

## *Advokatrådet*

Erhvervs- og Byggestyrelsen  
Dahlerups Pakhus  
Langelinie Allé 17  
2100 København Ø

KRONPRINSESSEGADE 28  
1306 KØBENHAVN K  
TLF. 33 96 97 98  
FAX 33 36 97 50

DATO: 13-10-2004  
J.NR.: 04-012402-04-2155  
REF.: uwk

### **Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og lov om omsætning af fast ejendom**

Erhvervs- og Byggestyrelsen har ved brev af 29. september 2004 anmodet Advokatrådet om bemærkninger til ovennævnte forslag.

Udkastet har været forelagt Advokatrådets Privatretsudvalg, hvorefter Advokatrådet skal bemærke:

Advokatrådet er tilfreds med, at Erhvervs- og Byggestyrelsen har medtaget nogle af de forslag, som fremgår af organisationernes notat af 10. juni 2004 om udbud af nye understøttede andelsboliger, i det foreliggende lovudkast.

Lovforslaget indeholder bestemmelser, som gør det strafbart for andelshavere, der beregner sig en pris, som er i strid med andelsboligforeningslovens § 5, og indeholder således hjemmel til at straffe en overdrager, som tager "penge under bordet".

Retspraksis om dette spørgsmål viser, at de fleste sager om overpriser hidrører fra priser, der er beregnet forkert af foreningens revisor og/eller administrator. Det forekommer jævnligt, at der er fejl i andelsboligforeningers regnskaber, som medfører, at priserne er beregnet for højt, hvilket ofte skyldes urigtig anvendelse af maksimalprissystemet.

Advokatrådet går ud fra, at en overdrager af en andelsbolig, som handler i tillid til, at foreningens prisfastsættelse m.v. er korrekt, ikke risikerer at blive straffet med bøde eller fængsel, idet overdrageren i disse tilfælde i almindelighed ikke vil have forsæt til at sælge til overpris. Problemer med overpris i disse tilfælde løses således ikke gennem den foreslåede straffebestemmelse, og er dermed overladt til at finde sin løsning efter almindelige civile retlige regler om erstatning.

## *Advokatrådet*

Om der for den gruppe af sager, hvor der kan påvises et forsæt, er behov for en straffebestemmelse beror på en politisk vurdering, som Advokatrådet ikke finder at kunne kommentere.

Advokatrådet skal endelig opfordre til, at Erhvervs- og Byggestyrelsen med inspiration fra organisationens notat af 10. juni 2004 overveje at iværksætte et udredningsarbejde med henblik på en samlet gennemgang af hele reguleringen på andelsboligområdet.

Med venlig hilsen

Henrik Rothe



Erhvervs- og Byggestyrelsen  
Dahlerups Pakhus  
Langelinie Allé 17  
2100 København Ø.

København, den 13. oktober 2004

**Vedr. høring over 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.) - Deres sagsnr. Sag B-5771-10**

---

ABF har gennemgået udkastet og har følgende bemærkninger:

**Oplysningspligt og fortrydelsesret i nybyggede andelsboligforeninger (Forslagets § 1, nr. 1 og 10, og § 2, nr. 1)**

ABF er enig i, at der er væsentlige problemer i forbindelse med erhvervsmæssige udbud af nybyggede og nyindrettede boliger, der udbydes på andelsbasis.

ABF er endvidere enig i, at det gennem lovgivning bør sikres, at forbrugere i forbindelse med erhvervelse af sådanne andelsboliger sikres visse oplysninger og adgang til at fortryde erhvervelsen.

Det er ABF's opfattelse, at der desuden er anledning til at stille visse kvalitetskrav til byggeriet svarende til de tidligere regler for det støttede andelsboligbyggeri, herunder reglerne om Byggeskadefonden. Dette bør overvejes i forbindelse med den nu påtænkte lovgivning eller i forbindelse med et kommende snarligt lovgivningsinitiativ.

De nødvendige oplysninger omfatter, som anført i bemærkningerne til lovforslaget, oplysninger om ejendommen, finansiering, kontantpris, boligafgift og de heri indregnede budgetterede vedligeholdelsesudgifter, samt om andelshavernes hæftelse. Desuden bør der gives oplysninger om, hvorvidt foreningen kan etableres med usolgte boliger, og i givet fald om de økonomiske konsekvenser heraf og om, hvem der skal bære disse konsekvenser. ABF har gennem de sidste 8 måneder gennemført en række granskninger af udbudte projekter. Dette arbejde har vist, at der også er behov for at sikre oplysninger om, hvilken sikkerhed sælger stiller for udbedring af eventuelle fejl og mangler, hvornår sælger må disponere over det deponerede

beløb, hvor længe andelshaveren er bundet, og om sælger kan udskyde tidspunktet for levering. Endelig bør det præciseres, at der skal være en beregning, der viser betydningen af en rentestigning mellem tegningstidspunktet og f.eks. indflytningstidspunktet. Dette bør inddrages i den kommende lovgivning.

Imidlertid er der meget alvorlige problemer ved den foreslåede lovgivning i den nuværende udformning, og ABF må kraftigt fraråde, at lovgivningen gennemføres i den foreslåede udformning. Problemerne er i korte træk beskrevet i det følgende.

