

Folketingets Boligudvalg

**ØKONOMI- OG
ERHVERVS MINISTEREN**

Vedlagt fremsender jeg i 5 eksemplarer høringsnotat og hørings svar vedrørende forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, lov om omsætning af fast ejendom og lov om ejerlejligheder (Oplysningspligt m.v. ved salg af andele i andelsboligforeninger under stiftelse og straf for salg af andelsboliger til overpris m.v.) (L 117).

4. marts 2005

**ØKONOMI- OG
ERHVERVS MINISTERIET**
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

Med venlig hilsen

Bendt Bendtsen

Høringsnotat til Folketingets Boligudvalg vedrørende forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, lov om omsætning af fast ejendom, og lov om ejerlejligheder (Oplysningspligt m.v. ved salg af andele i andelsboligforeninger under stiftelse og straf for salg af andelsboliger til overpris m.v.) (L 117).

Lovforslaget er en genfremsættelse af lovforslag nr. L 95 af 11. november 2004 (Folketingstidende 2004-05, 1. samling, tillæg A, s. 2759 og 2775). Lovforslaget blev førstebehandlet den 2. december 2004 og derefter henvist til Boligudvalget (Folketingstidende 2004-05, 1. samling, forhandlingerne, s. 2307). Lovforslaget er uændret, bortset fra en mindre teknisk ændring af lov om ejerlejligheder, jf. lovforslagets § 3 og bemærkningerne hertil.

Lovforslaget har været sendt i høring den 29. september 2004 med svarfrist den 13. oktober 2004 hos de organisationer, ministerier og styrelser, som er nævnt sidst i notatet.

Der er modtaget høringssvar fra følgende høringssparter:

Advokatrådet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, BAT-Kartellet, Boligselskabernes Landsforening, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Dansk Byggeri, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk Industri, Dommerfuldmægtigforeningen, Domstolsstyrelsen, Ejendomsforeningen Danmark, Finansrådet, Forbrugerrådet, Frederiksberg Kommune, HTS – Handel, Transport og Serviceerhvervene, Håndværksrådet, Indenrigs- og Sundhedsministeriet, Kommunernes Landsforening, Københavns Kommune, Lejernes Landsorganisation, Praktiserende Arkitekters Råd, Præsidenten for Vestre Landsret, Præsidenten for Københavns Byret, Præsidenterne for retterne i Århus, Ålborg, Odense og Roskilde, Realkreditrådet og Socialministeriet.

De to primære ændringer i lovforslaget er for det første regler, der skal sikre, at købere af andele i andelsboligforeninger under stiftelse får en fortrydelsesret samt et vist minimum af oplysninger, inden beslutning om et eventuelt køb, og for det andet indførelse af mulighed for at straffe sælgere af andelsboliger, der modtager overpris (penge under bordet) for deres andel. Herudover indeholder forslaget enkelte andre ændringer, som følge af moderniserings- og forenklingsgennemgangen.

Nedenfor gennemgås høringssvarene. Høringssvar angående de øvrige ændringer kommenteres sidst i notatet. Herudover er der i høringssvarene en række kommentarer af mere teknisk karakter, som ikke er medtaget i dette notat.

Generelt

Hovedparten af høringssvarene støtter lovforslaget fuldt ud, og er positive overfor både oplysningspligten og indførelsen af straf for modtagelse af penge under bordet. Hensigten med lovforslaget og det nødvendige og gode formål fremhæves i flere høringssvar.

Enkelte høringssvar giver udtryk for, at indførelse af straf formentlig ikke er tilstrækkeligt til fuldt ud at stoppe problemerne med penge under bordet. De støtter dog det fremsatte lovforslag.

Kun *Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation* skriver i høringssvaret, at foreningen ikke mener, at lovforslaget skal gennemføres i den foreslåede udformning. Foreningens hovedindvending er, at reglerne i højere grad bør inkorporeres i de andre love (lov om omsætning af fast ejendom og lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom) som indeholder lignende regler i forvejen. Foreningen er dog enig i, at der er problemer med manglende oplysninger og penge under bordet, og at området bedst reguleres med lovgivning.

Derudover har foreningen flere konkrete forslag, som er kommenteret nedenfor. Flere af *Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentations* forslag er imødekommet.

