

salg og udgifter i samme størrelsesorden som før. Endvidere har jeg lagt vægt på at sikre, at overdragelsen ikke skal være forbundet med risici for nogen af parterne.

Det er boligorganisationen, der efter de almindelige regler har kompetencen til at træffe beslutning om salg af afdelingernes ejendomme, ligesom det er boligorganisationen, der kan forpligte afdelingen udadtil.

I overensstemmelse hermed er det i forslaget § 75 m, stk. 2, foreslået, at boligorganisationen med kommunalbestyrelsens godkendelse træffer beslutning om overdragelse af fællesarealer og fællesanlæg til en grundejerforening i forbindelse med salg, ligesom det er boligorganisationen, som skal forestå salget af de enkelte boliger, og som bedst kan vurdere, i hvilket omfang det er hensigtsmæssigt at overdrage fællesarealer m.v. til en grundejerforening.

Boligorganisationen kan beslutte, om fællesarealerne m.v. skal forblive i afdelingen, eller om de skal overdrages til grundejerforeningen.

Hvis boligorganisationen beslutter sig for, at fællesarealerne m.v. skal forblive i afdelingen, er der risiko for, at de tilbageværende lejere ender med at råde over – og dermed at skulle betale for – overdimensionerede fællesarealer m.v. Det er endvidere ikke muligt i denne situation at sikre køberne en brugsret til fællesarealerne m.v.

Hvis boligorganisationen beslutter sig for en overdragelse, skal dette ske vederlagsfrit til grundejerforeningen, idet en sådan overdragelse mest hensigtsmæssigt sikrer uændrede vilkår for boligorganisationen og afdelingen både på kort og langt sigt.

Overdragelse kan udelukkende ske til en grundejerforening, som alene omfatter de boliger, der var omfattet af afdelingen på tidspunktet for det første salg efter forsøgsordningen, idet overdragelsen skal ske på vilkår, som kun skal komme de hidtidige brugere af arealet til gode.

Boligorganisationen skal i forbindelse med overdragelsen 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.

Boligorganisationen skal desuden lade tinglyse deklaration om, at ved grundejerforeningens videresalg af de overdragede fællesarealer m.v.,

udbetales salgsprovenuet forholdsmæssigt til medlemmerne af grundejerforeningen.

Endelig skal boligorganisationen lade tinglyse deklaration på den ejendom, som den tilbageværende afdeling har skøde på, og de boliger, der sælges, om pligt til medlemskab af grundejerforeningen og om udelukkende brugsret til fællesarealerne m.v.

Udelukkende brugsret medfører, at der ikke er andre end medlemmerne af grundejerforeningen, der kan opnå en egentlig brugsret. Dette hindrer dog ikke, at udefrakommende som hittil kan få tilladelse til at gøre brug af fællesarealerne, f.eks. leje et festlokale.

Kontingent til grundejerforeningen fastsættes kostægte således, at foreningen af sine indtægter kan afholde de udgifter, der er forbundet med driften af de overdragede arealer m.v.

Hvis en køber af en bolig i kraft af sit medlemskab af grundejerforeningen således får brugsret til fællesarealer m.v., der er overdraget vederlagsfrit til grundejerforeningen, vil denne fordel skulle indgå i valuarens prisfastsættelse af den enkelte bolig. Herved kompenseres afdelingen for de mistede fællesarealer m.v. gennem en forholdsmæssig større indfrielse af indestående lån i forbindelse med de enkelte salg af boliger i afdelingen. Hertil kommer, at brugsretten til fællesarealerne m.v. vil skulle tages i betragtning ved vurderingen af den tilbageværende afdelings værdi.

I øvrigt kan der ydes støtte fra Landsbyggefondens, Byggeskadefondens, dispositionsfondens og kommunen til afdelingens udgifter til fællesarealet eller fællesanlægget i samme omfang, som hvis arealet eller anlægget henhørte under afdelingen.

Spørgsmål 43:

På mange almene boliger over hele landet er der såkaldte hjemfaldsklausuler, og i København er der lavet en aftale om hjemfald. Ministeren bedes redegøre for, hvorledes disse hjemfaldsklausuler og aftalen omkring hjemfald i København skal håndteres i forhold til et salg.

Spørgsmål 54:

I SAB har man en ordning med lånefinansiering af frikøb for hjemfald fra Københavns Kommune, hvor det er en del af aftalen, at lejerne maksimalt skal betale 30 kr./m² for dette. Kan