Der er i forvejen lovgivning om oplysningspligt og fortrydelsesret ved visse salg af andelsboliger, og der er reelt ikke med lovforslaget sket tilpasning af de foreslåede regler til de eksisterende regelsæt. De krav der nu stilles ved salg af andelsboliger under stiftelse af andelsboligforeningen bør indbygges i de bestående regler, således som der også lægges op til med forslagens § 2, nr. 1, for så vidt angår oplysningspligten (f.eks. bør reglerne om fortrydelsesret indføjes i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom). Ved at etablere et dobbelt regelsystem skabes betydelig uklarhed og væsentlige afgrænsningsproblemer, og der vil være stor risiko for regelkonflikter. Hertil kommer, at den foreslåede tilrettelæggelse af lovgivningen vil skabe regelforbistring i direkte modstrid med det almindelige ønske om regelforenkling.

I lovtæksten er området for de nye regler afgrænset som salg af andele under stiftelse. Den helt centrale afgrænsning – at reglerne tager sigte på nybyggede og nyindrettede boliger – er ikke anført i lovtæksten, kun i bemærkningerne. Reglerne vil således medføre fortrydelsesret også ved stiftelse af andelsboligforeninger i bestående udlejningsbyggeri, selvom det ikke efter bemærkningerne har været tilsigtet.

Det er heller ikke beskrevet, at reglerne tager sigte på erhvervsmæssige udbud. Reglerne vil dermed også finde anvendelse på selvgroede andelsboligforeninger, dvs. andelsboligforeninger, der etableres af en gruppe af forbrugere på deres eget initiativ.

Reglerne vil efter lovforslaget også komme til at gælde i tilfælde, hvor en forbruger, der har erhvervet en andel under stiftelse, overdrager den inden ibrugtagning, hvilket efter bemærkningerne ikke har været tilsigtet.

Systematisk er reglerne foreslået indføjet i et særskilt kapitel forud for lovens hidtidige kapitler. Det er i direkte modstrid med lovens nuværende klare systematiske opbygning, som der ved forplumres. Reglerne burde – hvis de overhovedet skal stå i andelsboligforeningsloven – i givet fald indbygges i det nuværende kapitel 1 om andelsboliger. Det bør endvidere overvejes at indføre parallelle regler for aktie- og anpartsboliger, da der ellers er grund til at forvente, at udbyderne for at komme uden om reglerne vil tage disse boligformer i brug i stedet.

En række helt centrale problemstillinger i forbindelse med det konkrete indhold af reglerne, navnlig vedrørende oplysningspligt, er overladt til ministerens fastsættelse gennem en bekendtgørelse. Det er naturligt, at visse detaljer fastlægges gennem en bekendtgørelse, men det er et brud med den hidtidige lovgivning på området, at de grundlæggende principper ikke er angivet i lovbestemmelserne.

Der er desuden væsentlige terminologiske problemer ved lovforslaget. Reglernes område er efter korrekt juridisk terminologi erhvervsmæssigt udbud af aftale om tegning af andel i en andelsboligforening under stiftelse.

De grundlæggende systematiske og tekniske problemer ved den foreslåede lovgivning er så alvorlige, at ABF finder at måtte afstå fra at foreslå konkrete enkelte ændringer, fordi sådanne konkrete enkelte ændringer ikke vil løse de grundlæggende problemer.

Der er behov for en systematisk teknisk gennemgang af, hvorledes lovgivningen hensigtsmæssigt tilrettelægges. ABF er rede til omgående at deltage i et sådant arbejde, der efter vores opfattelse kan gennemføres på kort tid, da problemstillingerne allerede er belyst, og da der i alt væsentligt er enighed om sigtet.

#### **Ophævelse af visse regler om kommuneandele og om støttede og ustøttede private andelsboliger (Forslagets § 1, nr. 2 og 3)**

ABF finder, at der fortsat bør være adgang for en kommune til at indtræde i foreningen som andelshaver. Bestemmelsen har til hensigt at lette lejernes økonomiske mulighed for at overtage en ejendom på andelsbasis. ABF finder ikke at denne adgang skal fjernes blot fordi den pt. kun bliver anvendt i begrænset omfang.

Under alle omstændigheder er det nødvendigt at opretholde reglerne for allerede etablerede ordninger. Som eksempel på dette behov kan peges på bestemmelsen i § 2, stk. 6, 2. pkt., om kommunens pligt til at overdrage lejlighederne til andelshavere ved ledighed.

#### **Redaktionelle ændringer som følge af ændringer i anden lovgivning (Forslagets § 1, nr. 4, 5 og 8)**

ABF er enig i forslaget.

#### **Ophævelse af adgangen til prisfastsættelse på grundlag af 17. alm. vurdering fra 1981 (Forslagets § 1, nr. 6 og 7, og § 3, stk. 2)**

ABF er på baggrund af den foreslåede overgangsregel enig i forslaget.

#### **Straf for salg til overpris (Forslagets § 1, nr. 9)**

ABF er fuldstændig enig i sigtet – at sikre overholdelsen af overprisreglerne.

ABF finder imidlertid, at en straffesanktion er uden virkning, hvis politiet ikke får tilført de nødvendige ressourcer til at kunne efterforske disse sager. Dette er der tilsyneladende ikke regnet med, jf. at det angives i bemærkningerne, at forslaget ikke har økonomiske eller administrative konsekvenser for det offentlige. Som bekendt er det ikke mange år siden, at straffesanktionen blev afskaffet, bl.a. fordi der på grund af manglende efterforskning kun blev gennemført straffesager i ganske ubetydeligt omfang.

