



ØKONOMI- OG ERHVERVSMINISTERIET

Til medlemmerne af Folketingets Boligudvalg

ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTEREN
Dato

- 4 OKT. 2004

ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTERIET
Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Tlf. 33 92 33 50
Fax 33 12 37 78
CVR-nr. 10 09 24 85
oem@oem.dk
www.oem.dk

Vedlagt fremsender jeg til udvalgsmedlemmernes orientering udkast til lovforslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og lov om omsætning af fast ejendom (Oplysningspligt m.v. ved salg af andele i andelsboligforeninger under stiftelse og straf for salg af andelsboliger til overpris m.v.).

Det bemærkes, at udkastet til lovforslaget den 29. september 2004 er sendt til høring med frist den 13. oktober 2004 kl. 12.00 hos følgende myndigheder og organisationer:

Advokatrådet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Amtsrådsforeningen, BAT-Kartellet, Boligselskabernes Landsforening, Bygeskadefonden, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Danmarks Lejerforeninger, Danske Finansieringsselskabers Forening, Dansk Byggeri, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk Industri, Den Danske Dommerforening, Den Danske Landinspektørforening, Dommerfuldmægtigforeningen, Domstolsstyrelsen, Ejendomsforeningen Danmark, Ejerlejlighedernes Landsforening, Finansministeriet, Finansrådet, Forbrugerrådet, Forbrugerstyrelsen, Foreningen af Rådgivende Ingeniører, Forsikring og Pension, Frederiksberg Kommune, HTS – Handel, Transport og Serviceerhvervene, Håndværksrådet, Indenrigs- og Sundhedsministeriet, Jydske Grundejerforeninger, Kommunernes Landsforening, Københavns Kommune, Landsbyggefonden, Lejernes Landsorganisation, Praktiserende Arkitekters Råd, Præsidenten for Vestre Landsret, Præsidenten for Østre Landsret, Præsidenten for Københavns Byret, Præsidenterne for retterne i Århus, Ålborg, Odense og Roskilde, Realkreditrådet, Skatteministeriet og Socialministeriet.

Med venlig hilsen

Bendt Bendtsen

Fremsat den xx af økonomi- og erhvervsministeren (Bendt Bendtsen)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og lov om omsætning af fast ejendom

(Oplysningspligt m.v. ved salg af andele i andelsboligforeninger under stiftelse og straf for salg af andelsboliger til overpris m.v.)

§ 1

I lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, jf. lovbekendtgørelse nr. 652 af 2. juli 2001, som ændret ved § 2 i lov nr. 137 af 20. marts 2002, § 3 i lov nr. 1219 af 27. december 2003, § 4 i lov nr. 1235 af 27. december 2003 og lov nr. 204 af 29. marts 2004, foretages følgende ændringer:

1. Efter § 1 a indsættes:

»Kapitel I A

Oplysningspligt og fortrydelsesret ved salg af andele i andelsboligforeninger under stiftelse

§ 1 b. Ved salg af en andel i en andelsboligforening, som er under stiftelse, skal sælgeren eller dennes repræsentant give erhververen fyldestgørende oplysninger om økonomi, hæftelsesforhold og øvrige væsentlige forhold, som kan have betydning for erhververens beslutning om at købe en andel i den pågældende andelsboligforening under stiftelse. Sælgeren eller dennes repræsentant har endvidere pligt til i fornødent omfang at foretage undersøgelser samt indhente og kontrollere oplysninger efter 1. pkt. Oplysningerne skal gives, inden erhververen afgiver bindende købstilbud.

Stk. 2. Stk. 1 gælder ikke ved lejernes overtagelse af en udlejningsejendom.

Stk. 3. Erhververen har ret til, inden for en fortrydelsesfrist på 6 hverdage, der regnes fra det tidspunkt, hvor der foreligger et bindende købstilbud, at træde tilbage fra en aftale eller et bindende tilbud om køb af en andel i en andelsboligforening, som er under stiftelse (fortrydelsesret).

Stk. 4. Fortrydelsesretten er betinget af,

- 1) at erhververen har givet skriftlig underretning til sælgeren eller dennes repræsentant om, at erhververen ønsker at udnytte sin fortrydelsesret, og
- 2) at denne underretning er kommet frem inden udløbet af fortrydelsesfristen.

Stk. 5. Erhververen skal i et særskilt dokument have oplysning om fortrydelsesretten og om fortrydelsesfristens begyndelsestidspunkt og varighed. Erhververen skal desuden have oplysning om, til hvilken adresse underretning om fortrydelse skal sendes. Oplysningerne skal gives senest samtidigt med de øvrige oplysninger, som skal gives efter stk. 1.

Stk. 6. Har erhververen betalt en del af købesummen, skal sælgeren eller dennes repræsentant straks tilbagebetale det modtagne.

Stk. 7. Økonomi- og erhvervsministeren fastsætter nærmere regler om indholdet af oplysnings- og undersøgelsespligten efter stk. 1.

§ 1 c. Reglerne i § 1 b, stk. 1, 3, 4, 5, 6 og de i medfør af stk. 7, udstedte regler kan ikke ved aftale fraviges til skade for erhververen.«

2. § 2, stk. 6, ophæves.

Stk. 7 bliver herefter stk. 6.

3. § 2, stk. 7, der bliver stk. 6, affattes således:

»Stk. 6. Bestemmelserne i stk. 1 og 2 gælder ikke for andelsboligforeninger, der er omfattet af kapitel 11 b i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.«

4. I § 3, stk. 2, ændres »6 uger« til: »10 uger«.

5. I § 5, stk. 2, litra c, ændres »§ 2 A« til: »§ 3 A«.

6. § 5, stk. 2, litra d, ophæves.

7. I § 5, stk. 4, udgår »og d«.

8. I § 15, stk. 1, stk. 3 og stk. 4, ændres »hæfte« til: »fængsel indtil 4 måneder«.

9. I § 15 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»Stk. 3. Den, der overdrager en andel i en andelsboligforening i strid med § 5 eller en aktie eller anpart omfattet af kapitel III i strid § 11, straffes med bøde eller fængsel i indtil 4 måneder.«

Stk. 3-5 bliver herefter stk. 4-6.

10. I § 15 indsættes efter stk. 4, der bliver stk. 5, som nye stykker:

»Stk. 6. Den, der erhvervsmæssigt sælger andele i andelsboligforeninger under stiftelse, og undlader at give oplysning om fortrydelsesret efter § 1 b, stk. 5, straffes med bøde.

Stk. 7. I forskrifter, der udstedes af økonomi- og erhvervsministeren i medfør af § 1 b, stk. 7, kan der fastsættes straf af bøde for overtrædelse af bestemmelser i forskrifterne.«

Stk. 5, der bliver stk. 6, bliver herefter stk. 8.

§ 2

I lov om omsætning af fast ejendom, jf. lovbekendtgørelse nr. 691 af 2. juli 2003, foretages følgende ændring:

1. I § 1, stk. 6, nr. 3, indsættes efter »andelsboligforening«: », som er stiftet eller er under stiftelse«.

§ 3

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 2005.

Stk. 2. § 5, stk. 2, litra d, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, finder fortsat anvendelse for andelsboligforeninger, hvor det fremgår af det før den 1. januar 2005 senest aflagte årsregnskab, at andelenes værdi er opgjort efter denne prisfastsættelsesmetode.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Lovforslagets baggrund og formål

Regeringen arbejder på at skabe et mere velfungerende boligmarked. Det har vist sig, at den del af boligmarkedet, som udgøres af andelsboliger, på visse punkter kunne fungere bedre.

Der tages derfor med dette lovforslag blandt andet initiativ til at sikre, at erhververe af andele i andelsboligforeninger under stiftelse får de oplysninger, der som minimum bør foreligge, før erhververen beslutter sig for at anskaffe en sådan bolig. Det har endvidere vist sig, at der er behov for at øge mulighederne for at sikre, at de maksimalpriser, som gælder ved salg af andelsboliger, overholdes.

