

§ 11. Ejeren af en bygning, der ønskes opdelt i ejerlejligheder efter § 10, stk. 1, nr. 2, og som indeholder mere end 5 beboelseslejligheder, skal, inden opdelingen foretages, have givet lejerne af beboelseslejlighederne mulighed for at overtage ejendommen på andelsbasis efter reglerne i §§ 12-15.

Stk. 2. Ejeren af en bygning som nævnt i stk. 1 kan tidligst fremsætte tilbud til lejerne med henblik på at foretage den i stk. 1 nævnte opdeling 5 år efter, at han har fået tinglyst endelig adkomst på ejendommen. I perioden medregnes en tidligere ejers ejetid, når den nuværende ejer er eller har været den tidligere ejers ægtefælle eller er beslægtet eller besvogret med den tidligere ejer i ret op- eller nedstigende linje.

Stk. 3. Hvor flere i forening ejer en ejendom, skal betingelsen i stk. 2 være opfyldt for hver af ejerne.

Stk. 4. Hvor ejendommen ejes af et aktieselskab, anpartsselskab, interessentskab eller lignende, er det yderligere en betingelse, at hver enkelt af de personer, der ejer aktier, andele eller anparter i selskabet, har ejet disse i 5 år. Stk. 2, sidste pkt. finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 5. Stk. 4 finder ikke anvendelse, såfremt mere end halvdelen af selskabets aktiver ved afslutningen af det seneste regnskabsår før 13. maj 1977 bestod af andre værdier end fast ejendom og selskabet på dette tidspunkt udøvede anden virksomhed end ejendomsforvaltning og var ejet af mere end 3 personer.

Stk. 6. Hvis ejendommen efter § 14 kan opdeles i ejerlejligheder, men anmeldelse om opdelingen ikke indleveres til tinglysningsdommeren inden 3 år efter udløbet af lejerens acceptfrist i § 14, stk. 3, skal ejeren, inden opdelingen foretages, på ny give lejerne mulighed for at overtage ejendommen på andelsbasis efter reglerne i §§ 12-15.

Stk. 7. Overholder ejeren ikke den frist, der er fastsat i § 13, stk. 2, kan han kun med samtykke fra alle lejerne inden 3 år efter fristens udløb tilbyde lejerne ejendommen med den virkning, at den kan opdeles i ejerlejligheder efter § 10, stk. 1, nr. 2.

§ 12. Tilbud til lejerne efter § 14 skal ledsages af en redegørelse for, hvilke forbedringer der er nødvendige, for at kravene i § 10, stk. 1, nr. 2, kan opfyldes, og hvilken lejerforhøjelse der vil blive krævet som følge heraf.

Stk. 2. Har en ejer af en bygning, der er nævnt i § 11, inden udløbet af lejerne acceptfrist iværksat arbejder, der vil bringe lejlighederne til at opfylde kravene i § 10, stk. 1, nr. 2, litra b og c, kan han kun med alle

lejerne samtykke inden 5 år efter forbedringsarbejdernes fuldførelse tilbyde lejerne ejendommen med den virkning, at den kan opdeles i ejerlejligheder.

Stk. 3. En ejer af en ejendom, der er omfattet af § 10, stk. 1, nr. 2 kan ikke overdrage en del af sin ejendom, når overdragelsen betinges af, at ejendommen opdeles i ejerlejligheder.

§ 13. Inden ejeren afgiver tilbud til lejerne efter § 14, skal han anmode de i stk. 3 nævnte sagkyndige om at vurdere ejendommen. Han skal samtidig give lejerne 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.

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 dens resultat fremsendes samtidig til ejeren og lejerne.

Stk. 6. Udgiften ved vurderingen afholdes af ejendommens ejer.

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

§ 14. Ejers tilbud til beboeslejerne om overtagelse af ejendommen på andelsbasis skal være skriftligt og skal fremsendes samtidig til alle lejerne. Med tilbuddet skal følge en orientering til lejerne om indholdet af §§ 11-15 efter regler, der fastsættes af boligministeren samt de i § 12, stk. 1, nævnte oplysninger.

Stk. 2. Tilbuddet må ikke indeholde usædvanlige vilkår. Den forlangte købesum må ikke overstige vurderingssummen efter § 13 med mere end 20 pct. Af købesummen kan sælgeren højst forlange 20 pct. udbetalt kontant, og lejerne kan forlange, at lejerindskud, forudbetalt leje, depositum og indeståender på vedligeholdelses- og opretningskonti på