

se af sædvanlig agtpågivenhed, eller hvis lejereren har handlet svigagtigt.

§ 142. Forbedringer, som lejereren har foretaget, må kun fjernes, når lejereren bringer det lejede i den stand, hvori han overtog det.

*Stk. 2.* Har lejereren med udlejerens samtykke efter § 28 foretaget ændringer af det lejede, kan udlejereren kun kræve retablering, når han har taget forbehold herom, da han meddelte samtykket.

*Stk. 3.* Udlejereren kan forlange, at lejereren fjerner installationer som nævnt i § 29, og at lejereren foretager retablering.

§ 143. Uenighed om lejerens pligt til istandsættelse efter fraflytning afgøres af huslejenævnet.

§ 144. Reglerne i § 141, stk. 1, 3. pkt., og stk. 2, samt i § 142, stk. 2, kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejereren.

## Kapitel 19

### Tilbudspligt

§ 145. I ejendomme med mindst 6 lejemål skal udlejereren tilbyde lejerne ejendommen til overtagelse på andelsbasis, inden ejendommen overdrages til anden side.

*Stk. 2.* I ejendomme med mindre end 6 lejemål skal udlejereren tilbyde lejerne ejendommen til personlig eller fælles overtagelse, inden ejendommen overdrages til anden side.

*Stk. 3.* Reglerne om tilbudspligt finder ikke anvendelse på ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder.

§ 146. Tilbudspligten respekterer private forfølsrettigheder og køberettigheder, der er tinglyst før 3. maj 1979, men går i øvrigt forud for andre rettigheder over ejendommen, uanset hvornår de er stiftet.

§ 147. Tilbudspligten gælder, når ejendommen eller en del heraf overdrages ved salg, gave, fusion eller mageskifte. Tilbudspligten gælder endvidere ved overdragelse af aktier og anpartar i aktie- og anpartsselskaber samt kommanditselskaber, når majoriteten overgår fra den gamle ejergruppe til en ny ejergruppe eller en ny erhverver, der derved opnår den afgørende indflydelse i selskabet. Det er uden betydning, om skiftet af indflydelse sker på én gang

eller løbende. Tidspunktet for effektueringen af tilbudspligten, er det tidspunkt, hvor den afgørende indflydelse er overgået til den nye ejergruppe eller erhverver. Tilbudspligten gælder også for ejendomme, som ejes af datterselskaber til de selskaber, hvortil den afgørende indflydelse overgår. Tilbudet skal ledsages af en erklæring fra en sagkyndig, der er udmeldt af boligretten, om, at købesummen og de øvrige tilbudte vilkår svarer til ejendommens værdi i handel og vandel som udlejningsejendom, jf. § 148, stk. 2, 4. pkt. Enhver overdragelse af aktier og anpartar i sådanne selskaber er først gyldig, når den er meddelt lejerne.

*Stk. 2.* Tilbudspligten kommer dog ikke til anvendelse,

- 1) når erhververen er staten, en kommune, et godkendt saneringsselskab eller byfornyelsesselskab som led i sanering eller vedtaget lokalplan,
- 2) når erhververen er den hidtidige ejers ægtefælle eller er beslægtet eller besvogret med ejeren i op- eller nedstigende linie eller i hans sidelinie så nær som søskende eller disses børn,
- 3) når erhververen er en hidtidig medejer, eller
- 4) når erhvervelsen sker ved arv, medmindre erhververen er en juridisk person.

§ 148. Tilbudspligten opfyldes ved, at ejeren over for samtlige lejere af lejemål fremsætter tilbud om, at en af beboerne dannet andelsboligforening kan erhverve ejendommen til samme købesum, kontante udbetaling og øvrige vilkår, som ejeren kan opnå ved salg til anden side. Vilkårene skal være af et sådant indhold, at de kan opfyldes af en andelsboligforening. Acceptfristen skal være mindst 12 uger fra salgsdagen, dog skal lejerne underrettes, når ejendommen udbydes til salg.

*Stk. 2.* I tilfælde af påtænkt salg skal tilbudet ledsages af dokumentation for, at ejeren ved salget kan opnå de tilbudte vilkår. Ejeren skal oplyse navn og adresse på køberen, og der må ikke være tilføjet: eller ordre. Såfremt køber er et selskab, skal det oplyses, hvem der har den afgørende indflydelse i selskabet. I tilfælde af påtænkt overdragelse ved gave, fusion eller mageskifte eller af påtænkt arveudlæg skal tilbudet ledsages af en erklæring fra en sagkyndig, der er udmeldt af boligretten, om, at købesummen og de øvrige tilbudte vilkår svarer til ejendommens værdi i handel og vandel som udlejningsejendom.