Erhvervelse af en andelsbolig kan være et så omfattende økonomisk engagement, at det har afgørende indflydelse på erhververens samlede økonomiske situation. Der er endvidere en risiko for at disponere forkert, fordi det for erhververen kan være vanskeligt at danne sig et overblik over de fulde konsekvenser af købet.

Hovedformålet med lovforslaget er derfor at sikre erhververe, det vil sige private, som erhverver en andel i en andelsboligforening under stiftelse, en rimelig og tidssvarende beskyttelse i forbindelse med køb af en sådan andel. Dermed skabes større gennemsigtighed og sikkerhed på markedet for andelsboliger. Da de andele i andelsboligforeninger under stiftelse, som udbydes til salg, typisk er dyre boliger, som prismæssigt kan sammenlignes med tilsvarende ejerboliger, er formålet også at give erhververne af disse andelsboliger mulighed for at sammenligne prisen m.v. med prisen for tilsvarende ejerboliger med henblik på at give erhververne en reel valgmulighed.

Der foreslås derfor indført en oplysningspligt, som skal sikre, at erhververne af de pågældende andelsboliger får de oplysninger, som er nødvendige for at kunne træffe en beslutning om køb, f.eks. oplysninger om boligens kontantpris, finansieringen af foreningens ejendom og hæftelsesforholdene i foreningen. Samtidig er der fundet behov for at sikre, at erhververe af andele i andelsboligforeninger under stiftelse får mulighed for at fortryde købet af andelen.

Regeringen finder det som nævnt endvidere uacceptabelt, at det forekommer, at der ved salg af andelsboliger i eksisterende andelsboligforeninger forlanges priser, som er højere, end dem, som lovligt kan kræves.

Med henblik på at imødegå dette problem og for dermed at skabe et mere velfungerende marked for andelsboliger foreslås derfor indført mulighed for at straffe den, som sælger en andel i strid med maksimalprisbestemmelserne.

Lovforslagets hovedindhold

Oplysningspligt m.v. ved salg af andele i andelsboligforeninger under stiftelse

Der findes regler i andelsboligloven, hvorefter den, der overdrager en udlejningsejendom til lejerne, inden aftalens indgåelse skal give lejerne visse oplysninger. Endvidere skal den, som sælger en andel i en andelsboligforening, afgive visse oplysninger til erhververen. I lov om omsætning af fast ejendom, som gælder for dem, som erhvervsmæssigt udbyder andele i andelsboligforeninger til salg, er der endelig også regler, som pålægger udbyderen en vis oplysningspligt. Herudover er der i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. fastsat regler om fortrydelsesret ved køb af en andel i en eksisterende andelsboligforening.

Ingen af de nævnte regelsæt omhandler imidlertid salg af andele i en andelsboligforening, som er under stiftelse, og hvor der er tale om boliger, som endnu ikke er påbegyndt, er under opførelse eller er nyindrettede.

I stigende omfang udbydes private andelsboliger, som tilvejebringes gennem nyopførelse af byggeri eller gennem nyindretning af en ældre ejendom, f.eks. en tidligere erhvervsejendom, til salg. Der er tale om boliger, som prismæssigt ligger på niveau med tilsvarende ejerboliger.

Finansrådet, Advokatrådet, Realkreditrådet og Dansk Ejendomsmæglerforening har i fællesskab taget initiativ til en gennemgang af problemstillingerne på området. De fire organisationer har belyst nogle af de aktuelle problemer, som erhververe af de nybyggede andelsboliger står over for, og har givet deres bud på, hvorledes problemstillingerne kan håndteres eller reguleres og har på den baggrund opfordret regeringen til at overveje behovet for lovgivning. Regeringen har med lovforslaget valgt at følge opfordringen.

Det har således vist sig, at det materiale, som de potentielle erhververe får udleveret til brug for beslutning om køb af en andel i en andelsboligforening under stiftelse, ikke altid udgør et tilstrækkeligt beslutningsgrundlag for erhververen. Nogle projektbeskrivelser er meget udførlige, medens andre derimod ikke altid giver erhververen mulighed for at overskue de fulde økonomiske konsekvenser af købet.

Der savnes ofte oplysninger, som gør det muligt prismæssigt at sammenligne købet af andelsboligen med køb af en tilsvarende ejerbolig. Der har endvidere vist sig at være erhververe, som rent faktisk har betalt mere for boligen som andelsbolig, end den ville have kostet som ejerbolig.

For at sikre, at erhververe af andele i andelsboligforeninger, som endnu ikke er stiftet, får de nødvendige oplysninger, tilsigter lovforslaget at pålægge sælgere eller deres repræsentanter at give erhververne fyldestgørende oplysninger om købet af en sådan andel.

Lovforslaget har således til formål at sikre, at erhververen, inden denne afgiver et bindende købstilbud, har fået de for beslutningen om køb nødvendige oplysninger.

I lovforslaget foreslås fastsat, at erhververen skal have fyldestgørende oplysninger. Selve indholdet af oplysningspligten fastsættes ikke i loven, men vil blive fastsat i en bekendtgørelse. Det er hensigten, at omfanget af oplysningspligten i det store og hele skal svare til den, som allerede gælder for formidlere af salg af andelsboliger efter bekendtgørelse om ejendomsformidling, jf. bekendtgørelse nr. 48 af 20. januar 2000 om ejendomsformidling, som er udstedt i medfør af lov om omsætning af fast ejendom.

Konsekvenserne af køb af disse nye andelsboliger kan – i modsætning til hvad der normalt har været tilfældet i forhold til køb af eksisterende andelsboliger – være vanskelige at overskue. Prismæssigt er der typisk tale om boliger, der minder om ejerboliger. Derfor finder regeringen behov for at sikre erhververne en vis fortrydelsesret. En ikke-sagkyndig erhverver har som regel ikke reel mulighed for på egen hånd hurtigt at opnå fuldt overblik over de juridiske og økonomiske konsekvenser af et køb.

På den baggrund foreslås, at erhververne af de nye andelsboliger får ret til, inden for en fortrydelsesfrist på 6 hverdage, at træde tilbage fra en aftale eller et bindende tilbud om køb af en sådan andel. Fristen regnes fra det tidspunkt, hvor der foreligger et bindende tilbud om køb,

Med en frist på 6 hverdage bliver der mulighed for uden pres fra sælger eller andre mulige erhververe af andele og eventuelt sammen med en rådgiver at overveje de nærmere konsekvenser af købet samt vurdere de oplysninger, der er givet fra sælgerens side.

I forlængelse heraf er det vigtigt at gøre opmærksom på, at den enkelte ved køb af denne type andelsbolig altid særligt bør overveje behovet for sagkyndig bistand til at gennemføre handlen. Det hænger sammen med, at der som nævnt i mange tilfælde er tale om boliger, som prismæssigt ligger på niveau med tilsvarende ejerboliger, og at det på visse punkter kan være mere vanskeligt at overskue købet af en andelsbolig, hvor andelsboligforeningen først stiftes på et senere tidspunkt.

Tilsidesættelse af oplysningspligten, som den er fastsat ved bekendtgørelse, kan for den erhvervsdrivende sælger medføre straf i form af bøde.

Tilsidesættelse af pligten til at gøre opmærksom på erhververens adgang til at fortryde købet foreslås endvidere straffet med bøde, når der er tale om en erhvervsdrivende sælger. Dette er på linje med, hvad der gælder ved tilsidesættelse af oplysningspligten i forhold til muligheden for at fortryde købet efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Endelig foreslås ligesom i anden forbrugerbeskyttende lovgivning fastsat, at reglerne ikke kan fraviges til skade for erhververen.

