

## Forslag

til

### Lov om ændring af lov om ejerlejligheder.

Fremsat den 25. marts 1977 af *boligministeren*.

#### § 1.

I lov om ejerlejligheder, jfr. lovbekendtgørelse nr. 109 af 12. marts 1976, foretages følgende ændringer.

1. § 10, stk. 1, nr. 2, *litra b, 1. pkt.*, affattes således:

„Lejligheden omfatter et køkken på mindst 7 m<sup>2</sup> nettoetageareal eller et køkken, der er indrettet i henhold til byggetilladelse, meddelt inden 25. marts 1977.“

2. § 10, stk. 1, nr. 2, *litra c*, affattes således:

„c. Lejligheden omfatter et badeværelse på mindst 2,5 m<sup>2</sup> nettoetageareal eller et badeværelse på mindst 1,8 m<sup>2</sup> nettoetageareal, der er indrettet i henhold til byggetilladelse, meddelt inden 25. marts 1977. Er et badeværelse af den fornødne størrelse tilvejebragt ved ombygning af lejligheden ved byggetilladelse efter nævnte dato, må ombygningen ikke have medført, at eet eller flere af lejlighedens beboelsesrum gøres u hensigtsmæssige med hensyn til størrelse og udformning i forhold til de pågældende lokalers naturlige hidtidige anvendelse.“

3. § 10, stk. 1, nr. 2, *litra g*, affattes således:

„g) Lejligheden er beliggende i en bygning, der opfylder de krav til isolering, der er indeholdt i bygningsreglementet af 1972“.

4. I § 10, stk. 1, nr. 2, indsættes som nye *litra*:

„h) Der er foretaget tilpasning, herunder indregulering og justering af bygningens

varme- og fyringsanlæg, efter at bygningen er bragt til at opfylde kravene i *litra f*) og *g*).

i) Lejligheden er beliggende i en bygning, der uanset alder opfylder de krav, der er stillet i medfør af lov om brandsikring af ældre beboelsesbygninger m. v.“

5. § 11 affattes således:

„§ 11. Ejeren af en bygning, der ønskes opdelt i ejerlejligheder efter § 10, stk. 1, nr. 2, kan tidligst tilbyde lejerne at overtage ejendommen på andelsbasis 5 år efter, at han har fået tinglyst endelig adkomst på ejendommen. I bygninger, der ikke er omfattet af tilbudspligten, kan ejeren tidligst indgive anmeldelse 5 år efter, at han har fået tinglyst endelig adkomst på ejendommen.“

*Stk. 2.* Hvor flere i forening ejer en ejendom, skal betingelsen i stk. 1 være opfyldt for hver af ejerne.

*Stk. 3.* Ejeren af en bygning, der ønskes opdelt i ejerlejligheder efter § 10, stk. 1, nr. 2, og som indeholder mere end 4 beboelseslejligheder, skal, inden opdelingen foretages, have givet lejerne af beboelseslejlighederne mulighed for at overtage ejendommen på andelsbasis efter reglerne i §§ 12-15.

*Stk. 4.* Hvis ejendommen efter § 14 kan opdeles i ejerlejligheder, men anmeldelse om opdelingen ikke indleveres til tinglysningsdommeren inden 3 år efter udløbet af lejernes 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. 5.* 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.“

**6. § 12** affattes således:

„§ 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 lejeforhøjelse der vil blive krævet som følge heraf.

*Stk. 2.* Har en ejer af en bygning med mere end 4 lejligheder efter 25. marts 1977 iværksat arbejder, der vil bringe lejlighederne til at opfylde kravene i § 10, stk. 2, litra b og c, inden udløbet af lejerne acceptfrist, kan han kun med samtykke fra alle lejerne inden 7 år efter fristens udløb tilbyde lejerne ejendommen med den virkning, at den kan opdeles i ejerlejligheder efter § 10, stk. 1, nr. 2.

*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.“

**7. § 13, stk. 1,** affattes således:

„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.“

**8. I § 13, stk. 2,** udgår 2. pkt.

**9. I § 13, stk. 5,** udgår: „eller de lejere, der har ønsket ejendommen tilbudt, jfr. § 12, stk. 3.“

**10. I § 13, stk. 6,** udgår: „uanset om vurderingen er forlangt af lejerne.“

**11. § 14** affattes således:

„§ 14. Ejersens tilbud til beboelseslejerne om overtagelse af ejendommen på andelsbasis skal være skriftligt og skal fremsendes samtidigt til alle lejerne. Med tilbudet skal følge en orientering til lejerne om indhol-

det af §§ 11-15 efter regler, der fastsættes af boligministeren, samt de i § 12, stk. 3, nævnte oplysninger.

*Stk. 2.* Tilbudet må ikke indeholde usædvanlige vilkår. Den forlangte købesum må ikke overstige vurderingssummen efter § 13 med mere end 15 pct. Af købesummen kan sælgeren højst forlange 15 pct. udbetalt kontant, og lejerne kan forlange, at lejersindskud, forudbetalt leje, depositum og indeståender på vedligeholdelses- og opretningskonti på overtagelsesdagen fragår i den kontante udbetaling. Den del af det resterende beløb, som ikke berigtiges ved overtagelse af lån i realkreditinstitutter eller af anden pantegæld i ejendommen med en restløbetid på mindst 20 år, skal kunne indestå som sælgerprioritet. Denne berigtiges med en annuitetsydelse, idet sælgeren ikke kan forlange, at løbetiden er kortere end 20 år, og renten er højere end 10 pct. p. a.

*Stk. 3.* Ejendommen kan opdeles i ejerlejligheder, såfremt lejerne ikke inden 4 måneder efter modtagelsen af tilbudet skriftligt har accepteret dette og godtgjort, at der til overtagelse af ejendommen er dannet en andelsboligforening som nævnt i § 15, og at foreningen kan erlægge den kontante udbetaling.

**12. § 15** affattes således:

„§ 15. Køberetten efter § 14 kan kun udøves, hvis mindst 1/3 af lejerne af beboelseslejlighederne på accepttidspunktet er medlemmer af den andelsboligforening, der skal overtage ejendommen, og foreningens vedtægter indeholder bestemmelser om, at prisen ved en andelshavers overdragelse af en andel ikke må overstige det beløb, som overdrageren har betalt for andelen med tillæg af:

1. værdien af forbedringer, som overdrageren har betalt,

2. en forholdsmæssig andel af nedbringelsen af ejendommens prioritetsgæld i overdragerens besiddelsestid samt

3. en forholdsmæssig andel af eventuel værdiforøgelse for ejendommen, der er indtrådt efter overdragerens erhvervelse af andelen. Værdiforøgelsen beregnes på grundlag af udviklingen i byggeomkostningerne for etageboligbyggeri, således som denne fremgår af det indeks, der beregnes og offentliggøres af Danmarks Statistik.

