

§ 13. Ejeren kan anmode de i stk. 3 nævnte sagkyndige om at vurdere ejendommen. Han skal i så gald samtidig give lejerne eller de lejere, der har ønsket ejendommen tilbudt, jfr. § 12, stk. 3, skriftlig underretning om sin anmodning.

Stk. 2. Har ejeren ladet ejendommen vurdere, kan opdeling i ejerlejligheder kun ske, såfremt han inden 3 uger efter modtagelsen af vurderingen har tilbudt lejerne at overtage ejendommen i overensstemmelse med § 14. Ejeren kan dog foretage opdeling i ejerlejligheder som fastsat i § 12, stk. 2 eller 3, såfremt han har udsendt opfordring til lejerne efter § 12, stk. 1, eller udsender sådan opfordring inden 3 uger efter modtagelsen af vurderingen.

Stk. 3. Værdiansættelsen foretages i fællesskab af 3 sagkyndige, der har erfaring i værdiansættelse af beboelsesejendomme til udleje i forbindelse med realkreditbelåning. De sagkyndige udpeges af 3 godkendte realkreditinstitutter, der yder lån til beboelsesejendomme i området, således at hvert institut udpeger 1 sagkyndig.

Stk. 4. De sagkyndige skal ansætte ejendommens værdi i handel og vandel som udlejningsejendom. Værdiansættelsen skal foretages efter reglerne i lov om realkreditinstitutter og under hensyn til ejendommens faktiske prioritetsforhold på vurderingstidspunktet.

Stk. 5. Ved enhver vurdering skal meddelelse om dennes resultat fremsendes samtidig til ejeren og lejerne eller de lejere, der har ønsket ejendommen tilbudt, jfr. § 12, stk. 3.

Stk. 6. Udgiften ved vurderingen afholdes af ejendommens ejer, uanset om vurderingen er forlangt af lejerne.

Stk. 7. Nærmere regler om de sagkyndiges udpegning og virksomhed fastsættes af boligministeren.

§ 14. Ejers tilbud til lejerne om overtagelse af ejendommen på andelsbasis skal være skriftligt og skal fremsendes samtidig til alle lejerne eller alle de lejere, der har ønsket ejendommen tilbudt, jfr. § 12, stk. 3.

Stk. 2. Tilbudet må ikke indeholde usædvanlige vilkår. Er ejendommen vurderet efter § 13, må overdragelsessummen i ejers tilbud ikke overstige vurderingssummen med mere end 25 pct. Af overdragelsessummen kan højst 20 pct. forlanges udbetalt kontant, og den del af det resterende beløb, som ikke berigtiges ved overtagelse af pantegæld i ejendommen, skal kunne indstå i denne som sælgerprioritet. Beløbet

kan ikke forlanges afdraget over kortere tid end 20 år eller forrentet med mere end 10 pct. årlig.

Stk. 3. Er ejendommen vurderet efter § 13, kan den opdeles i ejerlejligheder, såfremt lejerne ikke inden 6 uger efter modtagelsen af tilbudet skriftligt har accepteret dette og godtgjort, at der til overtagelse af ejendommen er dannet en andelsboligforening som nævnt i stk. 4, og at foreningen kan erlægge den kontante udbetaling. Fristen for lejernes accept er dog 12 uger efter modtagelsen af tilbudet, såfremt dette er fremsat uden forudgående opfordring efter § 12, og 12 uger efter lejernes modtagelse af opfordringen efter § 12, såfremt tilbudet er fremsat mindre end 6 uger efter en sådan opfordring.

Stk. 4. Køberetten kan kun udøves, hvis mindst $\frac{1}{3}$ af lejerne 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.

Stk. 5. Er ejendommen ikke vurderet efter § 13, kan den kun opdeles i ejerlejligheder, såfremt lejerne inden de i stk. 3 nævnte frister hverken accepterer tilbudet som nævnt i stk. 3 og 4 eller skriftligt forlanger, at ejendommen vurderes efter § 13.

Stk. 6. Har lejerne forlangt vurdering, eller har ejeren anmodet om vurdering, men fremsat tilbud inden modtagelsen af vurderingen, gælder § 15.

§ 15. Såfremt vurderingssummen med tillæg af 25 pct. svarer til overdragelsessummen i ejers tilbud og lejerne ikke inden 6 uger efter at have modtaget vurderingen accepterer tilbudet i overensstemmelse med § 14, stk. 3 og 4, kan opdeling i ejerlejligheder foretages.