

ringer og attester m.v. Ud over disse omkostninger skal der efter gældende regler betales en afgift til staten for hver udstykket ejendom samt et gebyr til Kort- og Matrikelstyrelsen. I København og på Frederiksberg betales afgiften og gebyret dog til kommunen. Det foreslås, at der sker fritagelse for udstykningsafgift ved udstykning i forbindelse med salg af almene boliger.

De konkrete omkostninger ved hver udstykning fradrages ved opgørelsen af nettoprovenuet. Omkostninger ved udstykningen, som vedrører de ikke-solgte boliger, f.eks. omkostninger ved opmåling af fælles veje og omkostninger ved en evt. fuld udstykning, afholdes af de midler, der er overført fra salget til Landsbyggefonden.

Det foreslås, at ejerlejlighedsopdeling som udgangspunkt foretages løbende. Det vil sige, at de lejligheder, der skal sælges ved det første salg, udlægges som selvstændige ejerlejligheder, mens de resterende lejligheder kommer til at udgøre én ejerlejlighed. Ved det næste salg videreopdeles den ejerlejlighed, som omfatter de resterende lejligheder, således at de lejligheder, som nu skal sælges, udlægges som selvstændige ejerlejligheder. Baggrunden herfor er, at en opdeling, hvor samtlige boliger bliver udlagt som ejerboliger, medfører store omkostninger, uden at der er sikkerhed for, at alle boliger vil blive solgt. Det foreslås dog, at boligorganisationen får mulighed for at udlægge samtlige boliger som selvstændige ejerlejligheder, såfremt dette vurderes at være mest hensigtsmæssigt.

Omkostningerne udgøres også her af udgifter til opmåling, udarbejdelse af kort over ejendommen osv. Ved den første opdeling vil der være en række omkostninger, som vedrører hele ejendommen, og som ikke kan henføres alene til de boliger, som bliver udlagt som selvstændige ejerlejligheder. Omkostninger, som vedrører de frasolgte boliger, fradrages ved opgørelsen af nettoprovenuet for de pågældende lejligheder, mens de øvrige omkostninger afholdes direkte af de midler, der er overført til provenufonden under Landsbyggefonden

b. Vurdering af boliger med henblik på fastsættelse af salgsprisen

Det foreslås, at salgsprisen for den enkelte bolig fastsættes til markedsprisen gennem en valuarvurdering. Ved den første vurdering i en afdeling er det væsentligt at skabe rimelig sikkerhed for boligens korrekte prisniveau. Det foreslås derfor, at vurderingen af den første bolig i en afdeling foretages af 2 valuarer. Med henblik på at minimere omkostningerne foreslås det endvidere, at kommunen får ansvaret for at udvæl-

ge valuarerne gennem udbud. Udgifterne til valuarerne dækkes af salgssummen.

c. Omkostninger ved relaksation og indfrielse af eksisterende lån

Når en eller flere boliger sælges, skal långiver herefter acceptere, at den/de solgte lejligheder udgår af pantet (relaksation). Alle lånene skal relaxeres hver gang, der sælges en bolig. Relaksation sker ved påtegning af pantebrevene, som tinglyses, og i den forbindelse udløses en tinglysningsafgift.

Hertil kommer gebyrer til realkreditinstitutterne i forbindelse med forholdsmæssig indfrielse af eksisterende lån, herunder gebyr for vurdering, vedståelse af garantier m.v. samt gebyr til Økonomistyrelsen.

Med henblik på at nedbringe disse omkostninger foreslås det, at de enkelte salg til lejerne samles sammen, således at der kun gennemføres salg én gang årligt, idet en række af de nævnte omkostninger ikke afhænger af antallet af solgte boliger, men er omkostninger pr. samlet relaksation m.v. Omkostningerne dækkes af salgssummen.

d. Administrationsomkostninger

Salgene vil være forbundet med administration i boligorganisationen – både særlig administration forbundet med førstegangssalget og de konkrete salg samt løbende administration. Kun de administrationsomkostninger, der direkte kan henføres til førstegangssalget og de konkrete salg, kan afholdes af salgssummen.

Som eksempler på administrationsomkostninger, der kan afholdes af salgssummen, kan nævnes omkostninger til udarbejdelse af vedtægter for den kommende ejer- eller grundejerforening, fastsættelse af fordelingstal for kommende ejerlejligheder, beregning af boligernes værdi på baggrund af normtal i Told- og Skattestyrelsens vurderingsmodeller fra den seneste almindelige vurdering, udarbejdelse af første forslag til budget for den kommende ejerforening, indhentning og vurdering af tilbud fra landinspektører, beregning af forholdsmæssig indfrielse af lånene ved frasalg m.v.

En væsentlig del af boligorganisationens administrationsarbejde kan lettes, hvis der udarbejdes standarddokumenter til brug for boligorganisationerne. Det er derfor hensigten, at der udarbejdes sådanne redskaber i samarbejde med bl.a. boligorganisationerne.

Omkostninger til den løbende administration efter et frasalg, f.eks. forberedelse og afholdelse af ekstra afdelingsmøder inden afholdelse af ejer- og grundejerforeningens generalforsamling, løbende udarbej-