

har taget forbehold herom, da udlejeren meddelte samtykket.

Stk. 3. Har lejerens iværksat forbedringsarbejder m.v. mod godtgørelse ved fraflytning, jf. § 114, stk. 1, og § 116, og er disse ikke tilendebragt, kan udlejer enten kræve arbejderne færdiggjort eller eventuelt kræve retablering.

§ 182. Reglerne i dette kapitel kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejerens.

Kapitel 23

Tilbudspflicht

§ 183. I ejendomme med 3 lejemål eller derover, der helt eller delvis anvendes til beboelse, skal udlejeren tilbyde lejerne ejendommen til overtagelse på andelsbasis, inden ejendommen overdrages til anden side.

Stk. 2. I ejendomme med 2 lejemål eller derunder, der helt eller delvis anvendes til beboelse, skal ejeren tilbyde lejerne ejendommen til personlig eller fælles overtagelse, inden ejendommen overdrages til anden side.

Stk. 3. Når bortses fra salg af enkelte ejerlejligheder, der er omfattet af bestemmelsen i stk. 2, finder reglerne om tilbudspflicht ikke anvendelse på ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder.

Stk. 4. Reglerne om tilbudspflicht finder ikke anvendelse ved overdragelse af almene boligorganisationers ejendomme, hvis ejendommene fortsat ejes af en almen boligorganisation, eller ved overdragelse af ejendomme i forbindelse med, at selvejende ældreboliger, selvejende lette kollektivboliger eller selvejende ungdomsboliginstitutioner sammenlægges eller omdannes til en afdeling af en almen boligorganisation.

Stk. 5. Tilbudspflichten efter stk. 1 og 2 opretholdes, selv om ejeren efter lovens vedtagelse foretager udstykning, matrikulering eller arealoverførsel efter lov om udstykning og anden registrering i matriklen.

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

Stk. 2. Tilbudspflichten falder bort, når ejendommen er opdelt i ejerlejligheder.

§ 185. Tilbudspflichten gælder, når ejendommen eller en del heraf overdrages ved salg, gave, fusion eller mageskifte. Den gælder endvidere

ved overdragelse af aktier og anparter i aktie- og anpartsselskaber, når erhververen herved opnår majoritet af stemmer i selskabet.

Stk. 2. Tilbudspflichten kommer dog ikke til anvendelse,

- når erhververen er staten, en kommune eller et godkendt saneringselskab, eller
- når erhververen er den hidtidige ejers ægtefælle eller er beslægtet eller besvogret med ejeren i op- eller nedadstigende linje eller i ejerens sidelinje så nær som søskende eller disses børn,
- når erhververen er en hidtidig medejer,
- når erhvervelsen sker ved arv, medmindre erhververen er en juridisk person.

§ 186. Tilbudspflichten opfyldes ved, at ejeren over for samtlige lejere af beboelseslejligheder 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 10 uger, dog således, at der ved beregning af fristen ses bort fra juli måned.

Stk. 2. I tilfælde af påtænkt salg skal tilbudet ledsages af dokumentation for, at ejeren ved salget kan opnå de tilbudte vilkår. I tilfælde af påtænkt overdragelse ved gave, fusion eller mageskifte eller af påtænkt arveudlæg skal der til afgørelse af, om købesummen og de øvrige tilbudte vilkår svarer til ejendommens værdi i handel og Wandel som udlejningsejendom, optages syn og skøn efter reglerne herom i retsplejelovens § 343.

Stk. 3. Ved overdragelse af aktier og anparter, hvor tilbudspflichten efter § 185, stk. 1, 2. pkt., gælder, skal der ligeledes optages syn og skøn, jf. stk. 2.

Stk. 4. Senest samtidig med tilbudet skal ejeren give sædvanlige oplysninger om ejendommen, herunder ejendommens driftsudgifter, leje forhold og saldi på de forskellige konti, som ejeren skal føre i henhold til denne lov. Den i stk. 1 nævnte acceptfrist løber fra det tidspunkt, hvor lejerne har modtaget oplysningerne.

Stk. 5. Ejeren kan afvise andelsboligforeningens accept, hvis ikke foreningen på accepttidspunktet repræsenterer mindst halvdelen af beboelseslejlighederne, eller hvis foreningen ikke på