*Stk. 2.* Andelshavernes oprindelige indskud ved foreningens stiftelse og erhvervelse af ejendommen må ikke overstige 15 pct. af overdragelsessummen.

*Stk. 3.* En andelsboligforening, der har overtaget en ejendom efter reglerne i denne lov, kan ikke opdele ejendommen i ejerlejligheder.“

## § 2.

Loven træder i kraft ved bekendtgørelse i Lovtidende.

## § 3.

Uanset reglerne i ejerlejlighedslovens § 10, stk. 1, nr. 2, som affattet ved § 1, nr. 1-4, i denne lov, kan opdelingen i ejerlejligheder anmeldes til tingslysningsdommeren, såfremt ejeren inden 25. marts 1977 havde anmodet en landinspektør om den til opdeling i ejerlejligheder fornødne attestation.

*Stk. 2.* Anmeldelse skal dog indsendes til tingslysningsdommeren inden 1. juli 1977. Fristen i Københavns kommune og i Frederiksberg kommune udløber den 1. januar 1978. Sidstnævnte frist kan forlænges af boligministeren.

## § 4.

I ejendomme med flere end 8 beboelseslejligheder kan opdeling i ejerlejligheder anmeldes til tingslysningsdommeren, uden at ejeren påny skal tilbyde lejerne at overtage ejendommen på andelsbasis, såfremt ejendommen efter de hidtil gældende regler i ejerlejlighedslovens § 12, stk. 2, § 14, stk. 3 eller 5, eller § 15, stk. 1, 2 eller 3, kunne opdeles i ejerlejligheder den 25. marts 1977. Iøvrigt finder § 3 anvendelse.

*Stk. 2.* Udløber lejerfristen efter 25. marts 1977, kan ejeren ikke gøre gældende, at han har erhvervet ret til at opdele ejendommen i ejerlejligheder. Udløber ejerfristen efter 25. marts 1977, kan ejeren, uanset den hidtidige regel i ejerlejlighedslovens § 11, stk. 3, påny tilbyde lejerne at overtage ejendommen på andelsbasis.

*Stk. 3.* Ejendomme med 5-8 lejligheder skal ikke tilbydes lejere til overtagelse på andelsbasis, når opdeling anmeldes efter § 3.

### Bemærkninger til lovforslaget.

1. Ved behandlingen af ændringslovforslaget til loven om ejerlejligheder i 1975-76 og forslaget til lov om boligfællesskaber ansloges det, at ca. 200.000 lejligheder med tekniske ændringer ville kunne opfylde kvalitetskravene, således at de kunne opdeles i ejerlejligheder.

På baggrund af de stillede tekniske krav vurderede man det dog således, at lovændringen ville medføre, at ca. 50.000 lejligheder rent faktisk ville blive omdannet til ejerlejligheder. Under forslagenes 2. behandling i tinget gav boligministeren udtryk for, at disse 50.000 lejligheder måtte forventes solgt til købere over en 12-årig periode. Dette svarer til, at ministeriet i et svar til boligudvalget forventede en årlig fraflytningsprocent på 8 og altså et årligt udbud af 4.000 nye ejerlejligheder.

2. Boligministeriet har ikke et for hele landet omfattende materiale, der viser, hvor mange lejligheder der er begæret opdelt i ejerlejligheder efter de nye regler, der trådte i kraft den 1. april 1976.

For Københavns kommunes vedkommende er der fra 1. april 1976 til 28. februar 1977 fremsat anmodning om opdeling af godt 10.000 lejligheder.

Hvad angår omsætningen af ejerlejligheder, har ministeriet ingen oplysninger specielt om omsætning af de senest opdelte ejerlejligheder. Det kan således oplyses, at sagstallene i de seneste år har således:

1974 .....	6.347 salg
1975 .....	10.801 salg
1976 .....	14.096 salg

Lovændringen i 1976 synes således ikke at have påvirket salgstallene i større omfang end forudsat, snarere tværtimod.

3. Selv om antallet af anmodninger om opdelinger således ikke er større end forventet, har lovens virkninger alligevel givet anledning til kritik. Dette skyldes vel navnlig, at lovens gennemførelse har betydet, at nogle ejere har brugt lovens regler til at bringe dårlige ejendomme ind under de formelle kvalitetskrav, ligesom det har vist sig, at reglerne om tilbudspligt i en række situationer ikke har givet beboerne tilstrækkelig mulighed for at hverve ejendommen på andelsbasis.

4. De ufravigelige kvalitetskrav, specielt arealkravene til køkken og badeværelse, medfører, at ejere med henblik på opdeling foretager ændringer i lejlighedens indretning, f. eks. ved flytning af skillevægge og opstilling af brusekabine i opholdsrum. Navnlig i mindre lejligheder vil sådanne ændringer ofte forringe lejlighedens brugsværdi og funktionsduelighed.

Såfremt den af »forbedringen« følgende lejeforhøjelse er mindre end 25 pct. af gældende leje, skal huslejenævnets godkendelse ikke forud indhentes. Mange udlejere begrænser derfor lejeforhøjelsen til 25 pct. eller udfører eventuelt moderniseringen i to omgange, der hver medfører 25 pct.s lejeforhøjelse. Herved kan en ny ejer heller ikke mødes med den indsigtelse, at han er ny ejer, hvorfor forbedringen skal udskydes.

Det har i øvrigt givet anledning til forundring, at man kan opdele ejendomme i ejerlejligheder, uden at der stilles krav om brandsikring af ejendommen.

5. Vedrørende tilbudspligten er der det problem, at tilbudspligten gøres illusorisk ved, at en del lejligheder står tomme, er solgt på betingede skøder eller tilbydes lejerne som ejerlejligheder på yderst favorable betingelser.

Det er i øvrigt også kritiseret, at fristerne er for korte, og at tilbudsproceduren er for kompliceret.

Efter den bestående lovgivning er der kun specielle regler om hjælp til pensionisters overtagelse af boliger på andelsbasis (boligsikringslovens § 3 b), og denne regel giver ikke tilstrækkelig mulighed for, at pensionisterne kan gå med i andelsfællesskabet.

6. Indførelsen af kvalitetskrav og tilbudspligt påvirker, at udlejer har en interesse i at lade lejligheder, der siges op, stå tomme eller at sælge dem ved en slutseddel, således at salget er betinget af ejendommens opdeling i ejerlejligheder. Ved et sådant salg opnår ejeren dels at skaffe midler til kvalitetskravenes opfyldelse, dels at gøre køberne uinteresset i andelsboligforeningstanken.