Lovforslaget indeholder ud over ændringer i andelsboligloven også ændringer i lov om omsætning af fast ejendom. I denne lov foreslås anvendelsesområdet udvidet til også at omfatte salg af andele i andelsboligforeninger, som endnu ikke er stiftet. I dag omfatter loven kun andele i andelsboligforeninger, som er stiftet. Med lovændringen sikres, at alle, som erhvervsmæssigt udbyder andele i andelsboligforeninger under stiftelse til salg, både skal iagttage reglerne herom i lov om omsætning af fast ejendom og i andelsboligloven.

Straf ved salg af andelsboliger til overpris

I andelsboligloven er fastsat ufravigelige regler om, hvilken pris en andelshaver højst kan beregne sig ved overdragelse af en andel i en andelsboligforening. Der gælder således maksimalpriser ved salg af andelsboliger.

Som følge af maksimalpriserne er andelsboligen – især boligerne i den ældre boligmasse også kaldet traditionelle andelsboliger - generelt set en relativt billig boligform set i forhold til ejerboligen. Dette er i nogle tilfælde blevet udnyttet af sælgerne, derved at de har betinget salget af boligen af, at erhververen betaler en ulovlig overpris for andelen.

Efter de gældende regler er salg af en andel i strid med prismaksimeringsbestemmelserne i andelsboligloven ikke strafbart.

Har en erhverver af en andel i en andelsboligforening betalt mere for andelen, end der lovligt kan kræves, kan erhververen efter de gældende regler hæve den indgåede aftale om køb eller kræve prisen nedsat og det for meget betalte tilbagebetalt. Kun mæglere eller rådgivere, der erhvervsmæssigt medvirker som rådgiver ved overdragelse af andelen i strid med maksimalprisen, kan efter de gældende regler i andelsboligloven straffes med bøde eller hæfte.

Regeringen finder det imidlertid uacceptabelt, at der betales – ofte store beløb – i overpris i forbindelse med køb af en andelsbolig.

Derfor foreslås indført straf for den, der overdrager en andel i en andelsboligforening i strid med andelsboliglovens prisfastsættelsesregler. Der er tale om genindførelse af straf, da en lignende straffebestemmelse tidligere har været i loven. Strafbestemmelsen blev i sin tid ophævet, fordi man mente, at tilbagebetalingspligten ville være tilstrækkelig effektiv. Det har imidlertid vist sig ikke at være tilfældet.

Med indførelse af hjemmel til at straffe den, som betinger sig en overpris for salg af en andelsbolig, bringes lovgivningen i overensstemmelse med, hvad der gælder efter lejelovgivningen. Den udlejer eller formidler, som betinger sig et beløb (ulovlig dusør) for at leje ud til lederen, straffes med bøde eller hæfte, jf. § 6 i lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 920 af 10. september 2004.

Det foreslås, at også overdragelse af aktier eller anparter i boligaktie- eller boliganpartsselskaber til overpris skal kunne straffes.

Herudover indeholder lovforslaget en række mindre ændringer, hovedsagelig af regelforenklende og teknisk karakter, jf. de specielle bemærkninger til § 1, nr. 2-10.

Økonomiske konsekvenser for det offentlige

Lovforslaget har ingen økonomiske konsekvenser for amter og kommuner. Lovforslaget vurderes ikke at have økonomiske konsekvenser af betydning for staten.

Administrative konsekvenser for det offentlige

Lovforslaget har ingen administrative konsekvenser for amter og kommuner. Lovforslaget vurderes ikke at have administrative konsekvenser af betydning for staten.

Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

For så vidt angår de administrative konsekvenser, er forslaget sendt til Erhvervs- og Selskabsstyrelsens Center for Kvalitet i ErhvervsRegulering med henblik på at vurdere, om forslaget skal forelægges et af Økonomi- og erhvervsministeriets testpaneler.

Miljømæssige konsekvenser

Forslaget skønnes ikke at have miljømæssige konsekvenser.

Forholdet til EU-retten

Det er Økonomi- og Erhvervsministeriets vurdering, at lovforslaget ikke indeholder EU-retlige aspekter.

Samlet vurdering af konsekvenserne

	Positive konsekvenser/ mindreudgifter	Negative konsekvenser/ merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og amtskommuner	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og amtskommuner	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Forslaget er sendt til Erhvervs- og Selskabsstyrelsens Center for Kvalitet i ErhvervsRegulering med henblik på at vurdere, om forslaget skal forelægges et af Økonomi- og erhvervsministeriets testpaneler	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen.
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen.	Ingen.
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ingen EU-retlige aspekter.	

Høring

Følgende myndigheder og organisationer er hørt over et udkast til lovforslaget:

Advokatrådet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Amtsrådsforeningen, BAT-Kartellet, Boligselskabernes Landsforening, Byggeskadefonden, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Danmarks Lejerforeninger, Danske Finansieringsselskabers Forening, Dansk Byggeri, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk Industri, Den Danske Dommerforening, Den Danske Landinspektørforening, Dommerfuldmægtigforeningen, Domstolsstyrelsen, Ejendomsforeningen Danmark, Ejerlejlighedernes Landsforening, Finansministeriet, Finansrådet, Forbrugerrådet, Forbrugerstyrelsen, Foreningen af Rådgivende Ingeniører, Forsikring og Pension, Frederiksberg Kommune, HTS – Handel, Transport og Serviceerhvervene, Håndværksrådet, Indenrigs- og Sundhedsministeriet, Jydske Grundejerforeninger, Kommunernes Landsforening,

Københavns Kommune, Landsbyggefonden, Lejernes Landsorganisation, Praktiserende Arkitekters Råd, Præsidenten for Vestre Landsret, Præsidenten for Østre Landsret, Præsidenten for Københavns Byret, Præsidenterne for retterne i Århus, Ålborg, Odense og Roskilde, Realkreditrådet, Skatteministeriet og Socialministeriet.

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Ad den foreslåede § 1 b

I den gældende andelsboliglov findes regler, hvorefter den, der overdrager en ejendom til en andelsboligforening inden aftalens indgåelse skal give oplysninger om ejendommen, herunder ejendommens driftsudgifter, lejeforhold og saldi på de forskellige konti, som ejeren skal føre i henhold til lejelovgivningen. Bestemmelsen er således rettet mod lejernes overtagelse af en udlejningsejendom.

Der er endvidere i loven fastsat regler om oplysningspligt for den, som overdrager en andel. Det fremgår af loven, at den, der overdrager en andel i en andelsboligforening, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig, inden aftalens indgåelse til erhververen skal udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget samt en opstilling over, hvorledes prisen beregnes.

Endelig er der i medfør af lov om omsætning af fast ejendom, som gælder for den, som erhvervsmæssigt udbyder andele i andelsboligforeninger, en række regler om pligt til at oplyse visse faktiske og økonomiske forhold i forbindelse med salget. Lov om omsætning af fast ejendom gælder generelt for alle, der erhvervsmæssigt sælger eller udbyder fast ejendom, jf. lovens kapitel 1 og 2. I lovens kapitel 3 er stillet en række skærpede krav om oplysning, når salget sker via en formidler. Også denne lov omfatter kun salg af andele i andelsboligforeninger, som er stiftet.

Hverken andelsboligloven eller lov om omsætning af fast ejendom indeholder således regler om den situation, hvor der udbydes andele i en andelsboligforening, som endnu ikke er stiftet, og som ikke etableres ved lejernes overtagelse af en udlejningsejendom, til salg.

Det foreslås, at der ved salg af andele i en andelsboligforening, som er under stiftelse, pålægges sælgeren eller dennes repræsentant en oplysningspligt over for erhververen af andelen. De andelsboligforeninger, som er under stiftelse, og hvor lejerne overtager en udlejningsejendom, er ikke omfattet af forslaget, jf. den foreslåede § 1 b, stk. 2, da der som nævnt allerede er regler, som sikrer lejerne visse oplysninger.

