

Stk. 5. Overholder ejeren ikke den frist, der er fastsat i § 13, stk. 2, kan han kun med samtykke fra alle lejerne inden 3 år efter fristens udløb tilbyde lejerne ejendommen med den virkning, at den kan opdeles i ejerlejligheder efter § 10, stk. 1, nr. 2.“

6. § 12 affattes således:

„§ 12. Tilbud til lejerne efter § 14 skal ledsages af en redegørelse for, hvilke forbedringer der er nødvendige, for at kravene i § 10, stk. 1, nr. 2, kan opfyldes, og hvilken lejeforhøjelse der vil blive krævet som følge heraf.

Stk. 2. Har en ejer af en bygning med mere end 4 lejligheder efter 25. marts 1977 iværksat arbejder, der vil bringe lejlighederne til at opfylde kravene i § 10, stk. 2, litra b og c, inden udløbet af lejerne acceptfrist, kan han kun med samtykke fra alle lejerne inden 7 år efter fristens udløb tilbyde lejerne ejendommen med den virkning, at den kan opdeles i ejerlejligheder efter § 10, stk. 1, nr. 2.

Stk. 3. En ejer af en ejendom, der er omfattet af § 10, stk. 1, nr. 2, kan ikke overdrage en del af sin ejendom, når overdragelsen betinges af, at ejendommen opdeles i ejerlejligheder.“

7. § 13, stk. 1, affattes således:

„Inden ejeren afgiver tilbud til lejerne efter § 14, skal han anmode de i stk. 3 nævnte sagkyndige om at vurdere ejendommen. Han skal samtidig give lejerne skriftlig underretning om sin anmodning.“

8. I § 13, stk. 2, udgår 2. pkt.

9. I § 13, stk. 5, udgår: „eller de lejere, der har ønsket ejendommen tilbudt, jfr. § 12, stk. 3.“

10. I § 13, stk. 6, udgår: „uanset om vurderingen er forlangt af lejerne.“

11. § 14 affattes således:

„§ 14. Ejersens tilbud til beboelseslejerne om overtagelse af ejendommen på andelsbasis skal være skriftligt og skal fremsendes samtidigt til alle lejerne. Med tilbudet skal følge en orientering til lejerne om indhol-

det af §§ 11-15 efter regler, der fastsættes af boligministeren, samt de i § 12, stk. 3, nævnte oplysninger.

Stk. 2. Tilbudet må ikke indeholde usædvanlige vilkår. Den forlangte købesum må ikke overstige vurderingssummen efter § 13 med mere end 15 pct. Af købesummen kan sælgeren højst forlange 15 pct. udbetalt kontant, og lejerne kan forlange, at lejerindskud, forudbetalt leje, depositum og indeståender på vedligeholdelses- og opretningskonti på overtagelsesdagen fragår i den kontante udbetaling. Den del af det resterende beløb, som ikke berigtiges ved overtagelse af lån i realkreditinstitutter eller af anden pantegæld i ejendommen med en restløbetid på mindst 20 år, skal kunne indestå som sælgerprioritet. Denne berigtiges med en annuitetsydelse, idet sælgeren ikke kan forlange, at løbetiden er kortere end 20 år, og renten er højere end 10 pct. p. a.

Stk. 3. Ejendommen kan opdeles i ejerlejligheder, såfremt lejerne ikke inden 4 måneder efter modtagelsen af tilbudet skriftligt har accepteret dette og godtgjort, at der til overtagelse af ejendommen er dannet en andelsboligforening som nævnt i § 15, og at foreningen kan erlægge den kontante udbetaling.

12. § 15 affattes således:

„§ 15. Køberetten efter § 14 kan kun udøves, hvis mindst 1/3 af lejerne af beboelseslejlighederne på accepttidspunktet er medlemmer af den andelsboligforening, der skal overtage ejendommen, og foreningens vedtægter indeholder bestemmelser om, at prisen ved en andelshavers overdragelse af en andel ikke må overstige det beløb, som overdrageren har betalt for andelen med tillæg af:

1. værdien af forbedringer, som overdrageren har betalt,

2. en forholdsmæssig andel af nedbringelsen af ejendommens prioritetsgæld i overdragerens besiddelsestid samt

3. en forholdsmæssig andel af eventuel værdiforøgelse for ejendommen, der er indtrådt efter overdragerens erhvervelse af andelen. Værdiforøgelsen beregnes på grundlag af udviklingen i byggeomkostningerne for etageboligbyggeri, således som denne fremgår af det indeks, der beregnes og offentliggøres af Danmarks Statistik.