Flere af høringssvarerne gør opmærksom på, at det først med udarbejdelsen af den opfølgende bekendtgørelse vil være muligt at tage stilling til det konkrete indhold af oplysningspligten. Høringssvarerne vil derfor blive inddraget i forbindelse med udarbejdelsen af bekendtgørelsen.

1. Oplysningspligt

Krav til byggeriet

Andelsboligforeningerne Fællesrepræsentation anfører, at der bør stilles kvalitetskrav til byggeriet svarende til de tidligere regler for det støttede andelsboligbyggeri, herunder at Byggeskadefonden skal kunne dække byggeskader. Dette bør overvejes i forbindelse med den nu påtænkte lovgivning eller i forbindelse med et kommende snarligt lovgivningsinitiativ.

Kommentar:

Det er ikke relevant at medtage regler om krav til byggeriet, da lovforslaget alene handler om oplysningspligt. Byggelovens krav er også gældende for denne type byggeri.

Kommentaren har ikke givet anledning til ændringer i lovforslaget.

Indholdet af oplysningspligten

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation oplyser, at foreningen har gransket en lang række andelsboligprojekter, som har vist, at der er behov for lovgivning på området. Foreningen anfører endvidere, at de grundlæggende principper om oplysningspligten bør angives i loven og ikke i en bekendtgørelse.

Byggesocietetet anfører, at der udover oplysninger om finansiering også skal gives køberne et tilstrækkeligt grundlag for at kunne vurdere andelsboligforeningens fremtidige drift. *Byggesocietetet* anfører, at dette er et væsentligt forhold, når prisen skal vurderes i forhold til ejerboligen, og i forhold til tilsvarende lejeboliger.

Kommentar:

Ved udarbejdelsen af lovændringerne er det tilstræbt at opnå den største grad af parallelitet til reglerne i lov om omsætning af fast ejendom, herunder de regler, som allerede gælder for formidling af salg af andele i en andelsboligforening, som er stiftet. Da forholdene er forskellige, alt efter om det er en forening under stiftelse eller en eksisterende forening, vil der imidlertid på nogle punkter kunne være behov for forskellige regler.

Ved udarbejdelsen af bekendtgørelsen vil der blive taget højde for de særlige forhold, som gør sig gældende i forhold til oplysningspligten vedrørende ejerboliger, hvorfor der også kan blive tale om regler, som adskiller sig fra de regler, som gælder ved salg af ejerboliger.

Kommentarerne har ikke givet anledning til ændringer i lovforslaget.

Nyetablerede andelsboliger efter stiftelse af en andelsboligforening

Dansk Ejendomsrådgiverforening gør opmærksom på, at ikke alle andele sælges inden foreningens stiftelse, og at nogle andele derfor ved salg er omfattet af andre regler, selv om der er tale om andele i den samme endnu ikke opførte andelsboligforening. Det er efter foreningens opfattelse uheldigt, at det er to forskellige regelsæt, der vil være gældende i en salgssituation, blot fordi der har været afholdt en stiftende generalforsamling. *Dansk Ejendomsrådgiverforening* foreslår derfor, at reglerne kommer til at gælde for det første salg af alle andele i en ny andelsboligforening.

Kommentar:

Når en andelsboligforening er stiftet, vil den være omfattet af de eksisterende regler om salg af andele i lov om omsætning af fast ejendom og bekendtgørelse om ejendomsformidling. Ved lovforslaget skabes hjemmel til, at der fastsættes særlige regler om andelsboligforeninger under stiftelse. Det er hensigten, at disse regler i videst muligt omfang kommer til at svare til de regler, som allerede gælder for andelsboligforeninger, der er stiftet. Det kan imidlertid ikke helt udelukkes, at der på enkelte punkter vil blive stillet nogle særlige krav til oplysningspligten i forbindelse med

salg af andele i andelsboligforeninger under stiftelse, da salgssituationen er forskellig i de to tilfælde. Efter lovændringen vil reglerne om salg af andele i andelsboligforeninger – både stiftede og foreninger under stiftelse - blive samlet i ét regelsæt.

Kommentaren har ikke givet anledning til ændringer af lovforslaget.

