

forringelse, som skyldes slid og ælde samt mangler, som det påhviler udlejereren at udbedre. Det kan ikke pålægges lejereren at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori han overtog det lejede.

Stk. 2. Udlejereren kan ikke gøre krav i medfør af stk. 1 gældende, når der er forløbet mere end 2 uger fra fraflytningsdagen. Dette gælder dog ikke, hvis mangelen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed, eller lejereren har handlet svigagtigt.

§ 147. Forbedringer, som lejereren har foretaget, må kun fjernes, når lejereren bringer det lejede i den stand, hvori han overtog det.

Stk. 2. Har lejereren med udlejerens samtykke efter § 30 foretaget ændringer af det lejede, kan udlejereren kun kræve retablering, når han har taget forbehold herom, da han meddelte samtykket.

Stk. 3. Udlejereren kan forlange, at lejereren fjerner installationer, som nævnt i § 31, og at lejereren foretager retablering.

§ 148. I kommuner, der er omfattet af kap. 8, afgøres uenighed om lejerens pligt til istandsættelse efter fraflytning af huslejenævnet.

§ 149. Reglen i § 146, stk. 1, 3. pkt., og stk. 2, kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejereren.

Kapitel 19

Tilbudspflicht

§ 150. I ejendomme med mere end 6 beboelseslejligheder skal udlejereren tilbyde lejererne ejendommen til overtagelse på andelsbasis, inden ejendommen overdrages til anden side.

Stk. 2. Reglerne om tilbudspflicht finder ikke anvendelse på ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder.

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

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

Stk. 2. Tilbudspflichten kommer dog ikke til anvendelse,

- 1) når erhververen er staten, en kommune, et godkendt saneringsselskab eller byfornyelsesselskab,
- 2) når erhververen er den hidtidige ejers ægtefælle eller er beslægtet eller besvogret med ejeren i op- eller nedstigende linje eller i hans sidelinje så nær som søskende eller disses børn,
- 3) når erhververen er en hidtidig medejer, eller
- 4) når erhvervelsen sker ved arv, medmindre erhververen er en juridisk person.

§ 153. 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 8 uger.

Stk. 2. I tilfælde af påtænkt salg skal tilbuddet 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 tilbuddet ledsages af en erklæring fra en sagkyndig, der er udmeldt af boligretten, om, at købesummen og de øvrige tilbudte vilkår svarer til ejendommens værdi i handel ogandel som udlejningsejendom.

Stk. 3. Senest samtidig med tilbuddet skal ejeren give sædvanlige oplysninger om ejendommen, herunder ejendommens driftsudgifter, lejeforhold og saldi på de forskellige konti, som ejeren skal føre i henhold til denne lov. Den i stk. 1 nævnte acceptfrist på 8 uger løber fra det tidspunkt, hvor lejererne har modtaget oplysningerne.

Stk. 4. Ejeren kan afvise andelsboligforeningens accept, hvis ikke mindst halvdelen af lejerne af beboelseslejligheder på accepttidspunktet er medlemmer af foreningen, eller hvis foreningen ikke på anfordring dokumenterer, at den kan betale den krævede kontante udbetaling.