ABF mener fortsat, at den mest effektive metode til at forhindre overpris er vedtægtsbestemte ventelister, der indebærer, at køberen ikke vælges af sælgeren. Det aktuelle problem med overpriser, typisk betaling af "penge under bordet", er således knyttet til de foreninger, der har en fri indstillingsret, der går forud for bl.a. ventelister. Det fremgår af betænkning 1421/2002 om udlæg og pant i andelsboliger, s. 179, at langt de fleste andelsboligforeninger har ventelister, der udelukker sælgeren fra at tage overpris. Problemet med "penge under bordet" er derfor efter ABF's opfattelse af langt mindre målestok end omtalen i medierne af enkelte over-

prissager giver indtryk af, og lovforslagets bemærkninger om problemets omfang er da heller ikke nærmere underbygget. Den effektive måde at komme disse sager til livs på er derfor efter ABF's opfattelse at regulere overdragelsesmulighederne i stil med det lovforslag, der tidligere har været fremsat (L 34, fremsat den 10. oktober 2001). Indførelse af straffesanktion vil ikke have tilsvarende effekt.

Med venlig hilsen  
ABF

Hans Erik Lund  
Landsformand

**Maria Mandrup Sørensen (EBST)**

---

**Fra:** sandberg@sid.dk  
**Sendt:** 11. oktober 2004 15:46  
**Til:** Oplysningspligt (EBST)  
**Cc:** gunde.odgaard@sid.dk  
**Emne:** Høringssvar fra BAT-kartellet i sag nr. B-5771-10

Til Erhvervs- og Byggestyrelsen!

Bygge-, Anlægs- og Trækartellet takker hermed for at kunne bidrage som høringssvar i forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og lov om omsætning af fast ejendom.

BAT er et branche- og forhandlingsfællesskab for lønmodtagerorganisationerne indenfor byggeriet og repræsenterer dermed ca. 140.000 lønmodtagere i byggebranchen samt træ- og møbelindustrien.

Vi støtter fuldt ud intentionen og det konkrete indhold i lovforslaget.

Som bygge- og boligpolitisk aktør har vi længe været opmærksom på problemstillingen om at mange andelsboligforeninger nyder godt af huslejereguleringen, fordi overtagelsesprisen for en andelsbolig afhænger af hvor store lejeindtægterne er. Og den måde, hvorpå markedet desværre ofte kompenserer for reguleringen, er via de fra mediernes så velkendte skrækhistorier om mange 100.000 kr. i sorte penge for at kunne få en attraktiv andelsbolig.

Det er naturligvis en helt uholdbar situation. Både boligpolitisk og retssikkerhedsmæssigt. Derfor kan vi tilslutte os regeringens forslag om skærpet straf i form af bøde eller hæfte til sælgeren for at kræve og/eller modtage penge under bordet i de forskellige afskygninger, det forekommer. Mere generelt er vi også tilfredse med lovforslagets øgede - og nødvendige - fokus på køberens rettigheder og retslige status.

Eftersom der ikke er nævnt noget om den aktivitetmæssige virkning af lovforslaget, skal vi for god ordens skyld konstatere, at forslaget ikke skønnes at have nogen aktivitetmæssige konsekvenser for byggebranchen.

Afslutningsvis må vi konstatere, at andelsboligen efterhånden i sin natur og attraktivitet ligger så tæt op ad en ejerbolig, jf. bl.a. den nye mulighed for låntagning med pant i andelen, at meget tyder på, at andelsboligformen, som vi kender den i dag, over en relativt kort årrække vil ophøre med at eksistere. Muligvis er det en rimelig og naturlig udvikling - muligvis ikke. Under alle omstændigheder er det en problemstilling, som kræver en principiel diskussion med åben pande samt aktiv stillingtagen fra politikere, interesse- og brancheorganisationer - fremfor en passiv tagen tingenes tilstand til efterretning.

Med venlig hilsen  
**Bo Sandberg**  
Økonom, cand. polit.  
Bygge-, Anlægs- og Trækartellet  
Tlf. 33 97 22 43 / 28 50 38 19  
[sandberg@sid.dk](mailto:sandberg@sid.dk)

ERHVERVS- OG BOLIGSTYRELSEN	
Modt.	Kopi
Dato - 5 OKT. 2004	
J. nr.	
Akt. nr.	
Sagsbeh.	



Erhvervs- og Byggestyrelsen  
Dahlerups Pakhus  
Langelinie Alle 19  
2100 København Ø

Boligselskabernes  
Landsforening

Sendt almindeligt og pr. mail til [oplysningspligt@ebst.dk](mailto:oplysningspligt@ebst.dk)

4. oktober 2004

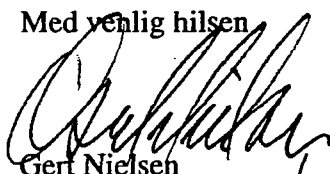
**Høringssvar vedr. udkast til lovforslag om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber m.v. (andelsboligloven).**

Ved høringsskrivelse af 29. september 2004 har Erhvervs- og Byggestyrelsen anmodet om eventuelle bemærkninger til ovennævnte lovudkast.

Af lovudkastet fremgår det bl.a., at det ene hovedformål er at skabe et mere velfungerende andelsboligmarked med større gennemsigtighed og sikkerhed for andelsboligkøberne. Lovforslagets andet hovedformål er at bidrage til at stoppe betaling af overpris for andelsboliger – stop for ”penge under bordet”.

På baggrund af disse erklærede, nødvendige og gode hovedformål skal Boligselskabernes Landsforening herved meddele sin støtte til en gennemførelse af et sådant lovforslag, der efter Landsforeningens umiddelbare opfattelse vil gøre det lettere for andelsboligkøbere at gennemskue de økonomiske konsekvenser af et køb, samtidig med at de vil opnå en bedre beskyttelse mod at blive afkrævet penge under bordet.

