

Ud fra samme hensyn skal boligorganisationen efter det foreslåede stk. 2 inden iværksættelse af matrikulær udstykning oplyse køberne om det forventede kontingent til en eksisterende eller ny grundejerforening, når en eller flere lejere har tilmeldt sig som købere i tilmeldingsperioden, eller når det besluttes at sætte en ledig bolig til salg.

Ad den foreslåede § 75 m

Efter salget er det væsentligt, at ejere og lejere har samme brugsret til fællesarealer og fællesanlæg som før, dvs. 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.

Efter det foreslåede stk. 1 skal alle fællesarealer og fællesanlæg derfor 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 udgifterne efter den fastsatte husleje fordelingsnøgle.

Det kan ikke udelukkes, at det i nogle situationer vil være mest hensigtsmæssigt, at fællesareal og fællesanlæg i et vist omfang fortsat ejes af den almene afdeling som særejendom eller overdrages til en køber som særejendom. Derfor foreslås det, at kommunalbestyrelsen, når særlige forhold gør sig gældende, kan godkende, at fællesareal og fællesanlæg udlægges som særejendom tilhørende enten afdelingen eller en anden ejer.

Ved ejerlejlighedsopdeling kan lejerne ikke købe f.eks. et haveareal, som hører til lejemålet, idet grunden som helhed ejes af ejerne i fællesskab. En køber af en almen bolig kan i stedet opnå en brugsret til havearealet, som dog skal kunne opsiges med 30 års varsel i overensstemmelse med udstykningslovens regler.

Ved matrikulær udstykning kan meget forskellige forhold gøre sig gældende, og det kan derfor ikke bestemmes generelt, hvem der efter salget skal eje fællesarealer og fællesanlæg. Efter det foreslåede stk. 2 træffer boligorganisationen derfor med kommunalbestyrelsens godkendelse beslutning om, i hvilket omfang fællesareal skal overdrages til en grundejerforening. Overdragelse af fællesareal kan kun ske til en grundejerforening, der alene omfatter de boliger, som var omfattet af afdelingen på tidspunktet for det første

salg efter dette kapitel, idet overdragelsen skal ske på vilkår, som kun skal komme de hidtidige brugere af fællesarealet til gode.

Normalt vil det være hensigtsmæssigt at udstykke de fællesarealer, f.eks. parkeringspladser og legepladser, som hører til afdelingen. Det samme gælder større fællesanlæg som f.eks. en varmecentral. Disse fællesarealer og fællesanlæg udstykkes i så fald som en ejendom for sig og overdrages til en grundejerforening, som omfatter de nye ejere og afdelingen, således at begge parter fortsat kan anvende fællesarealer og fællesanlæg i samme omfang som hidtil.

Det foreslås, at fællesarealer og fællesanlæg overdrages vederlagsfrit til grundejerforeningen. Kun på denne måde kan det sikres, at afdelingens kapitaludgift til det omhandlede fællesareal og fællesanlæg ikke erstattes af en større udgift i form af et grundejerforeningskontingent, der skal afspejle grundejerforeningens udgifter til køb til markedsprisen.

Hvor en køber i kraft af medlemskab af grundejerforeningen får brugsret til et fællesareal og fællesanlæg, der er overdraget vederlagsfrit til grundejerforeningen, vil denne fordel skulle indgå i valuarens prisfastsættelse af den enkelte bolig, jf. den foreslåede § 75 n. Herved kompenseres afdelingen for det mistede fællesareal og fællesanlæg gennem forholdsmæssig større indfrielse af indestående lån i forbindelse med de enkelte salg af boliger i afdelingen, tillige med at afdelingen sikres samme lave udgift til drift af arealet. Hertil kommer, at brugsretten til fællesarealet og fællesanlægget vil skulle tages i betragtning ved vurderingen af den tilbageværende afdelings værdi.

Det foreslås i stk. 3, at boligorganisationen skal lade tinglyse deklaration på grundejerforeningens ejendom om, at den overdragede ejendom ikke kan belånes, og at salg af ejendommen kun kan ske med kommunalbestyrelsens godkendelse, så længe afdelingen består, dvs. så længe der fortsat er almene lejere i ejendommen. Opfører grundejerforeningen ny ejendom, vil denne kunne belånes.

Boligorganisationen skal desuden lade tinglyse deklaration på grundejerforeningens ejendom om, at ved grundejerforeningens videresalg af det fællesareal og fællesanlæg, som er overdraget efter stk. 2, udbetales salgsprovenuet forholdsmæssigt til medlemmerne af grundejerforeningen. Salgsprovenu, som i denne forbindelse udbetales til afdelingen, indberettes efter lovens § 28, stk. 4, til Økonomistyrelsen, som afgør, i hvilket omfang provenuet skal indbetales som ekstrordinært afdrag på statslån, statsgaranterede lån eller foranstående lån, jf. § 1, nr. 4. Hermed behandles