Forslaget omfatter både de såkaldte ustøttede private andelsboliger omfattet af kapitel 11 b i lov om alment bolig og samt støttede private andelsboliger m.v. og private andelsboliger, som opføres uden nogen form for offentlig støtte.

Forslaget omfatter såvel nybyggede andelsboliger som andelsboliger, som indrettes ved ombygning af en eksisterende ejendom, f.eks. en tidligere erhvervsejendom. De pågældende andelsboliger udbydes ofte til salg på et tidspunkt, hvor der endnu ikke er stiftet en andelsboligforening.

Ofte stiftes andelsboligforeningen først efter det tidspunkt, hvor erhververne af de enkelte andele har afgivet et bindende købstilbud. Foreningen stiftes typisk, når der er afgivet bindende købstilbud for så mange andele, at sælgers betingelser for at gennemføre projektet er opfyldt. Sælger indkalder i så fald de kommende andelshavere til stiftende generalforsamling for andelsboligforeningen.

Forud for indgåelsen af et bindende købstilbud får den enkelte erhverver udleveret diverse projektmateriale, herunder oplysende materiale om byggeriet og de økonomiske forhold omkring dette, og på den baggrund beslutter erhververen, om denne vil tegne sig for en andel.

Hvis erhververen vil købe en andel i andelsboligforeningen under stiftelse underskriver denne typisk en tegningsaftale. Underskrivelse af en tegningsaftale indebærer normalt, at erhververen forpligter sig til at købe en andel i den pågældende andelsboligforening. Tegningsaftalen vil typisk være grundlaget for erhververens bindende købstilbud. Efter underskrivelsen af tegningsaftalen/afgivelsen af købstilbud, er der i princippet ikke mulighed for at ændre på indholdet af aftalen.

Tegningsaftalen angiver rettigheder og forpligtelser for erhververen og sælgeren. Erhververen bliver som nævnt ved sin underskrift og efterfølgende afgivelse af tilbuddet til sælgeren bundet. Erhververen kan således i en længere periode forud for stiftelsen af andelsboligforeningen være bundet til på det senere tidspunkt at købe en andel i andelsboligforeningen. Normalt indgås først en egentlig købsaftale på et senere tidspunkt, f.eks. umiddelbart inden andelsboligforeningen stiftes. Det er således oftest kun erhververen, som bindes på et tidligt tidspunkt i forløbet.

Sælgeren eller dennes repræsentant bliver således først forpligtet på et senere tidspunkt, hvilket oftest vil være, når der er tilstrækkeligt mange, som har afgivet bindende tilbud vedrørende køb af en andel. Det er ikke usædvanligt, at sælgeren forbeholder sig f.eks. 6 måneder til at gennemføre det nødvendige salg af andele. Der er ingen lovregler om, hvor mange andele der som minimum skal være solgt, for at projektet er bæredygtigt. Dette vil normalt være omfattet af parternes aftale. Er der tale om salg af andele i en såkaldt ustøttet andelsboligforening under stiftelse, er der dog i medfør af § 11 b i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. som vilkår for kommunalbestyrelsens tilsagn om garanti stillet krav om, at der skal foreligge bindende købstilbud for mindst 75 procent af andelene.

I den foreslåede bestemmelse anvendes udtrykket "erhververen", da købere af andele i andelsboligforeninger generelt i andelsboligloven omtales som "erhververe".

Da erhververen som nævnt normalt forpligtes fra det tidspunkt, hvor denne afgiver et bindende købstilbud, foreslås, at de oplysninger, som sælgeren eller dennes repræsentant skal afgive, skal gives inden erhververen afgiver det bindende købstilbud. Dette vil som nævnt typisk være det samme tidspunkt som tidspunktet for indgåelsen af en tegningsaftale.

I den foreslåede bestemmelse er ikke angivet det nærmere indhold af oplysningspligten. Det foreslås, at de nærmere regler herom fastsættes i en bekendtgørelse. Oplysningspligten vil omfatte faktiske og retlige forhold af betydning for handlen. Det drejer sig især om oplysninger om ejendommen og dens finansiering. Der vil blive fastsat regler om, at salgsaftalen som minimum skal indeholde oplysning om kontantprisen for henholdsvis andelen og ejendommen som sådan, og om den foreslåede finansiering af ejendommen. Der vil endvidere blive fastsat regler, hvorefter der skal oplyses om de kommende driftsudgifter og på den baggrund skal udarbejdes en oversigt over beregningen af det første års boligafgift. Det skal fremgå af oversigten, om der løbende henlægges til vedligeholdelse og i givet fald med hvilke beløb.

Oplysningspligten omfatter også hæftelsesforholdene i foreningen, herunder hæftelsen for eventuelle usolgte andele. I det omfang, foreningens ejendom allerede er belånt på det tidspunkt, hvor erhververen afgiver et bindende købstilbud, vil der allerede være fastlagt nogle hæftelsesforhold, som der ikke umiddelbart er mulighed for at ændre på efterfølgende. Det er endvidere af væsentlig betydning for erhververen at få oplyst, hvem der i givet fald hæfter for usolgte andele.

I lighed med hvad der gælder efter lov om omsætning af fast ejendom foreslås i § 1 b, stk. 1, 2. pkt. endvidere en undersøgelsespligt for sælgeren eller dennes repræsentant. I undersøgelsespligten ligger en pligt til at foretage undersøgelser samt indhente og kontrollere oplysninger, der er nødvendige for udarbejdelse af købsaftalen. Før der afgives et bindende købstilbud, bør sælgeren eller dennes repræsentant have afklaret og bragt alle forhold i orden.

Det er hensigten, at der med de nye regler skal opnås størst mulig parallelitet til de regler, som allerede gælder for salg af en andel i en andelsboligforening (som er stiftet) efter lov om omsætning af fast ejendom. De regler, som vil blive fastsat i medfør af bestemmelsen vil derfor tage udgangspunkt i de regler, som allerede gælder for ejendomsformidlere m.fl. i medfør af lov om omsætning af fast ejendom m.v.

Med indførelsen af de foreslåede regler i andelsboligloven opnås, at samtlige erhvervsmæssige udbydere – udover reglerne i lov om omsætning af fast ejendom og de i medfør af denne lov udstedte regler, også skal

iagttage de særlige regler, som fastsættes i selve andelsboligloven. For erhvervsmæssige udbydere, herunder formidlere, indebærer det eksempelvis, at de udover reglerne i lov om omsætning af fast ejendom, skal give oplysning om fortrydelsesretten efter § 1 b, stk. 5, ved salg af andele i andelsboligforeninger under stiftelse.

Lov om omsætning af fast ejendom gælder for erhvervsmæssig formidling, udbud og salg af fast ejendom. Som det fremgår af lovforslagets § 2, nr. 1, udvides anvendelsesområdet for denne lov til også at omfatte salg af andele i andelsboligforeninger, som endnu ikke er stiftet.

Lov om omsætning af fast ejendom finder som sagt anvendelse på alle, som erhvervsmæssigt formidler og udbyder fast ejendom, herunder andelsboliger, til salg. Loven indeholder som det også er nævnt ovenfor i kapitel 2 en række generelle regler, som skal iagttages af alle, som erhvervsmæssigt udbyder andelsboliger til salg. I lovens kapitel 3 er der særlige regler for ejendomsformidlingsvirksomhed, som kan drives af ejendomsrådgivere, advokater, forsikringsselskaber, realkreditinstitutter og pengeinstitutter. Reglerne for ejendomsformidlere er langt mere omfattende end de regler, som gælder for andre, der erhvervsmæssigt udbyder fast ejendom til salg. Disse andre kan eksempelvis være entreprenører eller håndværksmestre.