Med venlig hilsen

  
Gert Nielsen

  
Preben Mathiesen



**Uffe Mark Hansen (EBST)**

---

**Fra:** Byggesocietetet [bygsoc@tdcadsl.dk]

**Sendt:** 12. oktober 2004 09:28

**Til:** Oplysningspligt (EBST)

**Emne:** Høring over forslag til lov om ændring af lov om andelsboligerforeninger

Sag B-5771-10

Herved Byggesocietetets høringssvar.

"Byggesocietetet er blevet anmodet om at afgive høringssvar til lov om ændring af lov om andelsboligerforeninger og andre boligfællesskaber og lov om omsætning af fast ejendom.

Byggesocietetets boligudvalg er enige i behovet for at der skal gives erhververne af andele i andelsboligerforeninger under stiftelse fyldestgørende oplysninger om f.eks. boligens kontantpris, finansiering af foreningens ejendom og hætelsesforholdene i foreningen. Set i lyset af prisudviklingen for disse boliger er det vigtigt, at der er tilstrækkelige muligheder for at erhververne kan foretage reelle sammenligninger med prisen på tilsvarende ejerboliger.

Vi kan derfor tilslutte os intentionerne i lovforslaget.

Vi finder dog at man samtidigt bør overveje om man på tilsvarende vis kan sikre erhververne et tilstrækkeligt og reelt grundlag for at kunne vurdere forventningerne til andelsboligerforeningens fremtidige drift. Det er således også et væsentligt forhold at inddrage når man skal vurdere prissætningen i forhold til ejerboliger, og for den sags skyld også får at kunne vurdere omkostninger i forhold til tilsvarende lejerboliger.

Set i lyset af ovenstående finder vi det logisk og rigtig at indføre en fortrydelsesret.

Hvad gælder spørgsmålet om at gøre det strafbart at forlange højere priser for andelsboliger end det som lovligt kan kræves er det vores opfattelse, at det er beklageligt at man lovgivningsmæssigt må ty til sådanne skridt. Vi tager dog til efterretning, at tilbagebetalingspligten tilsyneladende ikke har haft den forventede virkning."

Med venlig hilsen  
BYGGESOCIETETET  
Søren Peter Jensen  
Fmd. Byggesocietetets Boligudvalg

## Hørings svar

**Udkast 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.)**

**BYGHERRE  
FORENINGEN**

Bygherreforeningen takker Erhvervs- og Byggestyrelsen for lejligheden til at kommentere høringsmaterialet.

Bygherreforeningen kan fuldt ud støtte hensigten med lovforslaget og har ikke bemærkninger til lovforslagets konkrete indhold.

Bygherreforeningen har dog noteret sig, at selve indholdet af oplysningspligten ikke fastsættes i loven, men først i en senere bekendtgørelse, og foreningen anmoder derfor om at blive inddraget i forbindelse med bekendtgørelsens udarbejdelse.

Da styrelsen i bemærkningerne til lovforslaget om dets baggrund og formål anfører, at "der er en risiko for at disponere forkert, fordi det for erhververen kan være vanskeligt at danne sig et overblik over de fulde konsekvenser af købet", skal Bygherreforeningen tillade sig at fremkomme med følgende orientering til styrelsen om Bygherreforeningens vurdering af markedssituationen:

Medens prisdannelsen for såvel eksisterende som nybyggede boliger for blot få år siden skete på grundlag af den 30-årige rente og med afdrag efter annuitetsprincippet, sker prisdannelsen i dag på grundlag af en betydeligt kortere rente og med en vis udskydning af afdragsbyrden. Dette indebærer, at der ved salg af boliger er behov for at oplyse køberne om følsomheden ved renteændringer. Denne oplysning gives i dag i alle seriøse salgsprospekter, og uddybes i pengeinstitutternes rådgivning overfor boligkøberne. Dette ændrer dog ikke ved det forhold, at der siden bortfaldet af den offentlige ydelsesstøtte til private andelsboliger er sket salg af mange andelsboliger på et for erhververne spinkelt beslutningsgrundlag.

Da der i stadig flere projekter gives frit valg mellem køb af boliger som ejerboliger eller andelsboliger, vil der i rådgivningen blive fokuseret på forskellene mellem de to ejerformer. Rådgivningen herom, og markedets reaktion herpå, synes at resultere i, at andelsboligen bliver fravalgt til fordel for ejerboligen. Dette skyldes primært, at rentefølsomheden efter skat er betydeligt større for andelsboligen end for ejerboligen, og at ejerboligen derfor for så vidt angår finansieringen fremtræder som en mere "tryk" ejerform end andelsboligen.

Da ydelsesstøtten til den private andelsbolig blev ophævet, fjernede man samtidig den tryghed ved andelsboligen, som gjorde den attraktiv for et stort segment af den danske bolig efterspørgsel. Der er efter Bygherreforeningens opfattelse behov for større oplysning om konsekvenserne ved køb af andelsboliger, men der er også

Side 1

13. oktober 2004

Bygherreforeningen  
Borgergade 111  
1300 København K

Telefon 7020 0071  
Telefax 7020 1271

info@bygherreforeningen.dk  
www.bygherreforeningen.dk

behov for større finansiel tryghed – et behov der ikke kan tilvejebringes ved information alene.

Side 2

Der er således efter Bygherreforeningens opfattelse, i forbindelse med de seneste års ændringer af lovgrundlaget, men primært på grund af renteutviklingen, sket en konkurrencemæssig forskydning til fordel for ejerboligen og til ulempe for andelsboligen og den almene lejebolig, og markedet vil formodentlig i stigende grad reagere herpå.

Da Bygherreforeningen repræsenterer bygherrer af alle ejerformer, skal denne markedsvurdering blot meddeles til orientering og med en opfordring til styrelsen om at være opmærksom herpå.