Kommunerne – især Københavns kommune – har intensiveret bestræbelserne for at bekæmpe de tomme lejligheder, men kritiserer, at gældende lov har for tunge regler at arbejde med.

7. På denne baggrund bør lovgivningen søges ændret

for at undgå, at ejerlejlighedsinstituttet udstrækkes til ejendomme, der er for dårlige,

for at undgå, at lejere i ældre udlejningsejendomme får for mange gener af gennemførelse af de tekniske krav, der stilles,

for at sikre, at ejere under opdelingen genudlejer ledigtblevne lejligheder, og

for at styrke lejeres muligheder for at overtage deres lejligheder på andelsbasis.

Som led i opfyldelsen af disse formål fremsættes der forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene med henblik på i de kommuner, hvori denne lov gælder, at sikre beboerne og huslejenævnene øget indflydelse på alle forbedringer, der ønskes iværksat i udlejningsejendomme, og give kommunerne hurtigere og nemmere adgang til at kræve genudlejning af ledige lejligheder.

Endvidere fremsættes der forslag til lov om ændring af lov om boligsikring. Lovforslaget tager sigte på at yde boligsikring til pensionister, der bliver andelshavere, for at give lejere i ejendomme, hvori der bor pensionister, bedre mulighed for at kunne erhverve ejendommen på andelsbasis.

8. De foranstaltninger, som foreslås gennemført i ejerlejlighedsloven, tager kun sigte på beboelsesbygninger, der er opført før 1966, dvs. ejendomme, der er omfattet af ejerlejlighedslovens § 10, stk. 1, nr. 2.

Foranstaltningerne går ud på

at hindre nye ejere – herunder også andelsboligforeninger – i at opdele ejendomme i ejerlejligheder,

at gøre kvalitetskravene mere hensigtsmæssige og

at øge lejernes muligheder for at overtage ejendommen på andelsbasis, når ejeren agter at foretage en opdeling i ejerlejligheder.

9. Ejerlejlighedslovens regler om opdeling af ældre bygninger i ejerlejligheder burde være et problem, der blev afgjort af den ejer, der hidtil har drevet ejendommen som udlejningsejendom. Han måtte også fomodes at ville tage et tilbørligt hensyn til sine hidtidige kunder – lejerne. Det har vist sig, at nye ejere i en vis udstrækning har opkøbt ejendomme for at opdele dem i ejerlejligheder.

For at beskytte lejere herimod indgår det i forslaget, at nye ejere ikke skal kunne opdele i ejerlejligheder, før der er forløbet 5 år fra erhvervelsen.

Det indgår endvidere i forslaget, at en ejer, der ønsker at forbedre for at opdele i ejerlejligheder, og som er omfattet af tilbudspligtsreglerne, får pligt til at tilbyde lejerne ejendommen, inden han iværksætter forbedringer, og samtidig hermed give lejerne en redegørelse for forbedringernes omfang og deres betydning for lejen. Lejerne ville herved få et bedre beslutningsgrundlag.

Foretager ejeren indretning eller ombygning af køkken og bad inden tilbuddet, må han vente 7 år, inden han kan iværksætte opdelingen.

10. Formålet med at indføre kvalitetskrav som betingelse for, at ældre beboelsesbygninger opdeles i ejerlejligheder, var at hindre, at de dårligste lejligheder blev opdelt i ejerlejligheder. Det var i 1976 lovgivernes hensigt at begrænse opdelingen til bygninger, der enten opfyldte kvalitetskravene eller med rimelighed kunne bringes til det.

At kvalitetskravene blev indsat i lovtæksten som ufravigelige bestemmelser, skyldtes ønsket om at skabe en ordning, der ikke krævede administration, og som ikke overlod det til en offentlig myndigheds skøn at afgøre, om en ældre beboelsesejendom kan opdeles.

De tekniske krav giver imidlertid ejere mulighed for at foretage de til kravenes opfyldelse fornødne bygningsændringer,

selv om ændringerne må anses for uhensigtsmæssige under hensyn til ejendommens alder, beliggenhed og beskaffenhed,

selv om de ikke medfører nogen forøgelse af brugsværdien under hensyn til bygningens og lejlighedernes karakter, tilstand, indretning og udstyr, og

selv om bygningsændringen skønnes uhensigtsmæssig i forhold til den hidtil hensigtsmæssige anvendelse af lejlighedens enkelte rum.

Det krav, der volder størst vanskelighed, er kravet til badeværelsets størrelse.

Efter bygningsreglementet skal et badeværelse være 2,5 m<sup>2</sup>. Bygningsmyndighederne kan dispensere ved indretning af baderum i bygninger, opført før 1. april 1961.

Efter ejerlejlighedsloven skal badeværelset være 2,0 m<sup>2</sup>. I lejligheder på ikke over 45 m<sup>2</sup> nedsættes arealkravet til 1,6 m<sup>2</sup>., hvis byggetilladelse er meddelt inden 1. februar 1976.

Ved opdeling af ældre beboelsesbygninger, der ikke opfylder disse krav, foretager ejeren flytning af skillevægge, så at badeværelset bliver stort nok, hvis han ikke i stedet vælger at opstille bruseka-

bine andetsteds i huset, for at de to rum tilsammen kan opfylde kravet.

Det foreslås her i stedet fastsat, at lejligheden skal have et baderum på 1,8 m<sup>2</sup>, der enten er indrettet i henhold til byggetilladelse meddelt inden 1. marts 1977, eller som har et gulvareal på mindst 2,5 m<sup>2</sup>. Dette gulvareal må ikke tilvejebringes ved, at et eller flere af lejlighedens beboelsesrum bliver uhensigtsmæssige, hvad angår størrelse og/eller udformning i relation til beboelsesrummets hidtidige benyttelse, og det må heller ikke tilvejebringes ved nedlæggelse af et beboelsesrum.

Herudover foreslås det at skærpe størrelseskravet til køkkenet (nu 4 m<sup>2</sup>), således at der også her accepteres køkkener, som de er i henhold til byggetilladelse fra før 25. marts 1977, men stilles krav om et større køkken, f. eks. 7 m<sup>2</sup>, når byggetilladelse meddeles senere, således at det undgås, at køkkenet forringes ved installation af badeværelse.

Af samfundsmæssige grunde er det ønskeligt at skærpe isoleringskravet og at fastsætte, at bygninger skal opfylde kravene i brandsikringsloven, inden de opdeles i ejerlejligheder.

