

Bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om ejendomsformidling

§ 1

I bekendtgørelse nr. 48 af 20. januar 2000 om ejendomsformidling foretages følgende ændringer:

1. *Indledningen* affattes således:

»I medfør af § 1, stk. 7, § 10, stk. 2, § 17, stk. 3, § 18, stk. 1, § 19, stk. 2, og § 32, stk. 2, i lov om omsætning af fast ejendom, jf. lovbekendtgørelse nr. 691 af 2. juli 2003, som ændret ved lov nr. 412 af 1. juni 2005 og lov nr. 605 af 24. juni 2005, fastsættes:«

2. I overskriften til *kapitel 8* indsættes efter »andelsboliger«: »i stiftede andelsboligforeninger«.

3. I § 23, *stk. 1*, ændres »handel med andelsbeviser, hvor der til andelsbeviset« til: »overdragelse af andele, hvor der til andelen«.

4. I § 24, *stk. 1, nr. 1*, ændres »Den maksimale kontantpris« til: »Maksimalprisen«.

5. § 25, *stk. 1, nr. 1*, affattes således:

»1) Andelens værdi opgjort efter § 5 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og vedtægter, herunder med en specifikation af værdien af forbedringer i boligen, inventar, god vedligeholdelse m.v.,«

6. I § 25, *stk. 1, nr. 3*, ændres »hvilken kontantudgift« til: »de andre udgifter, som«.

7. I § 26, *3. pkt.*, udgår », el, gas«.

8. Efter § 28 indsættes:

»Kapitel 8 a

Særligt om salg af andele i andelsboligforeninger under stiftelse

§ 28 a. Bestemmelserne i dette kapitel gælder for erhvervsmæssigt udbud og salg eller erhvervsmæssig formidling af salg af andele i andelsboligforeninger under stiftelse.

Stk. 2. For private personers salg af andele i andelsboligforeninger under stiftelse gælder i denne bekendtgørelse kun bestemmelsen i § 28 c, jf. Erhvervs- og Byggestyrelsens bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andele i andelsboligforeninger under stiftelse.

Stk. 3. Følgende bestemmelser i denne bekendtgørelse gælder ikke for handel med andele i andelsboligforeninger under stiftelse: §§ 4, 5, 10-16 og 18, § 22, stk. 3, og §§ 23-28. I stedet gælder §§ 28 b og 28 c.

§ 28 b. Hvis der er indgået en formidlingsaftale vedrørende salg af andele i andelsboligforeninger under stiftelse, skal denne opfylde kravene i §§ 1-3, 6 og 24.

§ 28 c. Ved salg af en andel i en andelsboligforening, som er under stiftelse, skal sælgeren eller dennes repræsentant udarbejde en specificeret salgsoptilling indeholdende en udførlig beskrivelse af andelsboligen og oplysning om følgende:

- 1) Prisen for andelen, herunder til hvem købesummen skal indbetales.
- 2) Den forventede kontantpris for andelen. Kontantprisen for andelen opgøres som den pågældende andels forholdsmæssige andel af kontantprisen for andelsboligforeningens ejendom. Kontantprisen for ejendommen er den pris, hvortil ejendommen kan erhverves kontant uden overtagelse af lån.
- 3) For hvert lån, der indgår i finansieringsforslaget til ejendommens finansiering, skal der oplyses om:
 - a) Lånets type (obligationslån eller kontantlån), hovedstol og løbetid, herunder om lånet er uopsigeligt.
 - b) Afdragsvilkår (serielån, annuitetslån, afdragsfrie lån eller andre afdragsvilkår).
 - c) Forrentningsvilkår, herunder fast rente, variabel rente eller indeksering. Ved fast forrentede obligationslån angives den pålydende rente. Ved fastforrentede kontantlån angives den anslåede kontantlånsrente. Ved variabelt forrentede lån eller indekslån angives vilkårene for renteændring eller indeksering, herunder hvor hyppigt der foretages renteændring. Ved variabelt forrentede lån skal også renten på det tidspunkt, hvor opstillingen er udarbejdet, oplyses.
 - d) Lånevilkår, som indebærer, at der kan ske ændringer i ydelserne. Indeholder lånet sådanne vilkår, skal gives oplysning om den usikkerhed, der knytter sig til afviklingsforløbet som følge af fremtidige renteændringer eller ændringer i andre variabler. Ved lån med variabel rente skal endvidere gives et eksempel på, hvorledes en rentestigning på 1 pct. vil påvirke størrelsen af de løbende ydelser på lånet.
- 4) Den budgetterede boligafgift for andelsboligforeningens første driftsår med en specifikation af de nødvendige poster af en realistisk størrelse, som andelshaveren skal betale til andelsboligforeningen for at disponere over andelen, herunder eventuelle henlæggelser til løbende vedligeholdelse. Hertil skal lægges de budgetterede udgifter for varme, vand m.v. samt eventuelle ydelser til fællesantenne og internet m.v. Den samlede udgift skal opgøres såvel pr. år som pr. måned.
- 5) Hvordan udgifterne efter nr. 4 fordeles på de enkelte andele.
- 6) De forhold, som er nævnt i § 25, stk. 1, nr. 3-5, 7 og 8.
- 7) Hæftelsesforholdene i foreningen, dels i forhold til udkastet til vedtægter, dels overfor långiver. Derudover skal det oplyses, hvem der hæfter for eventuelle usolgte andele og i hvilken periode.
- 8) Hvem der hæfter for fejl og mangler i byggeriet. Det skal oplyses, om sælger eller andre stiller garanti til sikkerhed for afhjælpning af eventuelle mangler og oplysning om, hvori garantien består.
- 9) Hvorvidt andelsboligforeningen køber en færdig bygning, eller om foreningen selv indtræder som bygherre.
- 10) Hvorvidt anskaffelsessummen for ejendommen er endelig fastsat, eller om der er risiko for eventuelle fordyrelser af byggeriet.
- 11) Vilkårene for frigivelse af købesummen for andelen til sælger.
- 12) Bindingsperioden fra afgivelse af bindende købstilbud, varsling af indflytningstidspunkt og foreningens overtagelse af projektet. Herunder skal der oplyses om, under hvilke betingelser den foreløbigt fastsatte overtagelses- og indflytningsdag kan fremrykkes eller udskydes.
- 13) Hvorvidt byggeriet er kvalitetssikret og i bekræftende fald på hvilken måde.
- 14) Andre forhold af væsentlig betydning.

Stk. 2. Sælgeren eller dennes repræsentant skal senest samtidig med, at oplysningerne efter stk. 1 gives, i et særskilt dokument oplyse om køberens fortrydelsesret efter § 1 b i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Dokumentet skal indeholde de oplysninger, som fremgår af denne lovs § 1 b, stk. 4.

Stk. 3. Sælgeren eller dennes repræsentant skal oplyse om indholdet af § 5 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber om opgørelse af maksimalprisen ved videresalg af andelen, efter at andelsboligforeningen er stiftet.«

9. I § 29, *stk. 1*, ændres »§§ 1-28« til: »§§ 1-28 c.«.

10. I § 29, *stk. 1*, indsættes som 2. *pkt.*:

»Undtaget herfra er dog salg i medfør af § 28 a, *stk. 2*.«

§ 2

Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. september2005.