

tilbagekøbsklausulen. Dette forhold vil naturligvis indgå i valuarens prisfastsættelse. Det er op til den nye ejer – enten i forbindelse med købet eller på et senere tidspunkt – at beslutte, om boligen skal forsøges frikøbt.

Hvor et fællesareal i forbindelse med udstykning overdrages til en grundejerforening vederlagsfrit, og hvor køberne får en brugsret til fællesarealet for et grundejerforeningskontingent, der dækker driftsomkostningerne, jf. den foreslåede § 75 m, vil dette tilsvarende indgå i valuarens prisfastsættelse for boligen.

Markedsprisen fastsættes uden hensyntagen til et eventuelt rente- og afdragsfrit lån fra Landsbyggefonden og uden hensyntagen til handelsomkostninger m.v. Køberen betaler selv sædvanlige handelsomkostninger, f.eks. advokatombudsninger til skøde, refusionsopgørelse, ekspeditionsgebyrer til eventuelle långivere i forbindelse med finansiering af købesummen m.v.

Hvis en interesseret lejer efter at have set valuarens vurdering ikke ønsker at købe boligen, foreslås det i stk. 4, at lejerens som udgangspunkt skal betale en andel af valuarudgiften. Boligorganisationen har således afholdt forgæves udgifter til landinspektør og valuar, ligesom der har været udgifter til administration, som samlet set fragår et senere nettoprovenu ved efterfølgende salg, jf. den foreslåede § 75 s og den foreslåede § 96 m. Dermed begrænses tillige risikoen for, at en lejer anmoder om valuarvurdering uden reelt at være interesseret i at købe. Lejerens andel af udgiften foreslås fastsat til 50 pct. af valuarudgiften. Såfremt boligen vurderes af to valuarer i fællesskab, foreslås lejerens andel fastsat til 25 pct. af valuarudgiften.

Som konsekvens af lejerens forpligtelse til at betale for en andel af valuarudgiften, hvis lejerens efter vurderingen ikke overtager boligen på den fastsatte overtagelsesdag, jf. den foreslåede § 75 j, stk. 2, foreslås det at pålægge boligorganisationen – inden den indgår aftale om opmåling og vurdering – at kræve, at lejerens stiller passende sikkerhed for lejerens andel af valuarudgiften.

Hvis valuarens vurdering afviger væsentligt fra den foreløbige prisfastsættelse på baggrund af Told & Skattemyndighedens vurderingsmodeller fra den seneste almindelige vurdering, jf. den foreslåede § 75 h, stk. 1, nr. 3, eller § 75 h, stk. 2, som er en del af lejerens beslutningsgrundlag for at melde sig som en interesseret køber efter den foreslåede § 75 j, stk. 1, kan det imidlertid forekomme urimeligt, at lejerens skal betale en andel af valuarudgiften, hvis lejerens i så fald ikke

ønsker at købe boligen. Det foreslås derfor at fastsætte en begrænsning i lejerens forpligtelse til at betale en andel af valuarudgiften, såfremt valuarens vurdering overstiger det nævnte beslutningsgrundlag med mere end 20 pct.

Ad den foreslåede § 75 o

Som foreslået i § 75 n skal lejerens betale markedsprisen for boligen, idet vurderingen skal foretages på grundlag af værdien i handel og vandel. Heri ligger, at valuaeren fastsætter prisen på grundlag af boligens tilstand på vurderingstidspunktet. Hvis lejerens har udnyttet sin råderet efter reglerne i den almene lejelov, f.eks. ved at etablere badeværelse, vil værdien være højere end for en tilsvarende bolig uden badeværelse, og da lejerens selv har betalt for forbedringen, ville det være urimeligt, hvis der ikke blev taget hensyn hertil ved købet.

Det foreslås derfor i stk. 1, at boligorganisationen pålægges at beregne den godtgørelse, som lejerens vil have ret til, hvis lejerforholdet ophørte på almindelig vis på overtagelsesdagen, jf. reglerne herom i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

Det foreslås endvidere, at opgørelsen skal sendes til lejerens i rimelig tid inden det tidspunkt, hvor købsaftalen påregnes indgået, således at lejerens kan lade dette forhold indgå i sit beslutningsgrundlag.

Endelig foreslås i stk. 2, at godtgørelsesbeløbet skal udbetales til lejerens senest på overtagelsesdagen. Som det fremgår af den foreslåede bestemmelse i § 75 s, stk. 2, nr. 7, foreslås, at afdelingen afholder udgiften af salgssummen.

For så vidt angår indbringelse af uenighed om godtgørelsesbeløbet for beboerklagenævnet henvises til den foreslåede ændring af den almene lejelov, jf. lovforslagets § 3, nr. 2.

Ad den foreslåede § 75 p

På samme måde, som forbedringer foretaget af lejerens giver en højere markedspris, bevirker misligholdelse en lavere pris. Da det ikke ville være rimeligt, hvis lejerens skulle kunne købe sin bolig for en lavere pris som følge af egen misligholdelse, må der foretages en besigtigelse af boligen, hvor det konstateres, om der foreligger misligholdelse. Det foreslås således at pålægge boligorganisationen at gennemføre et syn af boligen i rimelig tid inden det tidspunkt, hvor købsaftalen påregnes indgået. Det foreslås endvidere, at lejerens skal indkaldes skriftligt med mindst 1 uges varsel ligesom ved lejerens fraflytning. Boligorganisationen pålægges herudover – hvis boligen er misligholdt – at udarbejde en opgørelse over, hvori misligholdel-