11. Efter de gældende regler skal ejendommen tilbydes lejerne til overtagelse på andelsbasis, hvis ejendommen har mindst 9 beboelseslejligheder. Lejelovens regler om beboerrepræsentation og byttestet gælder i ejendomme med mindst 13 lejligheder.

Grænsen foreslås nu ændret til 5 lejligheder.

I forslaget indgår endvidere en forenkling af proceduren. Hidtil har ejere kunnet vælge, hvorledes proceduren skal indledes, nemlig ved

- a) forespørgsel til lejerne,
- b) egentligt tilbud eller
- c) anmodning om vurdering.

En forenklet procedure er søgt opnået ved at foreskrive, at man altid skulle følge samme mønster, nemlig a) vurdering + b) tilbud.

Herved opnås også, at der kun for lejerne er *een* frist, der skal overholdes. Denne foreslås forlænget til 4 måneder.

Endvidere indebærer forslaget en række lempelser for lejere, der ønsker at blive andelshavere, nemlig:

tilbudsprisen må ikke overstige vurderingsprisen + 15 pct. (nu 25 pct.), den kontante del af købesummen defineres klarere, og det fastsættes, at den ikke må overstige 15 pct. af købesummen (nu 20 pct.), sælgerprioriteten defineres klarere, og det fastsættes, at foreningen kan forlange, at den skal ydes som annuitetslån (nu har parterne aftalefrihed).

12. For at give loven en så hurtig virkning som muligt, har en del af reglerne virkning fra datoen for lovforslagets fremsættelse.

13. De heromhandlede lovregler regulerer forholdet i private udlejningsejendomme, og lovforslaget har i sig selv begrænsede administrative virkninger. Lovforslaget vil endvidere i det omfang, det modvirker oprettelse af ejerboliger i hidtil udlejede lejligheder, sikre det offentlige mod heraf følgende begrænsninger af skatteindtægter fra beboerne.

#### *Bemærkninger til de enkelte bestemmelser.*

Til nr. 1-4.

Ved de foreslåede ændringer gennemføres de i de almindelige bemærkninger punkt 10 beskrevne ændringer af de tekniske krav, der stilles, for at beboelsesbygninger fra før 1966 kan opdeles i ejerlejligheder.

Den foreslåede skærpelse af isoleringskravene går ud på, at bygningen skal bruges til at opfylde de krav herom, der stilles i Bygningsreglementet af 1972. Dette krav har hidtil kun været stillet for lejligheder med el-opvarmning, der ønskes opdelt som ejerlejligheder.

Før at sikre, at den økonomiske fordel, der kan opnås gennem de krævede isoleringsarbejder, fuldt ud skal kunne komme beboerne til gode, foreslås det endvidere, at ejeren skal lade foretage indregulering og justering af fyringsanlægget, når isoleringsarbejderne er gennemført.

Kravet om fuld brandsikring betyder, at bygninger med mere end 2 etager inden opdelingen skal brandsikres. Da kravet herom ubetinget gælder i forvejen for bygninger, der er opført inden år 1900, får forslaget betydning for bygninger, der er opført i årene 1900-1966.

Til nr. 5.

Den foreslåede § 11, stk. 1 og 2, er nye bestemmelser, der tager sigte på at fastsætte, at en ejer skal have ejet en ældre beboelsesejendom i en vis årrække, inden han kan foretage opdeling i ejerlejligheder ved anmeldelse til tinglysningsdommeren. Reglen hindrer således ikke, at ejeren inden fristens udløb foretager de fornødne forberedelser.

Hvor flere i forening ejer en ejendom, indebærer forslaget, at fristen regnes fra den seneste ejers erhvervelse.

Stk. 3-5 svarer til nuværende § 11, stk. 1-3, med den ændring, at tilbudspligten, der hidtil har været

## F. t. l. vedr. ejerlejligheder.

gældende for ejendomme med mere end 8 lejligheder, nu foreslås at gælde for ejendomme med mere end 4 lejligheder. De foretagne ændringer af teksten i de hidtidige stk. 2 og 3 er en følge af den forenkledede tilbudsprocedure.

Den hidtidige § 11, stk. 4, er overført til § 14.

Til nr. 6.

Indholdet af den hidtidige § 12 kan bortfalde, når tilbudsproceduren forenkles.

I den foreslåede nye affattelse indeholder § 12, stk. 1, en regel om, at en ejer, der ønsker at opdele en bygning i ejerlejligheder, og som er omfattet af tilbudspligten, skal oplyse lejerne om, hvilke forbedringer der skal iværksættes, for at ejendommen kan opdeles i ejerlejligheder, og den lejerforhøjelse, der vil følge heraf.

Stk. 2 fastsætter, at tilbuddet til lejerne skal afgives, inden han iværksætter de bygningsændringer, der kræves i køkken og bad, for at der kan ske opdeling i ejerlejligheder. Hvis han i strid med disse regler indretter badeværelse og køkken, må han vente i 7 år, inden han kan opdele.

§ 12, stk. 3, omhandler salg på betingede skøder under opdelingsfasen.

Fra det tidspunkt, hvor en udlejer beslutter at opdele, til det tidspunkt, hvor opdelingen anmeldes til tinglysning, kan der gå lang tid – både med forhandlinger med lejerne, med udførelse af de nødvendige bygningsændringer og selve opdelingsarbejdet.

Når lejere flytter i denne periode, vil udlejer ofte have interesse i at hindre genudlejning. Dette kan han forsøge at gøre ved at sælge lejligheden som ejerlejlighed til en køber, der flytter ind. Handelen ordnes ved et skøde, der betinges af, at sælgeren senere får opdelt ejendommen i ejerlejligheder. I skødet kan endvidere være aftalt, hvad der skal ske, hvis ejendommen forbliver udlejningsejendom eller sælges til beboerne som andelsboligforening.

En sådan fremgangsmåde er efter boligministeriets opfattelse i strid med forbudet imod afhændelse af en del af en ejendom med brugsret til en lejlighed, jfr. lov om boligfællesskaber.

Ikke alle har denne opfattelse, og boligministeriet er nu indtrådt i en retssag om spørgsmålet.

Da der imidlertid kan hengå lang tid, inden endelig afgørelse af denne sag foreligger, og da der tinglyses skøder af denne art, medens retssagen verserer, er det anset for hensigtsmæssigt i loven direkte at fastslå, at den beskrevne fremgangsmåde er ulovlig.

Som lovteksten er affattet, vedrører forbudet

alene salg på betinget skøde af ejerlejligheder i ældre beboelsesejendomme, der er omfattet af § 10, stk. 1, nr. 2, i lov om ejerlejligheder.