Erhvervs- og Byggestyrelsen  
oplysningspligt@ebst.dk

07-10-2004  
Sagsnr.: 120371

**Høring af Forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og lov om omsætning af fast ejendom**

Dansk Byggeri finder overordnet set, at intentionerne i lovforslaget er fornuftige og i god tråd med Dansk Byggeris holdninger til professionel kontakt med forbrugere.

I udformningen af den efterfølgende bekendtgørelse bør det sikres, at der kommer klare og enkle retningslinier for indholdet af sælgerens oplysningspligt. Dansk Byggeri ser derfor frem til at blive inddraget i høringen af den kommende bekendtgørelse.

Med venlig hilsen  
Dansk Byggeri

Anders Frederik Gjesing

ERHVERVS- OG BOLIGSTYRELSEN	
Modt. Dato	11 OKT. 2004 <small>Kopi til</small>
J. nr.	B-5771-8
Akt. nr.	81
Sagsbeh.	NYH

Erhvervs- og Byggestyrelsen  
Dahlerups Pakhus  
Langelinie Alle 17  
2100 København Ø

København, den  
8. oktober 2004  
J.nr. H.23  
JM/ev  
Dir.tlf. 3264 4575  
e-mail: jm@de.dk

**Vedr.: Høring vedr. forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og lov om omsætning af fast ejendom**

Dansk Ejendomsmæglerforening har modtaget ovennævnte forslag, og er som alt-overvejende hovedregel godt tilfreds med lovforslaget, som det foreligger. Men vi har nogle enkelte kommentarer:

Ifølge ABL § 1b vil reglerne kun skulle gælde ved køb af en andel i en andelsboligforening, som er under stiftelse. I praksis sælges ikke alle andele inden foreningens stiftelse, og der vil derfor, hvis loven vedtages som foreslået, være en række andele, som skal udbydes under andre regler, selvom det faktisk er nye andele i den samme endnu ikke byggede andelsboligforening. Det vil også normalt være samme ejendomsmægler, der udbyder dem, og samme sælger, der træffer beslutningen om accept af tegningsaftalen. Men der vil f.eks. ikke længere være pligt til at oplyse kontantprisen for hele andelen, der vil heller ikke være pligt til at oplyse om henlæggelsesbeløb til vedligeholdelse, og det vil være to forskellige regelsæt vedr. fortrydelsesret, der vil skulle anvendes.

Det er efter DE's opfattelse uheldigt, at det er to forskellige regelsæt, der vil være gældende i en salgsperiode, blot fordi der har været afholdt en stiftende generalforsamling. Det skal derfor foreslås, at reglerne kommer til at gælde for det første salg af alle andele i en ny andelsboligforening.


Af bemærkningerne til lovforslaget fremgår det, at man forventer at stille krav til, at der skal oplyses om kontantprisen for henholdsvis andelen og for ejendommen som sådan. Det foreslås at det præciseres, at der med kontantprisen for andelen menes prisen for hele andelslejligheden, ikke kun indskuddets størrelse, der jo er lig med prisen for købet af andelen. Kontantprisen for hele andelslejligheden vil være den rette pris, som kan sammenlignes med den tilsvarende kontantpris for en ejerbolig.

I fortsættelse heraf kan tilføjes, at DE anser en oplysning om prisen for hele ejendommen som værende helt irrelevant, og dermed en unødvendig oplysning, som køberen ikke kan bruge til noget.

Endelig foreslår DE, at man benytter lejligheden til at fjerne kravet i den nuværende bekendtgørelse om ejendomsformidling om, at man i forbindelse med oplysning om diverse anvendelsesudgifter skal oplyse om el-forbruget. Dette krav er for nogle år siden blevet fjernet fra bekendtgørelsen f.s.v.a. ejerboliger, og for at få så høj grad af parallelitet mellem ejer- og andelsboligerne vil det være formålstjenligt også at fjerne det f.s.v.a. andelsboliger.

Til slut vil vi gerne opfordre Styrelsen til, så snart det er praktisk muligt, at fremkomme med lovforslag, der løser de øvrige problemer i den redegørelse, som foreningen sammen med Advokatrådet, Realkreditrådet og Finansrådet har fremsendt til Økonomi- og Erhvervsministeren.

Med venlig hilsen  
Dansk Ejendomsmæglerforening

  
Palle Ulstrup  
Direktør, advokat

  
Jørgen Møller  
Statsaut. ejendomsmægler

Dansk Ejendomsmæglerforening

Islands Brygge 43

DK-2300 København S

Tlf.: +45 7025 0999

Fax: +45 3264 4599

E-mail: [de@de.dk](mailto:de@de.dk)

Internet: [www.de.dk](http://www.de.dk)

**Uffe Mark Hansen (EBST)**

---

**Fra:** Catharina Dreyer [CAD@DI.DK]

**Sendt:** 1. oktober 2004 11:58

**Til:** Oplysningspligt (EBST)

**Emne:** Høring af lovforslag om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber m.v.

DI har d. 29. september modtaget lovforslag om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og lov om omsætning af fast ejendom i høring.

Forslaget giver ikke DI anledning til bemærkninger.

Med venlig hilsen

**Catharina Dreyer**  
Dansk Industri  
DK-1787 København V  
E-mail: cad@di.dk / di@di.dk  
Tlf: 3377 3449 (direkte nummer) / 3377 3377

## Uffe Mark Hansen (EBST)

---

Fra: Henrik Gjørup [heg@aarhus.byret.dk]  
Sendt: 12. oktober 2004 14:16  
Til: Oplysningspligt (EBST)  
Emne: J.nr. B-5771-10, høringsvar.

