

delt i ejerlejligheder. Selv om den kunne udøves ved salg af enkelte ejerlejligheder, ville en sådan ordning ikke have en realistisk baggrund, idet en af beboerne dannet andelsboligforening ikke ville have særlig interesse i at erhverve de enkelte ejerlejligheder, der udbydes til salg.

Det foreslås på denne baggrund, at lejere i ejendomme, der ikke kunne opdeles i ejerlejligheder efter hidtidige regler (dvs. ejendomme fra før 1966), skal have tilbudt ejendommen på andelsbasis. Efter forslaget skal dette gælde i alle ejendomme med mere end 8 lejligheder. I disse ejendomme skal opdeling i ejerlejligheder først kunne ske, efter at udlejer har underrettet lejerne om, at de har mulighed for at kunne overtage ejendommen på andelsbasis.

Tilbudspigten i lov om leje har som forudsætning, at ejeren har indgået en aftale om salg til anden side, således at beboerne må opfylde de aftalte vilkår for at kunne overtage ejendommen. Ved overgang til ejerlejligheder har man ikke en aftale som udgangspunkt, og det er derfor nødvendigt i lovtæksten at fastsætte, hvilke vilkår der skal være gældende.

I forslaget er dette løst ved, at tilbuddet ikke må indeholde usædvanlige vilkår, og der må i øvrigt ikke af udlejer kræves en købesum, der overstiger ejendommens værdi som udlejningsejendom med mere end 25 pct.

Ved fastsættelsen af dette tillæg er det tilstræbt at nå frem til et beløb, der på den ene side giver udlejer et rimeligt incitament til at benytte sig af tilbudspigten. Det er herved taget i betragtning, at det ved ejendomssalg er konstateret, at ejendomme med udlejede usolgte ejerlejligheder omsættes til en noget højere pris end tilsvarende udstykkede udlejningsejendomme. På den anden side skulle tillægget ikke være højere, end at lejerne med rimelighed kan acceptere tilbudet, uden at deres boligudgifter bliver væsentligt forøgede, jfr. herom nedenfor.

Konstateringen af ejendommens værdi i handel ogandel som udlejningsejendom kan ske ved aftale herom mellem udlejer og lejerne. Hvis der ikke kan opnås enighed herom, kan lejerne forlange, at værdiansættelsen foretages af sagkyndige, men udlejer vil også kunne indhente vurderingen, inden han afgiver sit tilbud, jfr. herom nedenfor.

Efter forslaget skal værdiansættelsen foretages efter reglerne i loven om realkreditinstitutter. De nærmere regler herom er uddybet i boligministeriets bekendtgørelse nr. 28 af 8. februar 1972 om realkreditinstitutternes vurdering og låneudmåling.

Det er således heri bl. a. fastsat, at ansættelsen af ejendomsværdi ikke må overstige, hvad der efter instituttets bedste skøn er ejendommens værdi i handel ogandel. Værdiansættelsen skal derfor ligge inden for det beløb, som en kyndig erhverver med kendskab til de stedlige pris- og markedsforhold for ejendomme af den pågældende art og karakter må skønnes at ville betale for ejendommen. Ved ejendomme til udleje lægges vægt på pantets forrentningsmuligheder m. v., herunder den leje, hvortil ejendommen efter de stedlige forhold skønnes at kunne udlejes.

Ved eksisterende ejendomme kan værdiansættelsen i almindelighed ikke overstige den senest ansatte ejendomsværdi med et tillæg, der fastsættes på grundlag af ligningsmyndighedernes salgstatistik.

Da de sagkyndige skal anvende tilsvarende principper ved vurderingen af de heromhandlede ejendomme, skulle der hermed være skabt en rimelig sikkerhed for en reel værdiansættelse.

Det er videre foreslået, at udlejer ikke kan forlange mere end 20 pct. af overdragelsessummen i udbetaling, og at den del af det resterende beløb, der ikke berigtiges ved overtagelse af pantegæld, skal indestå som en sælgerprioritet, der forrentes med 10 pct. og afdrages over 20 år.

Valget af procentsatsen 10 skyldes, at denne forrentningsprocent anvendes som udgangspunkt i boligministeriets bekendtgørelse af 28. februar 1972 om realkreditinstitutters vurdering og låneudmåling.

Ved usædvanlige vilkår tænkes navnlig på vilkår, der ikke i almindelighed betinges ved salg af en ældre udlejningsejendom, f. eks. overtagelse af projekt til ombygning eller andre accessorier til ejendommen, der er unaturlige efter ejendommens størrelse og forhold i øvrigt. Det forudsættes, at omkostningerne ved en handel ikke kræves erlagt af køberne i videre omfang end normalt på det pågældende sted.

Hvis ejendommen ikke opfylder de kvalitetskrav, som er fastsat i § 10, stk. 2, nr. 2, kan ejeren vælge, om han vil tilbyde lejerne overtagelse, inden han opfylder kvalitetskravene.

Lovforslaget indeholder nogle detaljerede procedureregler.

Hovedreglen efter lovforslaget er, at ejeren efter § 12 må begynde med at underrette lejerne om, at han har til hensigt at opdele ejendommen i ejerlejligheder, og bede lejerne meddele sig, om de ønsker et tilbud på ejendommen.

Såfremt mindst $\frac{1}{3}$ af lejerne inden 6 uger har meddelt udlejer, at de ønsker dette, må udleje-