Formålet med bestemmelsen i andelsboligloven er på den baggrund blandt andet at sikre, at erhververne af de nybyggede m.v. andelsboliger i et vist omfang får de samme oplysninger, som efter reglerne i lov om omsætning af fast ejendom skal gives af en ejendomsformidler, når salget forestås af en anden end en ejendomsformidler.

Der vil næppe kunne være nogen private personer, som vil skulle iagttage de foreslåede bestemmelser i § 1 b. Salg af andele i andelsboligforeninger under stiftelse vil således normalt indebære salg af et større antal andele, hvilket må anses for at være udøvelse af erhvervsmæssig virksomhed.

Opfylder udbyderen eller dennes repræsentant ikke sin oplysningspligt, afgøres udbyderens eventuelle erstatningsansvar efter dansk rets almindelige regler. Såfremt ansvarsgrundlaget er til stede, kan der kræves erstatning for den eventuelle økonomiske skade, der er en påregnelig følge af, at oplysningspligten ikke opfyldes.

I lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. er der fastsat regler om fortrydelsesret. Reglerne finder anvendelse ved køb af fast ejendom, herunder køb af andele i andelsboligforeninger, som er stiftet. Efter denne lov er der blandt andet givet mulighed for, at køberen kan fortryde købet 6 hverdage efter, at der er indgået aftale om køb. Hvis sælgeren er en privat person, er fortrydelsesretten betinget af, at køberen betaler en godtgørelse på 1 pct. af købesummen til sælgeren. Er sælgeren en erhvervsdrivende skal der imidlertid ikke betales godtgørelse for udnyttelse af fortrydelsesretten.

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. omfatter imidlertid ikke salg af andele i en andelsboligforening, som endnu ikke er stiftet.

Som der er peget på ovenfor, er der ved salg af andele i andelsboligforeninger under stiftelse ofte tale om boliger, der prismæssigt kan sammenlignes med tilsvarende ejerboliger, og det kan være særdeles vanskeligt for den enkelte erhverver at overskue de undertiden ganske komplicerede juridiske og økonomiske forhold, som et køb indebærer. Ofte er der som følge af en stor efterspørgsel ikke tid til at overveje købet nærmere.

Regeringen ønsker på den baggrund at indføre mulighed for at fortryde købet af en andel i en andelsboligforening under stiftelse.

Herved sikres erhververne mulighed for eventuelt sammen med en eller flere sagkyndige at gennemgå projektet materialet. Der kan eksempelvis være behov for at drøfte de nærmere vilkår med en advokat eller et pengeinstitut.

Der foreslås derfor indført en bestemmelse i andelsboligloven, hvorefter erhververen af en andel i en andelsboligforening under stiftelse har ret til, inden for en fortrydelsesfrist på 6 hverdage, at træde tilbage fra en aftale eller et bindende tilbud om køb af en andel, jf. den foreslåede § 1 b, stk. 3. Fristen på 6 hverdage regnes fra det tidspunkt, hvor der foreligger et bindende købstilbud. Det vil sige fra det tidspunkt, hvor købstilbuddet er kommet til sælgerens eller dennes repræsentants kundskab.

Efter forslaget kan erhververen fortryde både sit bindende købstilbud og en eventuel efterfølgende købsaftale. I begge tilfælde er fortrydelsesretten betinget af, at denne udnyttes inden for en periode på 6 hverdage, der regnes fra det tidspunkt, hvor der foreligger et bindende købstilbud. En købsaftale vil således kun kunne fortrydes, hvis den er indgået inden for 6-dages fristen. Det er således ikke muligt at fortryde en købsaftale, der bygger på et bindende købstilbud, men som antages af sælgeren efter 6-dages fristen.

Stk. 2 om fortrydelsesret gælder ved siden af aftalelovens § 7, hvorefter et tilbud, der ikke er kommet til sælgerens kundskab, kan tilbagekaldes. Efter stk. 2 løber fristen for at gøre brug af fortrydelsesretten fra det tidspunkt, hvor erhververen efter nævnte aftaleretlige regel ikke længere kan tilbagekalde tilbudet, det vil sige, når det er kommet til sælgerens eller dennes repræsentants kundskab.

Med de 6 hverdage sikres, at erhververen altid har en hel weekend til rådighed til at overveje købet. Lørdag regnes ikke for en hverdag.

Endvidere foreslås i stk. 5, at erhververen skal have oplysning om fortrydelsesfristens begyndelsestidspunkt og varighed. Erhververen skal desuden have oplysning om, til hvilken adresse underretning om fortrydelse skal sendes. Oplysning skal gives skriftligt, og senest sammen med de øvrige oplysninger, som skal gives erhververen efter § 1 b, stk. 1. For at tydeliggøre retten til at fortryde købet over for erhververen foreslås, at oplysningerne skal gives på et særskilt dokument.

I de fleste tilfælde vil erhververen ikke have betalt en del af købesummen på det tidspunkt, hvor denne i givet fald benytter sig af retten til at fortryde købet. Hvis erhververen skulle have betalt en del af købesummen, foreslås dog fastsat i stk. 6, at sælgeren eller dennes repræsentant straks skal betale det modtagne tilbage.

Oplyser en erhvervsdrivende sælger eller dennes repræsentant ikke om fortrydelsesretten, vil de kunne straffes med bøde.

I medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. skal den erhvervsdrivende sælger ligeledes give erhververen oplysning om fortrydelsesretten. Selv om sælgeren ikke giver de påkrævede oplysninger om fortrydelsesretten, begynder fristen for fortrydelsesretten alligevel at løbe. Dette skyldes et hensyn til ejeren af den ejendom, som sælges.

I lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. er fortrydelsesretten som nævnt ovenfor endvidere betinget af, at køberen betaler en godtgørelse på 1 pct. af købesummen til sælgeren, medmindre der er tale om en erhvervsdrivende sælger, der har opført ejendommen med salg for øje, eller hvis hovederhverv er at sælge fast ejendom, når sælgeren har handlet som led i dette erhverv. I så fald skal der ikke betales godtgørelse.

Da der med de foreslåede regler tilstræbes opnået så høj grad af parallelitet med de gældende regler i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. som muligt, foreslås ikke indført en pligt for erhververen til at betale godtgørelse for udnyttelse af fortrydelsesretten. De sælgere m.v., som udbyder andele i andelsboligforeninger under stiftelse til salg, vil typisk være erhvervsdrivende. Hertil kommer, at der ikke vurderes at være et hensyn til de øvrige erhververe, som har forpligtet sig til at købe en andel i den kommende andelsboligforening, som kan begrunde, at der skal betales en godtgørelse. Det tidspunkt, hvor fortrydelsesretten vil kunne påberåbes, vil ofte ligge så langt forud for, at der stiftes en andelsboligforening, så der typisk vil være mulighed for at finde andre erhververe til de pågældende andele.

I § 1 b, stk. 7, foreslås, at økonomi- og erhvervsministeren fastsætter nærmere regler om indholdet af undersøgelses- og oplysningspligten efter stk. 1. I den gældende bekendtgørelse om ejendomsformidling, som er udstedt i medfør af lov om omsætning af fast ejendom, er fastsat regler om formidling af enkelte andelsboliger. Det er hensigten, at oplysningspligten efter andelsboligloven som minimum skal omfatte de samme forhold, som er angivet i denne bekendtgørelse. Det er hensigten, at økonomi- og erhvervsministeren delegerer kompetencen til at udstede de nærmere regler til Erhvervs- og Byggestyrelsen.

Ad den foreslåede § 1 c

Efter den foreslåede § 1 b, skal sælgeren eller dennes repræsentant give erhververen af en andel i en andelsboligforening under stiftelse fyldestgørende oplysninger om økonomi, hæftelsesforhold og øvrige væ-

sentlige forhold. Det nærmere indhold af oplysningspligten vil blive fastsat i en bekendtgørelse, jf. den foreslåede § 1 b, stk. 7. Ifølge forslaget får erhververen af en sådan andel endvidere fortrydelsesret.