Erhvervs- og Byggestyrelsen har ved brev af 29. september 2004 anmodet Dommerfuldmægtigforeningen om eventuelle bemærkninger til forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og lov om omsætning af fast ejendom.

I den anledning skal jeg meddele, at foreningen ikke har bemærkninger til forslagene.

Af tekniske grunde sendes dette svar beklageligvis ikke som vedhæftet dokument, men kun som e-mail.

Med venlig hilsen  
DOMMERFULDMÆGTIGFORENINGEN  
Henrik Gjørup  
bestyrelsesmedlem  
c/o Retten i Århus  
Kannikegade 16  
8000 Århus C  
tlf. 86 12 5911 - 7004



Domstolsstyrelsen



Erhvervs- og Byggestyrelsen  
Dahlerup Pakhus  
Langelinie Allé 17  
2100 København Ø

Administrationskontoret  
St. Kongensgade 1-3, 4.sal  
1264 København K  
Tlf. 70 10 33 22  
Fax 70 10 44 55  
post@domstolsstyrelsen.dk  
CVR nr. 21-65-95-09

NIJ11090/Sagsbeh. NIJ  
J.nr. 4104-2004-17.4  
Vedr. sag B-5771-10

13. oktober 2004

**Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om  
andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og lov om omsætning  
af fast ejendom**

Erhvervs- og Byggestyrelsen har ved e-mail af 29. september 2004 anmodet  
Domstolsstyrelsen om eventuelle bemærkninger til ovenstående udkast.

Vi har ingen bemærkninger til udkastet.

Med venlig hilsen

Niels Juhl

ERHVERVS- OG BOLIGSTYRELSEN	
Modt.	Kopi
Dato 1 1 OKT. 2004	til
J. nr. B-5771-8	
Akt. nr. 82	
Sagsbeh. NYH	

**EJENDOMSFORENINGEN**



**DANMARK**

Erhvervs- og Boligstyrelsen  
Dahlerups Pakhus  
Langelinie Alle 17  
2100 København Ø

Ejendomsforeningen Danmark  
Nørre Voldgade 2  
DK-1358 København K

Mogens Dürr  
advokatfuldmægtig

Telefon 33 12 03 30  
Telefax 33 12 62 75  
E-mail md@ejendomsf.dk

Dato: 8. oktober 2004  
Jour.nr.: 1-2-59-04  
Ref.: MD

**Vedr.: Ændring af andelsboligloven m.v.**

Økonomi- og Erhvervsministeriet har fremsendt et udkast til lovforslag om ændring af lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber m.v. og anmodet om Ejendomsforeningen Danmarks eventuelle bemærkninger.

Ejendomsforeningen Danmark finder det for så vidt positivt, at der tages initiativ til at forbedre retsstillingen for købere af andelsboliger i andelsboligforeninger under stiftelse ved indførelse af oplysningspligt for sælger og fortrydelsesret for køber.

Det er dog vanskeligt at vurdere, hvilken virkning reglerne om oplysningspligt vil få, idet det ikke fremgår af loven, hvilke oplysninger sælger skal give køber.

Det er endvidere vanskeligt at vurdere, hvilken virkning en adgang til at træde tilbage fra en købsaftale inden 6 hverdage vil få, henset til at salg af andele i andelsboligforeninger under stiftelse så vidt Ejendomsforeningen Danmark er orienteret ofte sker, forinden boligerne er færdigopførte.

Ejendomsforeningen Danmark finder det endvidere positivt, at kommunernes adgang til at indtræde som andelshaver ved stiftelse af andelsboligforeninger ophæves, og at det gøres strafbart at overdrage andele i andelsboligforeninger til overpriser.

Med venlig hilsen  
*Rolf Norstrand*  
Rolf Norstrand  
Administrerende direktør

\\SERVER01\DATA\User\MD\1-myndig\2-lovfor\1-2-59-04 Ændring af andelsboligloven\Høringssvar.doc

**København**  
Nørre Voldgade 2, Postboks 193  
DK-1006 København K  
Telefon (45) 33 12 03 30  
Telefax (45) 33 12 62 75

**Odense**  
Vestre Stationsvej 18, st.  
DK-5000 Odense C  
Telefon (45) 66 12 34 00  
Telefax (45) 66 12 38 51

**Århus**  
Åboulevarden 22, 5. sal  
DK-8000 Århus C  
Telefon (45) 87 30 13 70  
Telefax (45) 86 18 53 02

Website: www.ejendomsf.dk  
E-mail: info@ejendomsf.dk  
Åbningstid: Kl. 9.00-15.30  
Giro: 886 5893  
CVR: 10390214



Erhvervs- og Byggestyrelsen  
Att.: Nynne Horn

Sendt via e-mail: [oplysningspligt@ebst.dk](mailto:oplysningspligt@ebst.dk)

## Udkast til forslag til lov om ændring af andelsboligloven

Finansrådet har den 29. september 2004 modtaget udkast til 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.) i høring med anmodning om bemærkninger.

Som det fremgår af lovbemærkningerne, er lovforslaget en opfølgning på en henvendelse fra Finansrådet, Realkreditrådet, Advokatrådet og Dansk Ejendomsrådgiverforening. Organisationerne gjorde i juni 2004 økonomi- og erhvervsministeren opmærksom på, at købere af andele i en andelsboligforening under stiftelse ikke er underlagt en tilstrækkelig beskyttelse, og at disse købere stilles betydelig ringere end købere af en tilsvarende ejerboliger.