Til nr. 7–10. De pågældende regler vedrører vurderingen. Der er ikke tale om realitetsændringer, idet de foreslåede ændringer er en følge af den forenkledede tilbudsprocedure, der er omtalt i pkt. 11 i de almindelige bemærkninger. Denne forenkling medfører, at ejeren forud for ethvert tilbud skal lade foretage en vurdering. Når han beder herom, skal lejerne have meddelelse. De skal også have oplyst vurderingsresultatet. Herved får lejerne tid til at forberede sig på det forventede tilbud, inden udlejer fremsætter dette officielt.

Til nr. 11.

Reglerne i § 14 omhandler – som hidtil – udlejerens tilbud til lejerne af beboelseslejlighederne om, at de kan overtage ejendommen på andelsbasis.

Som flere gange nævnt er tilbudsproceduren søgt forenklet. Som en konsekvens heraf er reglen i § 14 også ændret. Der er kun een frist for lejerne; denne foreslås at skulle være 4 måneder. Hidtil var fristen 12 uger eller  $2 \times 6$  uger, alt efter hvilken procedure der blev anvendt i det enkelte tilfælde. Til § 14, stk. 1, er overført den regel om orientering til lejerne om lovgivningens indhold, der nu findes i § 11, stk. 4.

Reglerne i § 14, stk. 2, handler om tilbudets indhold.

Vedrørende købesummens størrelse foreslås det nu, at denne højst kan udgøre vurderingssummen + 15 pct. (hidtil + 25 pct.).

Den kontante udbetaling foreslås nedsat fra 20 til 15 pct. af købesummen. Dette vil gøre det lettere for lejerne at klare problemerne. I forbindelse hermed henvises til den nye § 15, stk. 2, hvorefter andelen ikke kan udgøre mere end 15 pct. af købesummen. Ved disse regler – sammenholdt med begrænsningerne i opskrivningsretten ved salg af andelsbeviser – at andelsboligerne til stadighed skal kunne være boliger for husstande med jævne indtægter.

Det foreslås endvidere, at det i lovteksten fastsættes, at lejerindskud, forudbetalt leje, depositum og indeståender på vedligeholdelseskonto skal kunne modregnes i den kontante udbetaling. Der er nok almindelig enighed om, at lejernes forudbetalinger af leje m. v. altid skal godskrives en køber. Derimod er dette ikke i almindelighed tilfældet, hvad angår indeståender på vedligeholdelses- og opretningskonti. Realkreditrådet har imidlertid til brug i vurderingsarbejdet ønsket en klar regel på

dette punkt. Boligministeriet har udtalt, at denne forudsætning kunne anlægges i vurderingen, og nu, hvor loven alligevel skal ændres, findes det hensigtsmæssigt, at parternes aftale synkroniseres med de forudsætninger, der er opstillet for den forudgående vurdering.

Endvidere indgår det i bestemmelsen, at en sælger - bortset fra restgæld på realkreditlån - ikke kan forlange, at andelsboligforeningen skal overtage den gæld der forfalder i løbet af kortere tid end sælgerprioriteten fra andelsboligforeningen. Herved undgås, at ejere omgår bestemmelsen ved at optage kortfristede lån, inden tilbuddet afgives til lejerne, f. eks. lån, der skal tilbagebetales 1 år efter overdragelsen.

Afgørelsen af, hvorvidt sælgerpantebrevet, der løber over 20 år og forrentes med 10 pct., skal afvikles som et serielån eller som en annuitet, har hidtil været overladt til parterne. Der er ingen faste regler herom ved salg af udlejningsejendomme. For at lette andelshaverne i de første år foreslås det, at de kan kræve annuitetslån, der medfører lige store ydelser i hele lånets løbetid.

Til nr. 12.

Reglerne i den hidtidige § 15 omhandler uoverensstemmelse mellem tilbudssum og vurderingssum. Forenklingen af tilbudsproceduren medfører, at disse regler kan ophæves.

I stedet foreslås det, at § 15 kommer til at indeholde betingelserne for, at andelsboligforeningen kan acceptere et tilbud.

Den foreslåede § 15, stk. 1, svarer til den hidtidige § 14, stk. 4, hvori det fastsættes, at mindst  $\frac{1}{3}$  af lejerne skal acceptere.

§ 15, stk. 2 og 3, er ny. Reglerne i stk. 2 sikrer, at opskrivning af boligandele ikke sker i videre omfang, end prisudviklingen betinger med udgangspunkt i den kontante udbetaling. Herved søges sikret, at grundlaget for denne opskrivning ikke bliver for højt med det resultat, at andelsboligen ikke til enhver tid kan overtages af husstande med jævne indtægter.

I det nye stk. 3 foreslås fastsat, at andelsboligforeningen ikke kan opdele ejendommen i ejerlejligheder. Hvis der sker salg, følger det af den foreslåede § 11, at køberen først kan opdele 5 år efter købet.

#### Til §§ 2-4.

Loven søges tillagt virkning fra et så tidligt tidspunkt som muligt. Alle ældre beboelsesejendomme, der ikke ved lovens ikrafttræden er anmeldt opdelt i ejerlejligheder efter de hidtil gældende regler, omfattes af lovens bestemmelser.

Dette gælder dog ikke undtagelsesfrit.

Ejendomme, der ved lovforslagets fremsættelse opfyldte kvalitetskravene efter de hidtidige regler, kan efter § 3 opdeles i ejerlejligheder, selv om de ikke opfylder de yderligere krav, der stilles i denne henseende. Det er dog en betingelse, at ejeren også ved lovforslagets fremsættelse havde rekvireret landinspektorbistand til opdelingen.

En sådan overgangsordning bør kun gælde en kortere tid.

Derfor foreslås det, at anmeldelsen efter disse regler skal være indgivet til tinglysningsdommeren inden den 1. juli 1977. Hvor landinspektørvirkosomheden ikke er privat, nemlig i Københavns kommune og i Frederiksberg kommune samt i Sønderjyllands amt, foreslås det, at fristen bliver 1. januar 1978. Det bemærkes herved, at opdelingsønskerne må antages at være størst i de to nævnte kommuner. Reglen i § 3 forudsætter, at proceduren vedrørende tilbudspligten er afsluttet inden fristens udløb.

Særregler for tilbudspligten er foreslået i § 4.

Fo ejendomme med mere end 8 lejligheder vil der ved lovforslagets fremsættelse versere et antal sager på en række forskellige stadier. Frister vil udløbe under lovforslagets behandling i folketinget. Nogle sager afventer en vurdering under lovforslagets behandling.

