

hvilker udlejer at udbedre. Det kan ikke pålægges lejeren at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori han overtog det lejede.

Stk. 2. Krav i medfør af stk. 1 skal rejses i form af en fraflytningsrapport over lejemålets tilstand vedlagt den tilsvarende indflytningsrapport, jf. § 8, stk. 2, som sammenligningsgrundlag. Udlejer kan ikke gøre sådanne krav gældende, når der er forløbet mere end 2 uger efter lejers fraflytning. Dette gælder dog ikke, hvis manglen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed, eller hvis lejeren har handlet svigagtigt.

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

Stk. 2. Har lejeren med udlejerens samtykke efter § 28 foretaget ændringer af det lejede, kan udlejer kun kræve retablering, når han har taget forbehold herom, da han meddelte samtykket.

Stk. 3. Udlejer kan forlange, at lejeren fjerner installationer som nævnt i § 29, og at lejeren foretager retablering.

§ 143. Uenighed om lejerens pligt til istandsættelse efter fraflytning afgøres af huslejenævnet.

§ 144. Reglerne i § 141, stk. 1, 3. pkt., og stk. 2, samt i § 142, stk. 2, kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.

Kapitel 19

Tilbudspligt

§ 145. I ejendomme med mindst 6 lejemål skal udlejer tilbyde lejerne ejendommen til overtagelse på andelsbasis, inden ejendommen overdrages til anden side.

Stk. 2. I ejendomme med mindre end 6 lejemål skal udlejer tilbyde lejerne ejendommen til personlig eller fælles overtagelse, inden ejendommen overdrages til anden side.

Stk. 3. Reglerne om tilbudspligt finder ikke anvendelse på ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder.

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

§ 147. Tilbudspligten gælder, når ejendommen eller en del heraf overdrages ved salg, gave, fusion eller mageskifte. Tilbudspligten gælder endvidere ved overdragelse af aktier og anparter i aktie- og anpartsselskaber samt kommanditselskaber, når majoriteten overgår fra den gamle ejergruppe til en ny ejergruppe eller en ny erhverver, der derved opnår den afgørende indflydelse i selskabet. Det er uden betydning, om skiftet af indflydelse sker på én gang eller løbende. Tidspunktet for effektueringen af tilbudspligten, er det tidspunkt, hvor den afgørende indflydelse er overgået til den nye ejergruppe eller erhverver. Tilbudspligten gælder også for ejendomme, som ejes af datterselskaber til de selskaber, hvortil den afgørende indflydelse overgår. Tilbudet skal 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 og vandel som udlejningsejendom, jf. § 148, stk. 2, 4. pkt. Enhver overdragelse af aktier og anparter i sådanne selskaber er først gyldig, når den er meddelt lejerne.

Stk. 2. Tilbudspligten kommer dog ikke til anvendelse,

- 1) når erhververen er staten, en kommune, et godkendt saneringsselskab eller byfornyelsesselskab som led i sanering eller vedtaget lokalplan,
- 2) når erhververen er den hidtidige ejers ægtefælle eller er beslægtet eller besvogret med ejeren i op- eller nedstigende linie eller i hans sidelinie 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.

§ 148. Tilbudspligten opfyldes ved, at ejeren over for samtlige lejere af lejemål 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 12 uger fra salgsdagen, dog skal lejerne underrettes, når ejendommen udbydes til salg.

Stk. 2. I tilfælde af påtænkt salg skal tilbudet ledsages af dokumentation for, at ejeren ved salget kan opnå de tilbudte vilkår. Ejeren skal oplyse navn og adresse på køberen, og der må