Stiftelse af andelsboligforeninger i bestående byggeri

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation anfører, at de foreslåede regler vil medføre fortrydelsesret også ved stiftelse af andelsboligforeninger i bestående udlejningsbyggeri, selv om det ikke efter bemærkningerne har været tilsigtet. Det skyldes, at det ikke er angivet i lovtæksten, at reglerne kun gælder det første salg af nybyggede andelsboliger.

Kommentar:

Det er ikke hensigten, at reglerne om fortrydelsesret skal gælde ved lejernes overtagelse af en udlejningsejendom, ligesom reglerne om oplysningspligt ikke skal gælde ved lejernes overtagelse af en udlejningsejendom, jf. den foreslåede § 1 b, stk. 2. Det skyldes, at der ikke kan peges på noget behov for, at lejerne i modsætning til andre købere af en udlejningsejendom skulle have fortrydelsesret, og der er allerede regler i loven, der sikrer lejerne visse oplysninger.

Kommentaren har givet anledning til, at lovforslaget ændres, så det udtrykkeligt fremgår, at hverken de foreslåede regler om oplysningspligt eller fortrydelsesret skal gælde ved lejernes overtagelse af en udlejningsejendom.

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation anfører, at reglerne ikke beskriver, at de tager sigte på erhvervsmæssige udbud, hvorfor også andelsboligforeninger, der stiftes af en gruppe beboere på eget initiativ også rammes.

Kommentar:

Når en gruppe privatpersoner går sammen om at stifte en andelsboligforening, er der ikke tale om et salg, og situationen vil derfor ikke være omfattet af reglerne om oplysningspligt. Hvis gruppen af privatpersoner derimod ønsker at udbyde et andelsboligprojekt, vil de skulle opfylde kravene om oplysningspligt, da der så vil være tale om salg af en eller flere andele.

Kommentaren har ikke givet anledning til ændringer i lovforslaget.

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation anfører, at reglerne vil gælde, hvor en forbruger, der har erhvervet en andel under stiftelse, sælger andelen inden ibrugtagning.

Kommentar:

En andelshavers salg af en andelsbolig i en eksisterende forening, er allerede reguleret af reglerne i andelsboligloven uanset, om andelsboligen er taget i brug eller ej. Der har ikke på noget tidspunkt været rejst tvivl (heller ikke af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation) om reglerne om overdragelse fra en andelshaver til en anden. De sager, der har givet anledning til problemer har været salg af andelsboliger i foreninger, som endnu ikke er etableret, og det er disse tilfælde, som den foreslåede regulering har til hensigt at sætte en stopper for.

Kommentaren har ikke givet anledning til ændringer i lovforslaget.

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation anfører, at det bør overvejes at indføre parallelle regler for aktie- og anpartslejligheder, så udbydere ikke tager disse boligformer i brug for at omgå reglerne om oplysningspligt.

Kommentar:

De boligprojekter, som der har været problemer med, har alle været andelsboligprojekter. Da der ikke har været udbudt projekter med nybyggede aktie- eller anpartsselskaber, er det blevet vurderet, at der ikke er behov for en særlig regulering af disse, ikke mindst fordi regeringen ønsker at forenkle lovgivningen.

Aktie- og anpartsboligselskaber er omfattet af henholdsvis aktieselskabsloven og anpartsselskabsloven, og for så vidt angår overdragelsessituationen af reglerne i andelsboligloven. De er således omfattet af særlige regler om stiftelsessituationen. På grund af den særlige regulering af disse typer boliger, vil det ikke umiddelbart på dette område være muligt at lave parallelle regler, svarende til de foreslåede for andelsboligforeninger under stiftelse.

Hvis det mod forventning viser sig, at indførelsen af oplysningspligt for andelsboligforeninger under stiftelse medfører, at det bliver attraktivt at udbyde aktie- og anpartsboligprojekter, og der viser sig problemer med disse udbud, må der på det tidspunkt vurderes, om det er nødvendigt at foretage lovregulering på området.

Kommentaren har ikke givet anledning til ændringer i lovforslaget.

Krav om oplysning om el-forbruget

Dansk Ejendomsæglerforening foreslår en ophævelse af kravet i bekendtgørelse om ejendomsformidling, om at der i forbindelse med oplysning om diverse anvendelsesudgifter skal oplyses om el-forbruget, så der bliver større parallelitet mellem ejer- og andelsboliger, jf. bekendtgørelsens § 26. Et tilsvarende krav for ejerboliger er tidligere blevet fjernet fra bekendtgørelsen.