Den foreslåede § 1 c fastslår, at reglerne i den foreslåede § 1 b, stk. 1, 3, 4, 5, 6 og regler udstedt i medfør af stk. 7 ikke kan fraviges til skade for erhververen ved aftale mellem parterne. Årsagen til, at der fastsættes en udtrykkelig lovbestemmelse om ufravigelighed i forhold til de foreslåede regler i § 1 b, er at skabe en vis parallelitet til, hvad der gælder efter anden forbrugerbeskyttelseslovgivning, som typisk er karakteriseret ved, at en privat person står over for en professionel.

Til nr. 2

Efter den gældende § 2, stk. 6, kan en kommune med foreningens samtykke indtræde som andelshaver til andele vedrørende beboelseslejligheder, hvor lejerer ikke ønsker at indtræde som medlem. Udlejede lejligheder, der overtages af kommunen som andelshaver, skal ved ledighed søges overdraget til nye andelshavere. Endvidere gælder, at kommunen ikke kan betinge sit medlemskab af indflydelse på ejendommens eller foreningens drift udover, hvad stemmeret for de af kommunen overtagne andele berettiger til.

Formålet med bestemmelsen er at støtte etableringen af en andelsboligforening i en ejendom, hvor der ikke blandt de nuværende beboere vil kunne opnås økonomisk basis for en overtagelse af ejendommen på andelsbasis, men hvor det vil kunne gennemføres ved, at kommunen indtræder som medlem i de første år.

Bestemmelsen foreslås ophævet.

Der vurderes ikke i dag at være behov for en sådan bestemmelse, hvorefter kommunalbestyrelsen indgår i overvejelser omkring, hvorvidt en ejendom skal forblive privat udlejningsejendom, eller om den skal overdrages til lejerne på andelsbasis. Beslutningen herom og det økonomiske fundament for lejernes overtagelse af ejendommen, bør således komme fra lejerne selv. Så vidt vides anvendes bestemmelsen kun i yderst begrænset omfang, hvis den overhovedet anvendes.

Hertil kommer, at andelshavere med ændringen af andelsboligloven, jf. lov nr. 204 af 29. marts 2004, har fået mulighed for at optage lån mod sikkerhed i andelen. Hermed er givet mulighed for, at de lejere, som måtte ønske at indtræde i foreningen, men som ikke hidtil har haft mulighed for at få et lån i et pengeinstitut, kan benytte sig heraf og på den måde finansiere indskuddet.

Til nr. 3

Den gældende § 2, stk. 7, fastslår, at lovens bestemmelser om stiftelse af en andelsboligforening ved lejernes overtagelse af en udlejningsejendom ikke gælder for andelsboligforeninger, der er omfattet af kapitel 10 i lov om boligbyggeri eller kapitlerne 11 a eller 11 b i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., hvilket vil sige støttede og ustøttede private andelsboliger.

Det foreslås, at bestemmelsens henvisninger til boligbyggeriloven og til kapitel 11 a i almenboligloven udgår. Det skyldes, at der ikke længere kan etableres private andelsboligforeninger efter boligbyggerilovens kapitel 10, og at ordningen vedrørende offentlig støtte til etablering af private andelsboliger efter kapitel 11 a ophører med udgangen af 2004. Der er dermed ikke længere behov for de pågældende henvisninger.

Som en konsekvens af lovforslagets § 1, nr. 2, foreslås endvidere, at henvisningen til § 2, stk. 6, udgår.

Til nr. 4

Forslaget er en konsekvens af en ændring af lov om leje, jf. lov nr. 378 af 6. juni 1991, hvorefter 6-ugersfristen blev ændret til en frist på 10 uger.

Til nr. 5

Efter den gældende § 5, stk. 2, litra c, kan værdien af foreningens ejendom ansættes til den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 2 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme.

Som følge af at lov om vurdering af landets faste ejendomme er ændret, jf. lov nr. 378 af 18. maj 1994, foreslås henvisningen til § 2 A ændret til § 3 A. Denne ændring er alene af redaktionel art.

Det skal endvidere bemærkes, at lov om vurdering af landets faste ejendomme senere blandt andet er blevet ændret i 2002, jf. lov nr. 292 af 15. maj 2002. Som følge af denne lovændring får andelsboligforeningerne kun tilsendt en vurdering hvert andet år i modsætning til før lovændringen, hvor foreningerne hvert år fik tilsendt oplysning om den årlige vurdering eller årsregulering.

Der foretages imidlertid fortsat en årsregulering i de år, hvor der ikke foretages en egentlig vurdering. Årsreguleringen foretages af Told og Skat på grundlag af nogle reguleringssatser, som fastsættes under hensyn til den ændring af prisforholdene, der er sket siden den seneste almindelige vurdering.

På den baggrund er der fundet behov for at præcisere, at andelsboligforeningerne selv på baggrund af reguleringssatserne bør foretage opskrivningen af værdien af ejendommen hvert andet år, eller med andre ord i de år, hvor de ikke får tilsendt en meddelelse om den almindelige vurdering. Satserne findes på Told og Skats hjemmeside www.toldskat.dk.

Til nr. 6

Efter den gældende § 5, stk. 2, litra d, kan værdien af foreningens ejendom ansættes til det beløb, hvortil Vurderingsrådet ved 17. almindelige vurdering pr. 1. april 1981 har ansat ejendommen til ejendomsværdi inden omregning efter dagældende § 6 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme (ejendomsværdien ved sædvanlig prioritering). Beløbet kan forhøjes med indtil 22 pct. Denne opgørelsesmetode kan ikke anvendes for ejendomme opført efter 31. december 1980.

Det foreslås, at prisfastsættelsesmetode d udgår af loven, da der ikke længere vurderes at være behov for bestemmelsen. Forslaget udspringer af regeringens ønske om at foretage regelforenkling, hvor det skønnes muligt.

Lovens § 5, stk. 2, litra d bygger på vurderingen pr. 1. januar 1981 med tillæg af 22 pct. Ejendomsværdierne i dag ligger betydeligt over dette niveau.

Der haves endvidere ikke kendskab til andelsboligforeninger, hvor prisfastsættelsen sker efter den nævnte bestemmelse. Der findes således ingen centralt tilgængelige oplysninger om omfanget af anvendelsen af de fire prisfastsættelsesmetoder i lovens § 5.

I år 2001 foretog det daværende By- og Boligministerium i forbindelse med arbejdet omkring pant og udlæg i andelsboliger en gennemgang af regnskaberne for omkring 700 andelsboligforeninger. Gennemgangen blev blandt andet foretaget særligt med henblik på en afdækning af foreningernes anvendelse af prisfastsættelsesreglerne. Ingen af disse foreninger anvendte metode d.

Da der vurderes ikke at være behov for at ansætte værdien af foreningens ejendom efter denne bestemmelse, og da bestemmelsen formentlig kun anvendes i yderst begrænset omfang, hvis den overhovedet anvendes, findes det ubetænkeligt at foreslå bestemmelsen ophævet.

Til nr. 7

Forslaget er en konsekvens af forslaget § 1, nr. 6, hvor prisfastsættelsesmetode d foreslås ophævet.

Til nr. 8

Efter den gældende bestemmelse om straf m.v. i loven straffes de fleste overtrædelser af loven med bøde eller hæfte.

Dette kan imidlertid ikke læses ud af den gældende bekendtgørelse af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, jf. lov bekendtgørelse nr. 652 af 2. juli 2001, idet hæftestrafpen heri er ændret til fængselsstraf. Dette skyldes en fejl, da der ikke er foretaget en lovændring, som ændrer hæfte til fængsel.

