarbejdes et regnskab omfattende den konkrete handel, og nettoprovenuet indbetales til Landsbyggefonden.

#### Ad 6. Organisering af den fælles ejendom

Efter salget vil lejerne fortsat have medindflydelse inden for afdelingen i kraft af beboerdemokratiet. Derudover skal der i større eller mindre omfang etableres et samarbejde og et fælles forum for beslutninger, der