

lig i den gældende lovs § 3. Den periode, disse boliger har fungeret som almene og almennyttige boliger, tæller med ved opgørelsen af 15-års perioden, også i det omfang de tidligere har fungeret som en anden boligtype end familieboliger og efterfølgende er blevet ommærket til familieboliger, når boligerne har været drevet efter det almene/almennyttige regelsæt.

#### *Ad den foreslåede § 75 g*

Det foreslås, at lejerens mulighed for at købe sin almene lejlighed indtræder ved lejeforholdets påbegyndelse og bortfalder ved lejeaftalens opsigelse eller ophævelse, jf. reglerne herom i lov om leje af almene boliger.

Når en lejeaftale ophører på grund af opsigelse eller ophævelse, skal der som udgangspunkt ske genudlejning af lejemålet efter de gældende regler – det vil sige enten efter kommunal anvisning eller efter boligorganisationens venteliste. Den nye lejer får herefter samme mulighed for at købe sin bolig som den fraflyttede lejer. Kravet om forsøg på genudlejning gælder ikke ved salg af ledige boliger i problemramte afdelinger, jf. nærmere herom de foreslåede §§75 c og k samt bemærkningerne hertil.

#### *Ad den foreslåede § 75 h*

Når afdelingsmødet har truffet beslutning om, at lejerne skal have mulighed for at købe deres bolig, bør der hurtigst muligt herefter foreligge et beslutningsgrundlag, som gør det muligt for den enkelte lejer at vurdere, om lejerens ønsker at købe sin bolig eller at blive boende som lejer.

Det foreslås derfor i stk. 1, at boligorganisationen hurtigst muligt efter beslutningen om salg skal udarbejde vedtægter for den kommende ejerforening/grundejerforening, fastsætte fordelingstal for de kommende ejerlejligheder og gøre lejerne bekendt med et skøn over boligernes værdi på baggrund af normalt i Told- og Skattestyrelsens vurderingsmodeller fra den seneste almindelige vurdering. Vedrørende udarbejdelse af vedtægter bemærkes, at det vil kunne være hensigtsmæssigt at stille krav om, at køberne udsteder et ejerpantebrev til sikkerhed for gæld til ejerforeningen.

For ejerforeninger, som etableres i forbindelse med salg til lejerne, udarbejdes en særlig normalvedtægt, som boligorganisationen kan vælge at bruge, jf. lovforslagets § 2, nr. 2. Hvis ejendommen allerede er opdelt i ejerlejligheder, og der således allerede er etableret en ejerforening, bør boligorganisationen forsøge at få ændret de gældende ejerforeningsvedtægter, således at de kan give afdelingen de samme muligheder

for indsigt i ejerforeningens forhold, som den nævnte normalvedtægt vil lægge op til. Hvis boligorganisationen ikke har flertal i ejerforeningen, er det dog ikke givet, at organisationen kan komme igennem med sit forslag om ændring af vedtægterne.

Der fastsættes et fordelingstal for alle afdelingens boliger, således at fordelingstallet for hver enkelt bolig ligger fast, uanset hvilke boliger der måtte blive solgt. Så længe boligerne er almene boliger, er det afdelingen, der skal betale fællesudgifterne for disse boliger, ligesom afdelingen efter den foreslåede nye bestemmelse i § 37 a, jf. lovforslagets § 1, nr. 5, får mulighed for at gøre sin indflydelse gældende på ejerforeningens generalforsamling efter afdelingens samlede fordelingstal.

Fastsættelse af boligernes skønsmæssige værdi foregår ved, at boligorganisationen anmoder den regionale told- og skattemyndighed om normtallene for boligerne i den pågældende afdeling. Told- og skattemyndigheden undersøger herefter, hvilke normtal der ville være blevet anvendt, hvis boligerne skulle have været vurderet som ejerboliger ved den seneste almindelige vurdering. Boligorganisationen skal ikke betale for at få oplyst normtallene.

Endelig skal boligorganisationen fastsætte den årlige tilmeldingsperiode. Lejerne får på denne baggrund mulighed for at danne sig et indtryk af den forventede købspris, fællesudgiftens størrelse og de rettigheder og pligter, som de får som ejere, ligesom lejerne med kendskab til tidspunktet for den årlige tilmeldingsperiode kan begynde at overveje, om et køb er ønskeligt og muligt. Som lejer i afdelingen har lejerne allerede adgang til seneste budget og regnskab for afdelingen. Er der allerede etableret en ejerforening, forudsættes det, at boligorganisationen i kraft af sin almindelige pligt til at sikre en forsvarlig gennemførelse af salget, jf. den foreslåede § 75 i, giver lejerne adgang til ejerforeningens seneste budget og regnskab.

I stk. 2 foreslås, at boligorganisationen skal gøre lejerne bekendt med et aktuelt skøn over boligernes værdi hver gang, der sker ændringer af normtallene.

Ved opdeling i ejerlejligheder er det ejendommens ejer, der fastsætter vedtægter og fordelingstal. I den foreliggende situation er det boligorganisationen, der sørger herfor. For at sikre at både de lejere, som vælger at købe deres bolig, og de lejere, som vælger at blive boende som lejer, får indflydelse på vedtægter og fordelingstal, foreslås i stk. 3, at afdelingsmødet skal godkende disse.

Det foreslås endvidere, at kommunalbestyrelsen skal godkende vedtægterne og fordelingstallene lige-