

elsesarealet og alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne kommer til at udgøre én ejerlejlighed. I almene ejendomme, der allerede er opdelt i ejerlejligheder på denne måde, vil der også kunne blive tale om salg til lejerne, og derfor skal en ejerlejlighed, som udgør hele beboelsesarealet o.s.v., fremover kunne videreopdeles. Det foreslås derfor i § 10, stk. 2, sidste pkt., at videreopdeling skal kunne ske efter de samme regler, som foreslås indført for ejendomme, der endnu ikke er opdelt i ejerlejligheder.

Der foreslås ingen ændringer for de ejendomme, hvor der ikke indgås aftale om salg efter kapitel 5 a i almenboligloven.

Til nr. 4

Der er alene tale om en redaktionel ændring.

Til § 3

Til nr. 1

Når en lejer fraflytter lejemålet, har lejeren mulighed for at indbringe uenighed om lejerens forpligtelser til istandsættelse i forbindelse med fraflytningen for beboerklagenævnet. Det findes rimeligt, at en lejer, som køber sin bolig (og dermed ikke fraflytter), også skal have mulighed for at indbringe sagen for beboerklagenævnet, hvis boligorganisationen mener, at lejeren har misligholdt boligen og derfor kræver, at lejeren betaler det beløb, som det vil koste at udbedre misligholdelsen, jf. den foreslåede nye bestemmelse i § 75 p i almenboligloven.

Derfor foreslås, at den fornødne hjemmel hertil indføres i § 29 i den almene lejelov.

Det foreslås endvidere, at sagen skal indbringes senest 2 uger efter, at lejeren har modtaget boligorganisationens opgørelse over, hvori misligholdelsen består, og hvad en udbedring skønnes at ville koste.

Lejeren skal herefter ud over købesummen betale det beløb, som beboerklagenævnet fastsætter.

Til nr. 2

På tilsvarende måde som ved misligholdelse, jf. ovenfor under nr. 1, foreslås, at en lejer, som har forbedret sin lejlighed efter råderetsreglerne, og som derfor har ret til godtgørelse, jf. den foreslåede nye bestemmelse i § 75 o i almenboligloven, skal kunne indbringe uenighed om størrelsen af godtgørelsen for beboerklagenævnet.

Det foreslås endvidere, at sagen skal indbringes for nævnet senest 2 uger efter, at lejeren har modtaget boligorganisationens opgørelse over godtgørelsen.

Lejeren vil herefter have krav på den godtgørelse, som beboerklagenævnet fastsætter.

Til § 4

Til nr. 1

Når der foretages udstykning efter reglerne i lov om udstykning og anden registrering i matriklen (lovbekendtgørelse nr. 494 af 12. juni 2003), skal der betales en afgift på 5.000 kr. til staten for hver ny ejendom, der oprettes. Herudover skal der betales et gebyr for Kort- og Matrikelstyrelsens ekspedition af udstyknings sagen. Dette gebyr fastsættes administrativt i medfør af § 47 i udstykningsloven. Udstykningsgebyret er på 1.860 kr. fra 1. januar 2004. Ved udstyknings sager i Københavns og Frederiksberg Kommuner tilfalder udstykningsafgiften og udstykningsgebyret dog kommunerne.

For at sikre, at provenuet ved salget bliver så stort som muligt, foreslås, at der ved udstykning af almene lejerers familiebolig som ejerbolig ikke betales udstykningsafgift. Ved udstykning af almene boliger, vil hver ejerbolig blive registreret i matriklen som en samlet fast ejendom. Begrebet "*samlet fast ejendom*" er defineret i § 2 i udstykningsloven.

Hovedreglen er, at opdeling i ejerlejligheder ikke må ske, hvis der kan foretages matrikulær udstykning. Opdeling i ejerlejligheder er således subsidiær i forhold til den matrikulære udstykning, jf. § 3 i lov om ejerlejligheder. Opdeling i ejerlejligheder kan således kun ske, hvis en landinspektør attesterer, at udstykning ikke er mulig.

Ifølge udstykningslovens § 14 skal der ske udstykning, når en del af en samlet fast ejendom ønskes særskilt afhændet eller pantsat. En udstykning gennemføres under iagttagelse af bestemmelserne i udstykningsloven. Det følger heraf, at parterne i et retsforhold, der forudsætter matrikulær forandring, skal anmode en praktiserende landinspektør om at begære registrering i matriklen af den nødvendige matrikulære forandring, jf. udstykningslovens § 21. Landinspektøren skal foretage opmåling af skel og udarbejde de dokumenter, der er nødvendige i henhold til såvel udstykningsloven som anden lovgivning, jf. udstykningslovens § 13 og §§ 18-20.

I Københavns og Frederiksberg Kommuner gælder det særlige forhold, at matrikulært arbejde udføres af stadskonduktøren henholdsvis stadslandinspektøren, jf. udstykningslovens § 13, stk. 3.

Når registreringen i matriklen er sket, underretter matrikelmyndigheden tinglysningdommeren og kommunalbestyrelsen om de matrikulære forandringer.