

vedrører den samlede ejendom, det vil sige både den tilbageværende afdeling og de frasolgte boliger.

Det er et væsentligt element i lovforslaget at sikre hensynet til begge parter og dermed at finde en balance, hvor lejernes indflydelse søges bevaret, samtidig med at ejerne i videst muligt omfang får de rettigheder, som andre ejere har.

Ejendommens organisering efter salg afhænger af, om der sker udstykning eller opdeling i ejerlejligheder. Efter ejerlejlighedsloven skal der som hovedregel foretages udstykning, hvis dette er muligt. Ved matrikulær udstykning kan der kun ske opdeling i lodrette snit. Skal der (tillige) ske opdeling i vandrette snit, må dette ske ved en ejerlejlighedsopdeling. Hertil kommer, at betingelserne for udstykning i visse tilfælde ikke kan opfyldes – f.eks. kravet om, at der efter udstykning skal være adgang til offentlig vej fra den enkelte ejendom, eller at lokalplanen hindrer udstykning. I sådanne situationer vil der skulle ske ejerlejlighedsopdeling, selvom der alene sker opdeling i lodrette snit.

a. Opdeling i ejerlejligheder

Ved ejerlejlighedsopdeling etableres en ejerforening bestående af afdelingen, som har skøde på de almene lejeboliger, og de øvrige ejere. Salget indebærer dermed, at der i samme ejendom vil være både ejere og lejere. Efter opdeling af ejendommen i ejerlejligheder er samtlige ejere ifølge ejerlejlighedsloven obligatoriske deltagere i ejerforeningen, som træffer beslutninger om ejernes fælles anliggender, f.eks. fællesarealer, grund og ejendommens ydre sider. Dette medfører, at alle beslutninger, som vedrører den fælles ejendom, henføres til ejerforeningen i forbindelse med salg af den første lejlighed.

Der sker som udgangspunkt ikke nogen ændringer i beboerdemokratiet i den enkelte afdeling ved oprettelse af en ejerforening. Inden for afdelingen og for boligorganisationen har de enkelte beslutningsniveauer fortsat de samme kompetencer og forpligtelser som hidtil.

De almene boligorganisationer har en særlig organisationsstruktur, som indebærer, at boligorganisationerne er den paraply, der samler de enkelte afdelinger, og som kan forpligte afdelingerne udadtil. Afdelingerne kan i kraft af beboerdemokratiet træffe beslutninger, som forpligter boligorganisationen til at handle på en bestemt måde udadtil. Når afdelinger i kommuner, som er omfattet af forsøget, efter forslaget beslutter salg, forpligtes boligorganisationen dermed til at gennemføre salget og skrive under på skødet.

I kraft af de gældende regler om organisationsstruktur og kompetencefordeling er det således boligorganisationen, der på vegne af afdelingen er medlem af ejerforeningen og kan afgive stemme efter fordelingsstal. I det omfang, der skal træffes beslutninger i ejerforeningen, som hører under afdelingens beboerdemokratiske beslutningskompetence – f.eks. godkendelse af budgetter eller fastsættelse af husorden – er det forudsat, at afdelingen har mulighed for forudgående at give boligorganisationen mandat til at handle på en bestemt måde i ejerforeningen. Det foreslås præciseret i loven, at afdelingen i alle de spørgsmål, hvor afdelingen hidtil har haft beboerdemokratisk indflydelse, i samme omfang kan forpligte boligorganisationen til at handle i overensstemmelse med afdelingens ønsker på ejerforeningens generalforsamling. Boligorganisationen kan give fuldmagt til en repræsentant, der i ejerforeningen møder på organisationsbestyrelsens vegne. Denne repræsentant kan f.eks. være en person, der er ansat i administrationen, en advokat eller en person, der er medlem af afdelingsbestyrelsen.

Efter salget er det væsentligt, at ejere og lejere har samme adgang til fællesarealer og fællesanlæg som før, det vil sige til udenomsarealer, parkeringsplads, vaskekælder, festlokaler, hobbyrum, varmecentral etc. Dermed sikres det, at de tilbageværende lejere ikke får en huslejestigning, fordi de skal betale for overdimensionerede fællesarealer, ligesom sikkerheden for den tilbageværende belåning af afdelingens ejendom ikke forringes. Samtidig sikres det, at ejerne kan gøre brug af ejendommen i samme omfang, som da de var lejere. Det foreslås derfor, at alle fællesarealer som udgangspunkt udlægges som ejerforeningens fællesejendom. Både ejere og lejere kan herefter benytte fællesejendommen i overensstemmelse med ejerforeningens vedtægter. Ejerne betaler udgifter forbundet med fællesejendommen efter fordelingstal, og inden for afdelingen fordeles udgiften efter den fastsatte huslejevfordelingsnøgle.

b. Udstykning

Ved udstykning af f.eks. rækkehus eller fritliggende huse kan der etableres en grundejerforening. Derimod etableres ikke en ejerforening efter ejerlejlighedsloven. Grundejerforeninger er ikke lovregulerede, men reguleres alene af foreningsretlige principper. Det er altså op til ejerne at indgå aftale om grundejerforeningens nærmere organisering. Ved salg af almene boliger ændres der ikke på principperne om frihed til at vælge, hvordan og i hvilket omfang ejerne vil organisere sig i grundejerforeninger. I forbindelse med salget beslutter boligorganisationen i samarbejde med