Kommentar:

Det er hensigten med lovforslaget, at der så vidt mulig skal skabes parallelitet mellem reguleringen af salgssituationen mellem ejer- og andelsboliger. Med hensyn til kravet om oplysning om el-forbruget, er der tale om et bekendtgørelsesanliggende, der ikke hensigtsmæssigt kan reguleres i lovforslaget.

Kommentaren har ikke givet anledning til ændringer i lovforslaget.

Købers fortrydelsesret

Finansrådet foreslår, at fortrydelsesretten først skal løbe fra tidspunktet for udlevering af oplysninger om fortrydelsesretten.

Kommentar:

Det fremgår allerede af lovforslaget, at erhververen i et særskilt dokument skal have oplysning om fortrydelsesretten og om fortrydelsesrettens begyndelsestidspunkt og varighed senest samtidig med, at de øvrige oplysninger gives jf. den foreslåede § 1 b, stk. 5.

Det er hensigten med lovforslaget i videst muligt omfang at skabe en ensartet regulering af omsætning af fast ejendom. Derfor er fortrydelsesretten i forslaget formuleret ud fra præcis de samme principper, som det er tilfældet med fortrydelsesretten, som den er formuleret i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. I denne lov er konsekvensen af manglende oplysning om fortrydelsesretten ikke, at fortrydelsesfristen udsættes, men at den, der undlader at give oplysning om fortrydelsesretten, kan straffes med bøde.

Kommentaren har ikke givet anledning til ændringer i lovforslaget.

2. Straf*Straf ctr. tvungne ventelister*

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation anfører, at indførelse af straf vil være uden virkning, hvis politiet ikke får tilført midler til at efterforske sagerne. Foreningen mener, at en løsning på problemet med penge under bordet vil være indførelse af vedtægtsbestemte ventelister, der indebærer at køberen ikke vælges af sælgeren. Foreningen anfører, at problemet er mindre end omtalen i pressen giver indtryk af, da langt de fleste andelsboligforeninger har ventelister, der udelukker sælgeren fra at tage overpris.

Forbrugerrådet, Lejernes Landsorganisation, Håndværksrådet og Københavns Kommune støtter lovforslaget, men mener ikke, at straf er tilstrækkelig til at komme problemet til livs og henviser til krav om ventelister, og til at fx bestyrelsen eller administrator formidler salget af andelsboligerne.

Kommentar:

Alle andelsboligforeninger har mulighed for på generalforsamlingen at vedtage etableringen af en venteliste i foreningen. Det er en del af foreningernes selvbestemmelsesret at tage denne beslutning, og så vidt vides, har de fleste andelsboligforeninger da også indført ventelister. Det vurderes, at indførelse af straf vil have en præventiv effekt og være en ganske alvorlig barriere mod betaling af overpris i de foreninger, der ikke har indført ventelister.

Kommentaren har ikke givet anledning til ændringer i lovforslaget.

Fejlberegning af prisen for en andelsbolig

Advokatrådet gør opmærksom på, at retspraksis viser, at de fleste sager om overpriser skyldes forkert beregning af foreningens revisor og/eller administrator. Der kan være fejl i andelsboligforeningens regnskaber, bl.a. på grund af ukorrekt anvendelse af andelsboliglovens maksimalprissystem. Advokatrådet mener ikke, at en sælger af en andelsbolig, som handler i tillid til foreningens prisfastsættelse mv. er korrekt, skal risikere at blive straffet, idet sælgeren i disse tilfælde ikke har forsæt til at sælge til overpris.

Kommentar:

Det er naturligvis ikke hensigten, at den sælger af en andelsbolig, som har taget en overpris for andelen som følge af bestyrelsens fejlagtige fastsættelse af prisen for andelen, skal kunne straffes. En forudsætning for, at en sælger af en andelsbolig kan straffes efter den foreslåede bestemmelse, er, at de almindelige subjektive betingelser for at kunne straffe er til stede. Det vil sige, at sælgeren skal have handlet forsætligt eller uagtsomt.

Hvis der omvendt ikke er noget at bebrejde den pågældende, fx i det tilfælde hvor overprisen skyldes bestyrelsens fejlagtige opgørelse af prisen for andelen, vil betingelserne for at pålægge sælgeren strafansvar ikke være til stede.