For at give flest mulige lejere adgang til at erhverve ejendomme på andelsbasis efter de nye gunstigere regler foreslås det, at tilbudsgivning efter de nye bestemmelser skal ske i alle tilfælde, hvor ejeren ikke allerede ved lovforslagets fremsættelse havde erhvervet ret til i forhold til lejerne tilbudspligt at foretage opdelingen i ejerlejligheder. Det betyder, at ejere i alle disse verserende sager må begynde forfra med et tilbud efter reglerne i den foreslåede § 14 - og eventuelt forud herfor begære vurdering, hvis denne ikke allerede er rekvireret.

For alle ejendomme ved lejlighedsantal fra 5 til 8 vil det gælde, at ejeren skal afgive tilbud, hvis ikke opdeling kan ske efter overgangsreglen i § 3.



## Lovforslaget sammenholdt med gældende lov.

### Gældende lov.

#### § 10. Loven anvendes på:

1. Bygninger hvis opførelse er påbegyndt efter 1. juli 1966.

2. Bygninger, der helt eller delvis anvendes til beboelse, når en landinspektør attesterer, at hver enkelt ejerlejlighed til beboelse opfylder følgende krav:

- a. Hver enkelt beboelseslejligheds etageareal udgør mindst 25,5 m<sup>2</sup>.
- b. Lejligheden omfatter et køkken på mindst 4 m<sup>2</sup> nettoetageareal. Arealkravet anses dog for opfyldt, hvis mere end 4/5 af bygningens beboelseslejligheder hver for sig opfylder kravet og det tillige er opfyldt i gennemsnit for samtlige beboelseslejligheder. Har beboerne adgang til kollektiv bespisning i beoerrestaurant i bebyggelsen, kan en kogeniche i et lokale på mindst 3 m<sup>2</sup> nettoetageareal erstatte kravet om et køkken.
- c. Lejligheden omfatter et badeværelse på mindst 2 m<sup>2</sup> nettoetageareal. Arealkravet nedsættes til 1,6 m<sup>2</sup>, såfremt lejlighedens etageareal ikke overstiger 45 m<sup>2</sup> og badeværelset er indrettet i henhold til byggetilladelse meddelt inden 1. februar 1976.
- d. Lejligheden er forsynet med el og dens køkken og badeværelse med indlagt koldt og varmt vand og afløb for spildevand. Lejligheden skal indeholde mindst 1 wc-rum, og dette skal være forsynet med håndvask.
- e. Lejlighedens opvarmning sker fra et fælles varmeanlæg i eller uden for bygningen eller ved gas eller el i samtlige beboelsesrum.
- f. Alle lejlighedens vinduer mod det fri har termoruder, koblede vinduer, forsatsvinduer eller på anden måde er forsynet med to glaslag med mindst 6 mm glasafstand.
- g. Lejligheder, der el-opvarmes, opfylder de krav til isolering, der efter bygningslovgivningen på opdelingstidspunktet gælder for ny boligbebyggelse.

### Lovforslaget.

1. § 10, stk. 1, nr. 2, litra b, 1. pkt., affattes således:

„Lejligheden omfatter et køkken på mindst 7 m<sup>2</sup> nettoetageareal eller et køkken, der er indrettet i henhold til byggetilladelse, meddelt inden 25. marts 1977.“

2. § 10, stk. 1, nr. 2, litra c, affattes således:

„c. Lejligheden omfatter et badeværelse på mindst 2,5 m<sup>2</sup> nettoetageareal eller et badeværelse på mindst 1,8 m<sup>2</sup> nettoetageareal, der er indrettet i henhold til byggetilladelse, meddelt inden 25. marts 1977. Er et badeværelse af den fornødne størrelse tilvejebragt ved ombygning af lejligheden ved byggetilladelse efter nævnte dato, må ombygningen ikke have medført, at eet eller flere af lejlighedens beboelsesrum gøres u hensigtsmæssige med hensyn til størrelse og udformning i forhold til de pågældende lokalers naturlige hidtidige anvendelse.“

3. § 10, stk. 1, nr. 2, litra g, affattes således:

„g) Lejligheden er beliggende i en bygning, der opfylder de krav til isolering, der er indeholdt i bygningsreglementet af 1972.“

4. I § 10, stk. 1, nr. 2, indsættes som nye litra:

„h) Der er foretaget tilpasning, herunder indregulering og justering af bygningens varme- og fyringsanlæg, efter at bygningen er bragt til at opfylde kravene i litra f) og g).“

i) Lejligheden er beliggende i en bygning, der uanset alder opfylder de krav, der er stillet i medfør af lov om brandsikring af ældre beboelsesbygninger m. v.“

*Gældende lov.**Lovforslaget.*

3. Bygninger, der er fredet i henhold til lov om bygningsfredning.

4. Bygninger, der udelukkende anvendes til andet end beboelse.

5. Bygninger, der er opdelt i ejerlejligheder i henhold til den før 1. april 1972 gældende lovgivning herom.

6. Bygninger, der helt eller delvis anvendes til beboelse, når der er sket en overdragelse af en sådan andpart af ejendommen som nævnt i lov om boligfællesskaber § 1 og overdragelsen er anmeldt til tinglysning inden den 23. oktober 1975. Det er endvidere en forudsætning, at anmeldelse om opdeling i ejerlejligheder er indleveret til tinglysningsdommeren inden udgangen af 1976.

*Stk. 2.* — — —

§ 11. Ejeren af en bygning, der ønskes opdelt i ejerlejligheder efter § 10, stk. 1, nr. 2, og som indeholder mere end 8 beboelseslejligheder, skal inden opdelingen foretages, have givet lejerne mulighed for at overtage ejendommen på andelsbasis efter reglerne i §§ 12-15.

*Stk. 2.* Hvis ejendommen efter § 12, stk. 2, § 14, stk. 3 eller 5, eller § 15, stk. 1, 2 eller 3, kan opdeles i ejerlejligheder, men anmeldelse om opdelingen ikke indleveres til tinglysningsdommeren inden 3 år efter udløbet af den frist, som efter de nævnte bestemmelser gælder for lejernes meddelelse eller accept, skal ejeren, inden opdelingen foretages, på ny give lejerne mulighed for at overtage ejendommen på andelsbasis efter reglerne i §§ 12-15.

*Stk. 3.* Overholder ejeren ikke de frister, der er fastsat i § 12, stk. 3, § 13, stk. 2, og § 15, stk. 3, kan han kun med samtykke fra alle lejerne inden 3 år efter fristens udløb fremsende opfordring til lejerne efter § 12 eller tilbyde lejerne ejendommen med den virkning, at den kan opdeles i ejerlejligheder efter § 10, stk. 1, nr. 2.

