

ren – medmindre han på dette tidspunkt foretrækker at lade ejendommen forblive udlejningsejendom – inden 3 uger udarbejde et skriftligt tilbud, som lejerne får en yderligere frist på 6 uger til at tage stilling (§ 14).

I den foreslåede § 14 er der fastsat nærmere betingelser for, hvornår lejerne kan udøve denne købsret. Således skal mindst $\frac{1}{3}$ af lejerne være medlemmer i den andelsboligforening, der stiftes eller er stiftet med henblik på erhvervelsen. Foreningens vedtægter skal ved stiftelsen indeholde bestemmelser, der sikrer, at senere overdragelse af andele sker til en rimelig pris.

Der er ikke efter lovforslaget regler, der hindrer, at andelsboligforeningen senere afhænder ejendommen eller opdeler ejendommen i ejerlejligheder, efter at de lejere, der ikke er medlemmer, har fået tilbudt at overtage ejendommen på andelsbasis. En sådan omdannelse vil imidlertid medføre betydelige skattemæssige konsekvenser for boligforeningens medlemmer.

Efter lovforslagets § 13 kan lejerne få ejendommens værdi konstateret ved en vurdering af sagkyndige, inden de tager stilling til udlejerens tilbud. Også ejeren kan foranledige foretaget en sådan vurdering, enten før han opfordrer lejerne til at udtale sig om, hvorvidt de ønsker at få ejendommen tilbudt, eller efter at de har meddelt ham, at de er interesseret heri, men i begge tilfælde skal lejerne underrettes om, at han har begæret vurdering.

De nærmere regler for vurderingsapparatet findes i forslagens § 13.

Der findes 4 realkreditinstitutter, der yder lån til beboelsesejendomme. Deres geografiske forretningsområde er afgrænset således, at der ethvert sted i landet kan indhentes lånetilbud fra 3 institutter. De foreslåede regler går ud på, at hvert af de 3 institutter, hvis udlånsområde ejendommen er beliggende i, udpeger 1 sagkyndig, og at disse 3 sagkyndige i forening foretager vurderingen. De nærmere regler for de sagkyndiges virksomhed fastsættes af ministeren, medens det forudsættes, at institutterne, eventuelt gennem Realkreditrådet, foretager den geografiske opdeling af de sagkyndiges virksomhedsområder og foretager den fornødne beskikkelse af sagkyndige.

Lovforslagets frister bygger på det princip, der også kendes fra lejeloven, at enhver part har en frist til at tage stilling til den anden parts henvendelse. Hvis han ikke har reageret inden udløbet af denne frist, fortabes hans rettighed. Da ejeren selv kan vælge efter lovforslaget, om han vil begynde med en opfordring, et tilbud eller et tilbud kombi-

neret med en vurdering, foreslås det dog, at der under alle omstændigheder sikres lejerne en samlet frist på 6 uger fra opfordringstidspunktet, indtil de skal acceptere et tilbud.

Det er anset for nødvendigt i lovtæksten at præcisere retsvirkningen for parterne i tilfælde af, at et tilbud følges op med en efterfølgende vurdering.

Hvis der er overensstemmelse mellem oprindeligt tilbud og den købesum, der beregnes på grundlag af vurderingsresultatet, har lejerne 6 uger, efter at dette foreligger, til at afgøre, om de ønsker at handle. Accepterer de ikke i denne periode, kan opdeling i ejerlejligheder iværksættes (§ 15, stk. 1).

Hvis det oprindelige tilbudsbeløb var lavere end den købesum, som følger af vurderingen, er ejeren kun bundet til at overdrage til det højere beløb. Accepterer lejerne ikke den således forhøjede købesum i løbet af 6 uger, kan opdeling i ejerlejligheder iværksættes (§ 15, stk. 2).

Hvis den købesum, der følger af vurderingen, er lavere end ejerens oprindelige tilbud, er ejeren efter forslaget ikke forpligtet til at sælge til det lavere beløb, men han får 3 uger til at overveje sin stilling. Vælger han at nedsætte sit tilbud i overensstemmelse med vurderingen, får lejerne herefter 6 uger til accept heraf. Hvis de ikke accepterer, kan opdeling i ejerlejligheder iværksættes (§ 15, stk. 3).

Vælger ejeren derimod at undlade at fremsætte et tilbud med en nedsat købesum, får lejerne 6 uger til at tage stilling til, om de vil acceptere ejerens oprindelige tilbud (§ 15, stk. 4).

Såfremt ejeren ikke tilbyder lejerne ejendommen til den pris, der følger af vurderingen, kan opdeling i ejerlejligheder heller ikke iværksættes.

I sådanne tilfælde og i andre situationer, hvor ejeren påbegynder forhandlingerne med lejerne uden at fuldføre disse inden for de fastsatte frister, foreslås det tillige fastsat, at ny sag først kan rejses, når der er forløbet 3 år. Det må endvidere anses for ønskeligt, at den ejerlejlighedsopdeling, der er muliggjort ved, at lejerne ikke har reageret eller ikke accepteret et købstilbud, iværksættes inden for en rimelig tid, og i lovforslaget foreslås der her en 3 års frist, regnet fra afslutningen af forhandlingerne med lejerne. Er anmeldelse til tinglysning ikke sket i tide, foreslås der også her, at udlejeren må begynde forfra med en ny henvendelse til lejerne tidligst 3 år efter, for at han kan iværksætte en opdeling (§ 12, stk. 2 og 3).

De nødvendige regler om, hvilke erklæringer ejeren skal forelægge i forbindelse med anmeldelse til tinglysning om opdeling af en beboelsesbygning