Det er meget tilfredsstillende, at økonomi- og erhvervsministeren har taget positivt imod organisationernes opfordring, og at det lovforberedende arbejde hos Erhvervs- og Byggestyrelsen har været givet høj prioritet.

Finansrådet kan støtte det foreliggende lovudkast, der - sammen med bekendtgørelsen, der skal udstedes i medfør af loven - vil skabe en større gennemsigtighed og beskyttelse af købere af andele i andelsboligforeninger under stiftelse. Finansrådet finder det nødvendigt og positivt, at lovudkastet giver køber en fortrydelsesfrist. Det har netop været et problem, at køberne i mange tilfælde ikke har kunnet gennemskue udbudsmaterialet, og at køberne først efter at have forpligtet sig har søgt rådgivning.

Lovudkastet giver anledning til et enkelt ændringsforslag. Det fremgår af den foreslåede § 15, stk. 6, at en erhvervsdrivende sælgers manglende oplysning om fortrydelsesretten straffes med bøde. Udover den foreslåede adgang til bødestraf kan der indsættes en bestemmelse om, at fortrydelsesretten først vil løbe fra tidspunktet for udlevering af oplysning om fortrydelsesretten.

De nærmere regler om indholdet af oplysnings- og undersøgelsespligten skal fastsættes i en bekendtgørelse. Finansrådet skal opfordre til, at bekendtgørelsen udarbejdes sideløbende med lovbehandlingen i Folketinget, så den kan udstedes i umiddelbar forlængelse af lovforslagets vedtagelse. Der er således behov for, at købere af andele i andelsboligforeninger under

8. oktober 2004

Finansrådets Hus  
Amallegade 7  
1256 København K

Telefon 3370 1000  
Fax 3393 0260

[mail@finansraadet.dk](mailto:mail@finansraadet.dk)  
[www.finansraadet.dk](http://www.finansraadet.dk)

Journalnr. 346/08  
Dok. nr. 111774-v1

stiftelse hurtigst muligt bliver omfattet af de ny beskyttelsesregler. Finansrådet vil gerne bidrage ved fastlæggelsen af indholdet af bekendtgørelsen.

Side 2

Med venlig hilsen

Jens Loft Rasmussen

Journalnr. 346/08

Dok. nr. 111774-v1

Direkte 3370 1080  
rjf@finansraadet.dk

Mette Preisler  
Erhvervs- og Byggestyrelsen  
Dahlerups Pakhus  
Langelinie Allé 17  
2100 København Ø

13. oktober 2004

**Vedr. forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og lov om omsætning af fast ejendom**

Forbrugerrådet har i en e-mail af 29. september 2004 modtaget forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og lov om omsætning af fast ejendom fra Erhvervs- og Byggestyrelsen.

Forbrugerrådet støtter, at der stilles krav om at købere af andele i andelsboligforeninger, hvor der endnu ikke er stiftet en andelsboligforening, skal sikres fyldestgørende information om de økonomiske konsekvenser af købet.

Ligeledes støtter Forbrugerrådet forslaget om at give erhverver af nye andelsboliger en fortrydelsesret på 6 hverdage.

Intentionen om at straffe den sælger af en andelsbolig, som ved salget beregner sig en ulovlig overpris for andelen støtter Forbrugerrådet naturligvis også. Imidlertid finder rådet, at det at indføre en strafbestemmelse ikke i sig selv løser problemet.

Efter Forbrugerrådets viden bliver de ulovlige overpriser ofte kamufleret i, at andelsboligen sælges mere eller mindre møbleret, og at prisen for de overtagne møbler andrager urealistiske beløb. Hvis der f.eks. indgås en aftale mellem køber og sælger om, at køber sammen med boligen overtager en gammel sofa og et slidt klædeskab og ønsker at betale 50.000 kr. for disse effekter, vil det fremsendte lovforslag efter Forbrugerrådets opfattelse ikke kunne forhindre dette.

Derfor mener Forbrugerrådet, at der skal tages mere drastiske tiltag end blot at indføre en strafbestemmelse, når en andelsbolig sælges til overpris. En mulighed for at forhindre lignende eksempler kan være, at lade salgssituationen varetages af ejendommens administrator eller af

ejendommens bestyrelse, således at der ikke længere er direkte kontakt mellem sælger og køber.

Naturligvis findes der formentlig mange andre løsningsmodeller som en gang for alle kan fjerne "de sorte penge", når der handles andelsboliger. Forbrugerrådet vil gerne bidrage i arbejdet med at finde en sådan løsning.

Med venlig hilsen

Villy Dyhr  
Afdelingschef

Morten Westergaard  
Økonom

## Uffe Mark Hansen (EBST)

---

**Fra:** Them Steensborg [thst01@frederiksberg.dk]  
**Sendt:** 11. oktober 2004 10:36  
**Til:** Oplysningspligt (EBST)  
**Cc:** Jesper Hvid Hansen; Per Hard Poulsen  
**Emne:** Hørings svar

Erhvervs- og Byggestyrelsen  
Dahlerup Pakhus  
Langelinie Allé 17  
2100 kb Ø

Erhvervs- og Byggestyrelsen har fremsendt forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og lov om omsætning af fast ejendom og anmodet om kommunens bemærkninger.

I den anledning skal direktoratet meddele, at man ikke umiddelbart har bemærkninger.

mvh

Them Steensborg  
vicekontorchef  
Teknisk Direktorat  
Bygge- og Boligafdelingen  
Frederiksberg Kommune

- Erhvervs- og Byggestyrelsen  
Dahterups Parkhus  
Langelinie Allé 17  
2100 København Ø

Att: Mette Preisler

Dato: 12. oktober 2004  
Deres ref.: B-5773-10  
Vores ref.: 188/HER/amj

- Høring over forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og lov om omsetning af fast ejendom

HTS-I har modtaget ovennævnte lovændringsforslag i høring.