*Stk. 4.* Ejeren skal samtidig med sin første henvendelse til lejerne, hvad enten denne er en opfordring efter § 12, stk. 1, eller underretning efter § 13, stk. 1, 2. pkt., eller et tilbud efter § 14, orientere hver af lejerne om indholdet af §§ 11-15 efter regler, der fastsættes af boligministeren.

5. § 11 affattes således:

„§ 11. Ejeren af en bygning, der ønskes opdelt i ejerlejligheder efter § 10, stk. 1, nr. 2, kan tidligst tilbyde lejerne at overtage ejendommen på andelsbasis 5 år efter, at han har fået tinglyst endelig adkomst på ejendommen. I bygninger, der ikke er omfattet af tilbudspligten, kan ejeren tidligst indgive anmeldelse 5 år efter, at han har fået tinglyst endelig adkomst på ejendommen.

*Stk. 2.* Hvor flere i forening ejer en ejendom, skal betingelsen i stk. 1 være opfyldt for hver af ejerne.

*Stk. 3.* Ejeren af en bygning, der ønskes opdelt i ejerlejligheder efter § 10, stk. 1, nr. 2, og som indeholder mere end 4 beboelseslejligheder, skal, inden opdelingen foretages, have givet lejerne af beboelseslejlighederne mulighed for at overtage ejendommen på andelsbasis efter reglerne i §§ 12-15.

*Stk. 4.* Hvis ejendommen efter § 14 kan opdeles i ejerlejligheder, men anmeldelse om opdelingen ikke indleveres til tinglysningsdommeren inden 3 år efter udløbet af lejernes 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. 5.* 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.“

*Gældende lov.*

**§ 12.** Ejeren kan opfordre lejerne til, såfremt de ønsker ejendommen tilbudt til overtagelse på andelsbasis, at meddele ham dette skriftligt inden 6 uger efter opfordringens modtagelse. Opfordringen skal være skriftlig og sendes samtidig til alle lejerne.

*Stk. 2.* Hvis ikke 1/3 af lejerne inden 6 uger efter opfordringens modtagelse skriftligt har meddelt ejeren, at de ønsker ejendommen tilbudt til overtagelse på andelsbasis, kan ejendommen opdeles i ejerlejligheder uden forudgående tilbud til lejerne. Har ejeren fremsat tilbud før udløbet af fristen for lejrenes meddelelse, gælder dog § 14, stk. 3 eller stk. 5.

*Stk. 3.* Hvis mindst 1/3 af lejerne inden 6 uger efter opfordringens modtagelse skriftligt har meddelt ejeren, at de ønsker ejendommen tilbudt til overtagelse på andelsbasis, kan opdeling i ejerlejligheder kun ske, såfremt ejeren inden 3 uger efter udløbet af fristen for lejrenes meddelelse har tilbudt lejerne at overtage ejendommen i overensstemmelse med § 14. Er der ikke ved udløbet af fristen for lejrenes meddelelse foretaget vurdering af ejendommen efter § 13, og har ejeren anmodet om en sådan vurdering, eller anmoder han herom inden 3 uger efter udløbet af den nævnte frist, skal hans tilbud til lejerne dog først være fremsat inden 3 uger efter modtagelsen af vurderingen.

**§ 13.** Ejeren kan anmode de i stk. 3 nævnte sagkyndige om at vurdere ejendommen. Han skal i så fald samtidig give lejerne eller de lejere, der har ønsket ejendommen tilbudt, jfr. § 12, stk. 3, 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. Ejeren kan dog foretage opdeling i ejerlejligheder som fastsat i § 12, stk. 2 eller 3, såfremt han har udsendt opfordring til lejerne efter § 12, stk. 1, eller udsender sådan opfordring inden 3 uger efter modtagelsen af vurderingen.

*Stk. 3.* — — —

*Lovforslaget.*

**6. § 12** affattes således:

„**§ 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 lejeforhøjelse der vil blive krævet som følge heraf.

*Stk. 2.* Har en ejer af en bygning med mere end 4 lejligheder efter 25. marts 1977 iværksat arbejder, der vil bringe lejlighederne til at opfylde kravene i § 10, stk. 2, litra b og c, inden udløbet af lejernes acceptfrist, kan han kun med samtykke fra alle lejerne inden 7 år efter fristens udløb tilbyde lejerne ejendommen med den virkning, at den kan opdeles i ejerlejligheder efter § 10, stk. 1, nr. 2.

*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.“

**7. § 13, stk. 1,** affattes således:

„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.“

**8. I § 13, stk. 2,** udgår 2. pkt.

**9. I § 13, stk. 5,** udgår: „eller de lejere, der har ønsket ejendommen tilbudt, jfr. § 12, stk. 3.“

**10. I § 13, stk. 6,** udgår: „uanset om vurderingen er forlangt af lejerne.“

*Gældende lov.*

*Stk. 4.* — — —

*Stk. 5.* Ved enhver vurdering skal meddelelse om dennes resultat fremsendes samtidig til ejeren og lejerne eller de lejere, der har ønsket ejendommen tilbudt, jfr. § 12, stk. 3.

*Stk. 6.* Udgiften ved vurderingen afholdes af ejendommens ejer, uanset om vurderingen er forlangt af lejerne.

*Stk. 7.* — — —

§ 14. Ejersens tilbud til lejerne om overtagelse af ejendommen på andelsbasis skal være skriftlig og skal fremsendes samtidig til alle lejerne eller alle de lejere, der har ønsket ejendommen tilbudt, jfr. § 12, stk. 3.

*Stk. 2.* Tilbuddet må ikke indeholde usædvanlige vilkår. Er ejendommen vurderet efter § 13, må overdragelsessummen i ejersens tilbud ikke overstige vurderingssummen med mere end 25 pct. Af overdragelsessummen kan højst 20 pct. forlanges udbetalt kontant, og den del af det resterende beløb, som ikke berigtiges ved overtagelse af pantegæld i ejendommen, skal kunne indestå i denne som sælgerprioritet. Beløbet kan ikke forlanges afdraget over kortere tid end 20 år eller forrentet med mere end 10 pct. årlig.

*Stk. 3.* Er ejendommen vurderet efter § 13, kan den opdeles i ejerlejligheder, såfremt lejerne ikke inden 6 uger efter modtagelsen af tilbuddet skriftligt har accepteret dette og godtgjort, at der til overtagelse af ejendommen er dannet en andelsboligforening som nævnt i stk. 4, og at foreningen kan erlægge den kontante udbetaling. Fristen for lejernes accept er dog 12 uger efter modtagelsen af tilbuddet såfremt dette er fremsat uden forudgående opfordring efter § 12, og 12 uger efter lejerne modtagelse af opfordringen efter § 12, såfremt tilbuddet er fremsat mindre end 6 uger efter en sådan opfordring.