I år 2000 blev hæftestrafpen imidlertid afskaffet, jf. lov nr. 433 af 31. maj 2000.

Det fremgik blandt andet af forarbejderne til den pågældende ændringslov, at man fandt det nærliggende at lade et maksimum på 4 måneders fængsel træde i stedet for hæftestraffens maksimum på 6 måneder i de strafferammer, der hidtil har haft hæfte som højeste straf.

Det foreslås på den baggrund, at bestemmelserne om hæfte i lovens § 15 ændres til fængsel indtil 4 måneder.

Til nr. 9

Efter de gældende regler er salg af andele i andelsboligforeninger i strid med prismaksimeringsbestemmelserne ikke strafsanktionet.

Kun den, der som mægler eller rådgiver erhvervsmæssigt medvirker ved overdragelse i strid med maksimalpriserne, kan efter de gældende regler straffes.

Hvis en erhverver af en andel i en andelsboligforening har betalt mere for andelen, end der lovligt kan kræves, kan erhververen vælge enten at hæve den indgåede aftale om køb eller kræve prisen nedsat og det for meget betalte tilbagebetalt.

Det har tidligere været muligt at straffe den, som sælger en andel i en andelsboligforening i strid med maksimalprisbestemmelserne. Sådanne regler blev indført i 1967 men udgik på ny af loven i 1979. Baggrunden herfor var, at man fandt, at den sanktion, der ligger i tilbagebetaling, skønnedes at være tilstrækkelig effektiv.

Det foreslås, at den, som overdrager en andel i en andelsboligforening, til en pris, som er højere end den, som lovligt kan forlanges, skal kunne straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder. Strafferammen foreslås herved sat til det samme, som gælder ved overtrædelser af lovens øvrige straffebestemmelser, jf. lovforslagets § 1, nr. 8.

Det er formålet med strafbestemmelsen at bidrage til at stoppe den angiveligt stigende tendens, der har vist sig, hvorefter sælgere af andelsboliger tager en højere pris for andelen, end den der lovligt kan tages efter lovens § 5 og eventuelle vedtægtsbestemmelser derom.

På linje med, hvad der i øvrigt gælder ved overtrædelser af bestemmelser i andelsboligloven, er såvel forsætlige som uagtsomme overtrædelser omfattet af bestemmelsen.

Da andelsboliglovens § 5, maksimalprisbestemmelsen, også gælder ved overdragelse af aktier i boligaktieselskaber og anparter i boliganpartsselskaber, foreslås der tilsvarende fastsat mulighed for at straffe den, der ved salg af en aktie eller anpart omfattet af lovens kapitel III om boligaktieselskaber o. lign., beregner sig en ulovlig overpris.

Til nr. 10

Det foreslås i et nyt stk. 6, at den, der erhvervsmæssigt sælger andele i andelsboligforeninger under stiftelse, og ikke giver oplysning om fortrydelsesretten efter den foreslåede § 1 b, stk. 5, kan straffes med bøde.

Det foreslås endvidere, at der i forskrifter, der udstedes af økonomi- og erhvervsministeren i medfør af lovens § 1 b, stk. 7, kan fastsættes straf af bøde for overtrædelser af bestemmelserne i forskrifterne.

I den under lovforslagets § 1, nr. 1, foreslåede § 1 b, stk. 7, er økonomi- og erhvervsministeren bemyndiget til at fastsætte nærmere regler om indholdet af den oplysnings- og undersøgelsespligt, som foreslås indført for sælgere eller deres repræsentanter i forbindelse med salg af andele i andelsboligforeninger under stiftelse.

Det er formålet med strafbestemmelsen at kunne sanktionere tilsidesættelse af de forpligtelser, som erhvervsmæssige sælgere eller deres repræsentanter får efter bekendtgørelsen med hensyn til at give oplysninger om økonomi, hæftelsesforhold, øvrige væsentlige forhold og efter loven om fortrydelsesret.

Straffen foreslås at være bødestraf. Dette er i modsætning til, hvad der ellers gælder efter loven, hvor overtrædelser som udgangspunkt også kan straffes med fængsel indtil 4 måneder.

Hermed sanktioneres disse overtrædelser på samme måde, som overtrædelser af reglerne i lov om omsætning af fast ejendom samt den i medfør heraf udstedte bekendtgørelse om ejendomsformidling.

Til § 2

Den gældende § 1, stk. 6, i lov om omsætning af fast ejendom definerer begrebet fast ejendom. Efter § 1, stk. 6, nr. 3, definerer loven begrebet fast ejendom således, at også en andel i en andelsboligforening er omfattet. Andele i en andelsboligforening, som er under stiftelse, er derimod ikke omfattet af loven.

Det foreslås, at begrebet fast ejendom udvides til også at omfatte andele i andelsboligforeninger under stiftelse. De andelsboligforeninger, som stiftes ved lejernes overtagelse af en udlejningsejendom, vil ikke være omfattet af udvidelsen af lovens anvendelsesområde.

Lov om omsætning af fast ejendom gælder generelt for alle, der erhvervsmæssigt sælger eller udbyder fast ejendom, jf. lovens kapitel 1 og 2. I kapitel 3 er endvidere nogle yderligere regler, som gælder for ejendomsformidlingsvirksomhed, som kan drives af ejendomsmæglere, advokater, forsikringsselskaber, realkreditinstitutter og pengeinstitutter. Reglerne for disse er mere omfattende end de regler, som gælder for andre, som erhvervsmæssigt udbyder fast ejendom til salg.

Ved at udvide definitionen på en fast ejendom opnås, at de regler, som allerede gælder ved erhvervsmæssigt udbud af eksisterende andelsboliger, udvides til også at gælde ved erhvervsmæssigt salg af andele i andelsboligforeninger under stiftelse. Med lovforslaget sikres således, at en erhverver af en andel får de samme oplysninger, uanset om der er stiftet en andelsboligforening eller ej.

Til § 3

For hurtigst muligt at sikre, at erhververne af de nye andelsboliger får fyldestgørende oplysninger inden købet, foreslås det, at loven træder i kraft allerede den 1. januar 2005. De nye regler om oplysningspligt vil således få virkning for andele i andelsboligforeninger under stiftelse, der udbydes til salg efter den 31. december 2004.

I stk. 2 foreslås, at de foreninger, som fastsætter prisen på andelene i foreningen efter prisfastsættelsesmetode d, fortsat kan gøre dette, jf. lovforslagets § 1, nr. 6, hvor bestemmelsen foreslås ophævet.

*Gældende formulering**Lovforslaget***§ 1**

I lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, jf. lovbekendtgørelse nr. 652 af 2. juli 2001, som ændret ved § 2 i lov nr. 137 af 20. marts 2002, § 3 i lov nr. 1219 af 27. december 2003, § 4 i lov nr. 1235 af 27. december 2003 og lov nr. 204 af 29. marts 2004, foretages følgende ændringer:

1. Efter § 1 a indsættes:

»Kapitel I A

Oplysningspligt og fortrydelsesret ved salg af andele i andelsboligforeninger under stiftelse

§ 1 b. Ved salg af en andel i en andelsboligforening, som er under stiftelse, skal sælgeren eller dennes repræsentant give erhververen fyldestgørende oplysninger om økonomi, hæftelsesforhold og øvrige væsentlige forhold, som kan have betydning for erhververens beslutning om at købe en andel i den pågældende andelsboligforening under stiftelse. Sælgeren eller dennes repræsentant har endvidere pligt til i fornødent omfang at foretage undersøgelser samt indhente og kontrollere oplysninger efter 1. pkt. Oplysningerne skal gives, inden erhververen afgiver bindende købstilbud.

Stk. 2. Stk. 1 gælder ikke ved lejernes overtagelse af en udlejningsejendom.

