

ministeren svare på, hvordan hjemfaldsaftalen tænkes finansieret ved salg af boliger i en afdeling? I mange andre kommuner end København er der hjemfaldsaftaler, og der er ikke sket frikøb endnu. Kan ministeren oplyse, om hjemfaldsklausuler fortsætter i ejerforeningen, eller om de opsplittes separat for de to ejere – eller om der vil opstå en situation, hvor kommunen kan kræve aftalen udbetalt ved salg/oprettelse af ejerforening?

*Svar:*

Jeg tillader mig at besvare spørgsmål 43 og 54 sammen.

Det er korrekt, at en række kommuner ved kommunale grundsalg til både private ejere og almene boligorganisationer har betinget sig en tilbagekøbsklausul, hvorefter kommunen efter en årrække har ret til at købe ejendommen tilbage. Kommunens pris svarer typisk til den oprindelige salgssum, men det kan også være aftalt, at ejeren derudover har ret til bygningserstatning.

Ud over Københavns Kommune har 8 kommuner i Københavns Amt og 6 kommuner i provinsen anvendt denne praksis ved grundsalg til almene boligorganisationer.

Pr. 1. juli 2000 blev der gennemført en ændring af almenboligloven, som gjorde det muligt for kommunen – i forbindelse med aftaler med boligorganisationer om frikøb – at fastsætte frikøbssummen til et beløb, der er lavere end den markedsmæssige værdi af tilbagekøbsklausulen, eller at undlade at kræve betaling for ophævelse af klausulen. Samtidig blev der indført mulighed for at yde diverse former for støtte til boligorganisationernes frikøb. Jeg kan i den forbindelse oplyse, at i Københavns Kommune er stort set alle almene ejendomme blevet frikøbt.

Som skitseret i lovforslaget kan der blive tale om salg af en almen bolig beliggende i en ejendom med en sådan tilbagekøbsklausul. Ved udstykning eller ejerlejlighedsopdeling med henblik på frasalg af en sådan bolig opretholdes klausulen naturligvis, idet der jo er tale om en ret for den kommune, som i sin tid solgte den pågældende grund, til efter en vis periode at købe ejendommen tilbage. Den enkelte køber overtager således boligen med tilbagekøbsklausulen. Dette forhold forudsættes at afspejle sig i valutarens vurdering af boligens markedspris, således at prisen skønnes lavere end for en tilsvarende

bolig uden tilbagekøbsklausul. Det er herefter op til den nye ejer – enten i forbindelse med overtagelsen eller på et senere tidspunkt – at aftale de nærmere vilkår med kommunen, såfremt boligen ønskes frikøbt.

Københavns Kommune har en fast praksis vedrørende frikøb, herunder fastsættelse af frikøbsprisen. Her er der ikke problemer med at frikøbe f.eks. enkelte ejerlejligheder. Der kan være en tilsvarende praksis i de øvrige kommuner. Da der kan være forskellig praksis i de forskellige kommuner, vil det være relevant i forbindelse med de første salg i en ejendom med tilbagekøbsklausul at undersøge den pågældende kommunes praksis vedrørende frikøb, således at købsinteresserede kan inddrage dette aspekt i overvejelserne om køb.

Endelig kan jeg oplyse, at salg af almene boliger beliggende i en afdeling, hvor der er indgået aftale om frikøb for tilbagekøbsklausul, ikke vil berøre de tilbageværende lejeres huslejebetaling. Salgsprovenuet skal bl.a. anvendes til forholdsmæssig indfrielse af afdelingens lån, herunder eventuelle lån til finansiering af tilbagekøbsklausul i et sådant omfang, at der ikke sker en stigning i lejernes huslejebetaling som følge heraf.

*Spørgsmål 48:*

Kan det fastsættes i ejerforeningens husorden, at man ikke må holde hund/husdyr? I givet fald, hvad er så sanktionen overfor ejeren af ejerlejligheden ved overtrædelse?

*Svar:*

Jeg kan oplyse, at ejerforeninger efter ejerlejlighedslovens § 5, stk. 1, kan fastsætte »almindelige ordensregler« i en husorden. Herved tænkes først og fremmest på regler, der regulerer brugen af den fælles ejendom, f.eks. vaskerum, cykelkælder og parkeringsfaciliteter. Det antages dog, at reglen også giver ejerforeningen mulighed for en vis regulering af brugen af de enkelte ejerlejligheder. Det antages endvidere, at husdyrhold formentlig kan forbydes.

Jeg kan endvidere oplyse, at ejerforeningen efter lovens § 8 kan pålægge en ejer at fraflytte lejligheden med passende varsel, hvis ejeren gør sig skyldig i grov eller oftere gentagen misligholdelse af sine forpligtelser over for ejerforeningen eller et af dennes medlemmer.