Kommentaren har givet anledning til, at det præciseres i bemærkningerne til den foreslåede bestemmelse, at en sælger ikke vil kunne straffes på rent objektivi grundlag.

3. Andre ændringer

Kommunernes adgang til at indtræde som andelshaver

Ejendomsforeningen Danmark finder det positivt, at kommunernes adgang til at indtræde som andelshaver ved stiftelse af andelsboliger ophæves.

Københavns Kommune oplyser, at reglen om kommunernes adgang til at indtræde som andelshaver bliver anvendt i praksis. Kommunen oplyser, at den er indtrådt i 14 foreninger siden reglens indførelse. I 2003 er kommunen indtrådt i én forening og i 2004 i to foreninger. Københavns Kommune anfører, at kommunens indtræden i visse tilfælde er afgørende

for, om ejendommen kan overtages af lejerne, og den betyder, at de øvrige andelshavere ikke belastes så meget af de ”usolgte” andelsboliger. Kommunen ønsker reglen opretholdt.

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation finder, at reglerne om en kommunes adgang til at indtræde som andelshaver skal opretholdes, selv om de kun anvendes i begrænset omfang.

Kommentar:

Beslutningen om overtagelse af en ejendom som andelsboligforening og det økonomiske fundament herfor bør som udgangspunkt komme fra lejerne selv. Lejerne har med lov nr. 204 af 29. marts 2004 fået mulighed for at optage lån mod sikkerhed i andelen, og hermed har lejerne fået yderligere økonomiske muligheder for at indtræde i andelsboligforeningen.

Grundlaget for forslaget om at ophæve kommunens adgang til at indtræde i en andelsboligforening har hovedsageligt været en antagelse om, at bestemmelsen ikke bliver anvendt. Da det har vist sig, at reglen i enkelte tilfælde anvendes, vurderes behovet – om end det er lille – at berettige, at bestemmelsen opretholdes. Såfremt det senere konstateres, at der ikke er behov for bestemmelsen, kan det overvejes at ophæve den på dette tidspunkt.

Kommentaren har givet anledning til, at bestemmelsen alligevel ikke ophæves, således at kommunerne fortsat har mulighed for at indtræde som medlem af en andelsboligforening.

4. Generelle kommentarer

Købere foretrækker ejerboliger

Bygherreforeningen gør opmærksom på, at markedssituationen med lån med kort rente og med udskydning af afdragsbyrden betyder, at det er vigtigt at oplyse køberne om risikoen ved renteændringer. Da rentefølsomheden typisk er større ved andelsboliger, tyder meget på, at tendensen på markedet er, at ejerboligformen bliver foretrukket af køberne, da den fremstår som en mere ”tryk” ejerform. Foreningen mener ikke, at denne form for tryk kan tilvejebringes med information alene.

Kommentar:

Det er formålet med lovændringen, at køberne skal modtage tilstrækkelige oplysninger til at kunne vurdere de med købet forbundne risici, herunder risikoen for renteændringer. Det er naturligt, at køberne søger mod den boligform, der passer deres interesser bedst, og det er oplagt, at tryk har en afgørende betydning i forbindelse med køb af en bolig. Med de foreslåede krav til indholdet af oplysningspligten, er der netop sikret en større grad af gennemsigtighed og dermed øget tryk på markedet.

Kommentaren har ikke givet anledning til ændringer i lovforslaget.

Andelsboligen tæt på ejerboligen

BAT-kartellet gør opmærksom på, at andelsboligen efterhånden i sin natur og attraktivitet ligger tæt op ad ejerboligen, hvilket ifølge *BAT-kartellet* kræver en principiel diskussion.

Kommentar:

Der er mange lighedspunkter mellem nyere andelsboliger og ejerlejligheder, og med andelshavernes mulighed for at optage lån mod, at banken får sikkerhed i andelen, er der blevet endnu mere lighed mellem de to boligformer. Der er dog stadig nogle helt fundamentale forskelle, som fx at det er foreningen, der ejer ejendommen og ikke den enkelte andelshaver.

Kommentaren har ikke givet anledning til ændringer i lovforslaget.

Høringsparter

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, Præsidenterne for Retterne i Århus, Ålborg, Odense og Roskilde, Realkreditrådet, Skatteministeriet og Socialministeriet.