Stk. 3 Erhververen har ret til, inden for en fortrydelsesfrist på 6 hverdage, der regnes fra det tidspunkt, hvor der foreligger et bindende købstilbud, at træde tilbage fra en aftale eller et bindende tilbud om køb af en andel i en andelsboligforening, som er under stiftelse (fortrydelsesret).

Stk. 4. Fortrydelsesretten er betinget af,

- 1) at erhververen har givet skriftlig underretning til sælgeren eller dennes repræsentant om, at erhververen ønsker at udnytte sin fortrydelsesret, og
- 2) at denne underretning er kommet frem inden udløbet af fortrydelsesfristen.

Stk. 5. Erhververen skal i et særskilt dokument have oplysning om fortrydelsesretten og om fortrydelsesfristens begyndelsestidspunkt og varighed. Erhververen skal desuden have oplysning om, til hvilken adresse underretning om fortrydelse skal sendes. Oplysningerne skal gives senest samtidig med de øvrige oplysninger, som skal gives efter stk. 1.

Stk. 6. Har erhververen betalt en del af købesummen, skal sælgeren eller

dennes repræsentant straks tilbagebetale det modtagne.

Stk 7. Økonomi- og erhvervsministeren fastsætter nærmere regler om indholdet af oplysnings- og undersøgelsespligten efter stk. 1.

§ 1 c. Reglerne i § 1 b, stk. 1, 3, 4, 5, 6 og de i medfør af § 1 b, stk. 7, udstedte regler kan ikke ved aftale fraviges til skade for erhververen.«

§ 2 ...

Stk. 6. Uanset bestemmelsen i stk. 3 kan en kommune med foreningens samtykke indtræde som andelshaver til andele vedrørende beboelseslejligheder, hvor lejeren ikke ønsker at indtræde som medlem. Udlejede lejligheder, der overtages af kommunen som andelshaver, skal ved ledighed søges overdraget til nye andelshavere. Kommunen kan ikke betinge sit medlemskab af indflydelse på ejendommens eller foreningens drift udover, hvad stemmeret for de af kommunen overtagne andele berettiger til. Kommunen kan heller ikke betinge sig særstilling i forhold til de andre medlemmer. De af kommunen tegnede andele medregnes ikke, når der i lovgivningen er stillet krav om, at et vist antal beboere skal være medlemmer af andelsboligforeningen.

Stk. 7. Bestemmelserne i stk. 1-2 og stk. 6, gælder ikke for andelsboligforeninger, der er omfattet af kapitel 10 i lov om boligbyggeri eller kapitel 11 a eller kapitel 11 b i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.

3

Stk. 2. Sker overdragelsen efter reglerne om tilbudspligt i lov om leje, skal op-

2. § 2, *stk. 6*, ophæves.

Stk. 7 bliver herefter stk. 6.

3. § 2, *stk. 7*, der bliver stk. 6, affattes således:

»*Stk. 6.* Bestemmelserne i stk. 1 og 2 gælder ikke for andelsboligforeninger, der er omfattet af kapitel 11 b i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.«

4. I § 3, *stk. 2*, ændres »6 uger« til: »10 uger«.

lysningerne gives senest samtidig med tilbudet. Den i lejelovens § 103, stk. 1, nævnte acceptfrist på mindst 6 uger løber fra det tidspunkt, hvor lejerne har modtaget oplysningerne.

§ 5....

Stk. 2. Ved opgørelsen af foreningens formue ansættes ejendommen til en af følgende værdier, der ikke må overskrides ved opgørelsen af værdien af andelen i foreningens formue:

a) ...

b) ...

c) Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 2 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme.

d) Det beløb, hvortil vurderingsrådet ved 17. almindelige vurdering pr. 1. april 1981 har ansat ejendommen til ejendomsværdi inden omregning efter dagældende § 6 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme (ejendomsværdien ved sædvanlig prioritering). Beløbet kan forhøjes med indtil 22 pct. Denne opgørelsesmetode kan ikke anvendes for ejendomme opført efter 31. december 1980.

Stk. 4. Ved opgørelse af foreningens formue efter stk. 2, litra a og d, fratrækkes prioritetsgæld i foreningens ejendom opgjort til pantebrevsrestgælden. Ved opgørelsen efter litra b og c fratrækkes prioritetsgælden opgjort til kursværdi, for realkreditlån kursværdien af obligationsrestgælden, for indekslån kursværdien af den indeksregulerede obligationsrestgæld.

5. I § 5, stk. 2, litra c, ændres »§ 2 A« til: »§ 3 A«.

6. § 5, stk. 2, litra d, ophæves.

7. I § 5, stk. 4, udgår »og d«.

8. I § 15, stk. 1, stk. 3 og stk. 4, ændres »hæfte« til: »fængsel indtil 4 måneder«.

§ 15. Overtrædelse af reglerne i § 2, stk. 3, stk. 4 eller stk. 5, straffes med bøde eller hæfte.

Stk. 2. Det samme gælder den, der overdrager en aktie eller anpart i strid med reglerne i § 10, den, der overdrager en fast ejendom eller en anpart af en ejendom i strid med § 13, eller den, der overdrager en fast ejendom eller en andel i et boligfællesskab i strid med § 14 a.

Stk. 3. Med bøde eller hæfte straffes endvidere den, der overdrager sin andel i strid med kommunalbestyrelsens anvisningsret i henhold til § 160 b i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. eller § 79, stk. 3, i lov om byfornyelse. Det samme gælder den, der i en andelsboligforening omfattet af § 160 b i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. eller § 79, stk. 3, i lov om byfornyelse tilsidesætter den pligt, der gælder for andelsboligforeninger efter § 7 h.

Stk. 4. Den, der som mægler eller rådgiver erhvervsmæssigt medvirker ved overdragelse i strid med §§ 5, 10, 11, 13 og 14 a, straffes med bøde eller hæfte.

Stk. 5. Er overtrædelsen begået af et aktieselskab, anpartsselskab, andelsselskab eller lignende, kan bødeansvar pålægges selskabet som sådant.

9. I § 15 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»*Stk. 3.* Den, der overdrager en andel i en andelsboligforening i strid med § 5 eller en aktie eller anpart omfattet af kapitel III i strid § 11, straffes med bøde eller fængsel i 4 måneder.«

Stk. 3-5 bliver herefter stk. 4-6.

10. I § 15 indsættes efter stk. 4, der bliver stk. 5, som nye stykker:

»*Stk. 6.* Den, der erhvervsmæssigt sælger andele i andelsboligforeninger under stiftelse, og undlader at give oplysning om fortrydelsesret efter § 1 b, stk. 5, straffes med bøde.

Stk. 7. I forskrifter, der udstedes af økonomi- og erhvervsministeren i medfør af § 1 b, stk. 7, kan der fastsættes straf af bøde for overtrædelse af bestemmelser i forskrifterne.«

Stk. 5, der bliver stk. 6, bliver herefter stk. 8.

§ 2

I lov om omsætning af fast ejendom, jf. lovbekendtgørelse nr. 691 af 2. juli 2003, foretages følgende ændring:

1. I § 1, stk. 6, nr. 3, indsættes efter »andelsboligforening«: », som er stiftet eller er under stiftelse«.

§ 1...

Stk. 6. Ved fast ejendom forstås i denne lov

- 1) en fast ejendom eller en del af en fast ejendom,
- 2) en ideel andel af en fast ejendom,
- 3) en andel i en andelsboligforening og
- 4) en aktie eller andet adkomstdokument med tilknyttet brugsret til en bolig.

Stk. 7. ...

§ 3

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 2005.

Stk. 2. § 5, stk. 2, litra d, finder fortsat anvendelse for andelsboligforeninger, hvor det fremgår af det før den 1. januar 2005 senest aflagte årsregnskab, at andelenes værdi er opgjort efter denne prisfastsættelsesmetode.