

salgsprovenuet på samme måde, som hvis afdelingen selv havde solgt fællesarealet og fællesanlægget.

Efter det foreslåede stk. 4 skal boligorganisationen lade tinglyse deklARATION på den ejendom, som den tilbageværende afdeling har skøde på, og på de boliger, der sælges, om pligt til medlemskab af grundejerforeningen, og om udelukkende brugsret til fællesarealer og fællesanlæg.

Forskellige forhold kan gøre det hensigtsmæssigt at aftale og tinglyse andre vilkår ved deklARATION i forbindelse med overdragelsen, f.eks. hvor en varmecentral udstykkes og overdrages til en grundejerforening, vil det være hensigtsmæssigt at tinglyse en forsyningspligt for grundejerforeningen på dennes ejendom samt tinglyse en pligt til at aftage varmen for de enkelte medlemmer af grundejerforeningen på den ejendom, som den tilbageværende afdeling har skøde på, og på de solgte boliger.

Det foreslås i stk. 5, at de nævnte deklARATIONER gøres uopsigelige med kommunalbestyrelsen som påtaleberettiget.

Det forudsættes, at boligorganisationen samtidig med tinglysning af overdragelsen af fællesarealet og fællesanlægget og de solgte boliger får tinglyst deklARATIONERNE.

Det foreslås i stk. 6, at der kan ydes støtte fra Landsbyggefonden, Byggeskedefonden, dispositionsfonden eller kommunen til afdelingens udgifter til fællesarealet eller fællesanlægget i samme omfang, som hvis arealet eller anlægget henhørte under afdelingen. Dermed bliver lejernes stilling ikke forringet som følge af overdragelsen. Det betyder, at Landsbyggefonden f.eks. også kan yde støtte til afdelingens udgifter til renovering, mens de øvrige medlemmer af grundejerforeningen selv må finansiere deres udgifter.

Boligorganisationerne kan efter gældende regler administrere drift af grundejerforeninger og ejerforeninger, hvori boligorganisationens afdelinger er medlem. Dette indebærer, at grundejerforeningen eller ejerforeningen kan vælge boligorganisationen som administrator af foreningen, hvilket forudsættes ofte at blive tilfældet. I forbindelse med administrationen af den fælles ejendom vil det være hensigtsmæssigt fortsat at lade boligorganisationen forestå sædvanlige opgaver i forhold til ejendommen.

Ad den foreslåede § 75 n

Det foreslås i stk. 1, at den enkelte bolig sælges til markedsprisen som ejerbolig.

Det foreslås i stk. 2, at markedsprisen fastsættes ved en konkret og uvildig vurdering foretaget af en ejen-

domsmægler, der er valuar. Købsinteresserede kan ikke forhandle en anden pris. Det forudsættes dog, at lejeren eller boligorganisationen kan indbringe vurderingen for domstolene, hvis en af parterne er uenige i prisfastsættelsen.

Ved den første vurdering i en afdeling er det væsentligt at skabe rimelig sikkerhed for boligens korrekte prisniveau. Der er således tale om et nyt marked, hvor markedsprisen afhænger af en række nærmere konkrete forhold. Det foreslås derfor, at der ved vurdering af den første bolig i afdelingen udmeldes to valuarer til i fællesskab at fastsætte markedsprisen på boligen.

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen skal afholde udbud af valuaropgaven for at mindske omkostningerne til vurderingerne. Ved at lade kommunerne være udbydere af vurderingsopgaven sikres det, at der opnås et tilstrækkeligt stort geografisk område, der kan samle vurderingsopgaverne i forbindelse med salg i flere forskellige boligorganisationer, hvorved der kan indregnes en større besparelse, end hvis de enkelte boligorganisationer var udbydere. Mægler- og vurderingsvirksomhed er en tjenesteydelse omfattet af bilag I B i EU-tjenesteydelsesdirektiv, direktiv nr. 92/50/EØF, hvorfors kommunernes udbud ikke skal følge de detaljerede procedurforskrifter i direktivet, men alene skal respektere direktivets ligebehandlingsprincipper og regler om tekniske specifikationer samt indberetning af kontrakten til EF-publikationskontor, såfremt ydelserne skønnes at overstige EU-tærskelværdien på ca. 1,4 mio. kr. Det er den enkelte kommunalbestyrelse, der træffer beslutning om, hvordan udbuddet tilrettelægges og gennemføres.

Det foreslås i stk. 3, at valuaren foretager vurderingen af markedsprisen på grundlag af værdien i handel og vandel, når købesummen skal betales kontant. Værdien i handel og vandel er den pris, som køberen må formodes at kunne videresælge boligen til umiddelbart efter købet, og dermed den pris, som en tilsvarende ejerbolig i området handles til ud fra hensyn til boligens størrelse, alder, beliggenhed m.v.

Når der gives mulighed for køb af almene boliger, kan der blive tale om overtagelse af en bolig beliggende i en ejendom med tilbagekøbsklausul, det vil sige en ret for den kommune, som i sin tid solgte den pågældende grund, til efter en vis periode at købe ejendommen tilbage. Kommunens tilbagekøbspris svarer typisk til den oprindelige salgssum, men det kan også være aftalt, at ejeren derudover har ret til bygningsersatning. Ved udstykning eller ejerlejlighedsopdeling med henblik på frasalg af en almen bolig opretholdes klausulen, hvorefter køberen overtager boligen med