*Stk. 4.* Køberetten kan kun udøves, hvis mindst 1/3 af lejerne er medlemmer af den andelsboligforening, der skal overtage ejendommen, og foreningens vedtægter indeholder bestemmelser om, at prisen ved en andelshavers overdragelse af en andel ikke må overstige det beløb, som overdrageren har betalt for andelen med tillæg af:

*Lovforslaget.*

11. § 14 affattes således:

„§ 14. Ejersens tilbud til beboelseslejerne om overtagelse af ejendommen på andelsbasis skal være skriftlig og skal fremsendes samtidigt til alle lejerne. Med tilbudet skal følge en orientering til lejerne om indholdet af §§ 11-15 efter regler, der fastsættes af boligministeren, samt de i § 12, stk. 3, nævnte oplysninger.

*Stk. 2.* Tilbuddet må ikke indeholde usædvanlige vilkår. Den forlangte købesum må ikke overstige vurderingssummen efter § 13 med mere end 15 pct. Af købesummen kan sælgeren højst forlange 15 pct. udbetalt kontant, og lejerne kan forlange, at lejerindskud, forudbetalt leje, depositum og indeståender på vedligeholdelses- og opretningskonti på overtagelsesdagen fragår i den kontante udbetaling. Den del af det resterende beløb, som ikke berigtiges ved overtagelse af lån i realkreditinstitutter eller af anden pantegæld i ejendommen med en restløbetid på mindst 20 år, skal kunne indestå som sælgerprioritet. Denne berigtiges med en annuitetsydelse, idet sælgeren ikke kan forlange, at løbetiden er kortere end 20 år, og renten er højere end 10 pct. p. a.

*Stk. 3.* Ejendommen kan opdeles i ejerlejligheder, såfremt lejerne ikke inden 4 måneder efter modtagelsen af tilbuddet skriftligt har accepteret dette og godtgjort, at der til overtagelse af ejendommen er dannet en andelsboligforening som nævnt i § 15, og at foreningen kan erlægge den kontante udbetaling.“

*Gældende lov.*

1. værdien af forbedringer, som overdrageren har betalt,

2. en forholdsmæssig andel af nedbringelsen af ejendommens prioritetsgæld i overdragerens besiddelsestid samt

3. en forholdsmæssig andel af eventuel værdiforøgelse for ejendommen, der er indtrådt efter overdragerens erhvervelse af andelen. Værdiforøgelsen beregnes på grundlag af udviklingen i byggeomkostningerne for etageboligbyggeri, således som denne fremgår af det indeks, der beregnes og offentliggøres af Danmarks Statistik.

*Stk. 5.* Er ejendommen ikke vurderet efter § 13, kan den kun opdeles i ejerlejligheder, såfremt lejerne inden de i stk. 3 nævnte frister hverken accepterer tilbuddet som nævnt i stk. 3 og 4 eller skriftligt forlanger at ejendommen vurderes efter § 13.

*Stk. 6.* Har lejerne forlangt vurdering, eller har ejeren anmodet om vurdering, men fremsat tilbud inden modtagelsen af vurderingen, gælder § 15.

**§ 15.** Såfremt vurderingssummen med tillæg af 25 pct. svarer til overdragelsessummen i ejerens tilbud og lejerne ikke inden 6 uger efter at have modtaget vurderingen accepterer tilbuddet i overensstemmelse med § 14, stk. 3 og 4, kan opdeling i ejerlejligheder foretages.

*Stk. 2.* Såfremt vurderingssummen med tillæg af 25 pct. er højere end overdragelsessummen i ejerens tilbud, er ejeren kun bundet til at overdrage ejendommen til det højere beløb. Har lejerne ikke inden 6 uger efter at have modtaget vurderingen accepteret det således ændrede tilbud i overensstemmelse med § 14, stk. 3 og 4, kan opdeling i ejerlejligheder foretages.

*Stk. 3.* Såfremt vurderingssummen med tillæg af 25 pct. er lavere end overdragelsessummen i ejerens tilbud, kan ejeren inden 3 uger efter modtagelsen af vurderingen tilbyde lejerne ejendommen til det laveste beløb. Har ejeren ikke inden 6 uger efter at have modtaget dette tilbud accepteret tilbuddet i overensstemmelse med § 14, stk. 3 og 4, kan opdeling i ejerlejligheder foretages.

*Stk. 4.* Fremsætter ejeren ikke tilbud som nævnt i stk. 3, kan lejerne inden 12 uger fra

*Lovforslaget.*

**§ 15** affattes således:

„**§ 15.** Køberetten efter § 14 kan kun udøves, hvis mindst 1/3 af lejerne af beboelseslejlighederne på accepttidspunktet er medlemmer af den andelsboligforening, der skal overtage ejendommen, og foreningens vedtægter indeholder bestemmelser om, at prisen ved en andelshavers overdragelse af en andel ikke må overstige det beløb, som overdrageren har betalt for andelen med tillæg af:

1. værdien af forbedringer, som overdrageren har betalt,

2. en forholdsmæssig andel af nedbringelsen af ejendommens prioritetsgæld i overdragerens besiddelsestid samt

3. en forholdsmæssig andel af eventuel værdiforøgelse for ejendommen, der er indtrådt efter overdragerens erhvervelse af andelen. Værdiforøgelsen beregnes på grundlag af udviklingen i byggeomkostningerne for etageboligbyggeri, således som denne fremgår af det indeks, der beregnes og offentliggøres af Danmarks Statistik.

*Stk. 2.* Andelshavernes oprindelige indskud ved foreningens stiftelse og erhvervelse af ejendommen må ikke overstige 15 pct. af overdragelsessummen.

*Gældende lov.*

deres modtagelse af vurderingen acceptere ejerens oprindelige tilbud i overensstemmelse med § 14, stk. 3 og 4. Såfremt ejeren inden udløbet af den i stk. 3, 1. pkt. nævnte frist meddeler, at han ikke vil tilbyde lejerne ejendommen til det lavere beløb, skal lejerne dog acceptere det oprindelige tilbud inden 6 uger fra modtagelsen af denne meddelelse. At lejerne ikke accepterer det oprindelige tilbud, giver ikke ejeren ret til at foretage opdeling i ejerlejligheder.

*Lovforslaget.*

*Stk. 3.* En andelsboligforening, der har overtaget en ejendom efter reglerne i denne lov, kan ikke opdele ejendommen i ejerlejligheder.“