HTS-I har ikke bemærkninger til udkastene og anbefaler, at de fremmes til vedtagelse.

Med venlig hilsen

  
Katia K. Østergaard  
direktør

  
Heino Risting  
advokat

■  
HTS - Handel, Transport  
og Serviceerhvervene  
Børsen  
1217 København K  
Telefon 241541 00  
Telefax 20 1342 01  
hts@hts.dk  
www.hts.dk



Erhvervs- og Byggestyrelsen



HÅNDVÆRKS RÅDET

Den 6. oktober 2004

Ref.: /jb

Organisation for  
små og mellemstore  
virksomheder

**Vedr.: Høring over forslag til Lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og lov om omsætning af fast ejendom**

Islands Brygge 26  
Postboks 1854  
2300 København S

Indledningsvis vil Håndværksrådet takke for at blive hørt i denne sag. Vi mener, ligesom de 4 initiativtagende organisationer, at dette er et område, hvor retstilstanden kan forbedres. Håndværksrådet finder det derfor positivt, at økonomi- og erhvervsministeren har iværksat en lovændring på andelsboligområdet.

Telefon 33 93 20 00  
Telefax 33 32 01 74  
Web [www.hvr.dk](http://www.hvr.dk)  
E-mail [hvr@hvr.dk](mailto:hvr@hvr.dk)

I mange tilfælde bliver køberne oplyst om de fornødne og vigtige informationer om finansiering og ansvar i forbindelse med at købe en andelsbolig. Da det desværre ikke altid er tilfældet, er en lovændring en hensigtsmæssig løsning. Håndværksrådet bakker derfor op om lovændringen, der skal sikre et højere informationsniveau for købere af andele i en andelsforening under stiftelse.

I lovforslagets § 15 stk. 3 åbnes der op for at kunne straffe en sælger, der tager en ulovlig overpris for andelen. Håndværksrådet bakker op om initiativet, men tvivler på, om dette er tilstrækkeligt til at komme problemet med penge under bordet til livs. I det omfang politiet har ressourcer til at tage sig af disse sager, vil bevisbyrden være overordentlig svær at løfte. Håndværksrådet opfordrer derfor ministeren til at overveje flere tiltag på dette område. Eksempelvis vil problemet - som det også har været fremme mange gange i pressen - kunne løses fuldstændig ved, at andelsforeningerne har offentlige ventelister og at det er bestyrelsen, der formidler salget.

Håndværksrådet kan støtte alle punkter i lovforslaget.

Med venlig hilsen

Jakob Brandt

**Uffe Mark Hansen (EBST)**

---

**Fra:** Dorthe Rodian Arleth [DRA@im.dk]

**Sendt:** 7. oktober 2004 15:25

**Til:** Oplysningspligt (EBST)

**Emne:** Høringssvar vedr. lov om andelsboligforeninger.

Erhvervs- og Byggestyrelsen har med mail af 29. september 2004 anmodet Indenrigs- og Sundhedsministeriet om bemærkninger til lovforslag om ændring af lov om andelsboliger m.m.

Indenrigs- og Sundhedsministeriet har ingen bemærkninger.

Der henvises til j.nr. B-5771-10.

Med venlig hilsen

Dorthe Rodian Arleth  
Indenrigs- og Sundhedsministeriet  
Sekretariatet  
Slotsholmsgade 10-12  
1216 København K  
Tlf. 33 95 40 08

## Uffe Mark Hansen (EBST)

---

**Fra:** Jana Eger Schrøder [JEG@kl.dk]  
**Sendt:** 30. september 2004 13:28  
**Til:** Oplysningspligt (EBST)  
**Emne:** VS: Høring af lovforslag om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber m.v.



Høringsskrivelse Høringsliste.doc lovforslag til  
.doc (47 KB) (71 KB) øring.doc (159.

KL har ingen bemærkninger til lovforslaget.

Med venlig hilsen

Jana Eger Schrøder  
fuldmægtig  
KL - kontoret for teknik og miljø  
Weidekampsgade 10  
Postboks 3370  
2300 København S  
tlf. 33 70 34 83  
fax. 33 70 30 60

-----Oprindelig meddelelse-----

**Fra:** Nynne Horn (EBST) [mailto:nyh@ebst.dk]  
**Sendt:** 29. september 2004 14:01  
**Til:** Nynne Horn (EBST)  
**Emne:** Høring af lovforslag om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber m.v.

Vedlagt fremsendes:

- 1) Høringsskrivelse
- 2) Liste over høringsparterne
- 3) Udkast til lovforslag om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og lov om omsætning af fast ejendom

Høringssvar bedes fremsendt pr. e-mail til [oplysningspligt@ebst.dk](mailto:oplysningspligt@ebst.dk) senest onsdag den 13. oktober 2004 kl. 12.00.

Med venlig hilsen

Nynne Horn

<<Høringsskrivelse.doc>> <<Høringsliste.doc>> <<lovforslag til høring.doc>>



Erhvervs- og Byggestyrelsen  
Dahlerups Pakhus  
Langelinie Allé 17  
2100 København Ø

Dato: 8. oktober 2004 /TBK j.nr.:

**Høring vedr. forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og lov om omsætning af fast ejendom**

**Oplysningspligt og fortrydelsesret**

Københavns kommune er enig i, at der er behov for, at der strammes op på reglerne om sælgers oplysningspligt om især de økonomiske og hæftelsesmæssige forhold i foreninger under stiftelse, idet disse forhold – som også nævnt i bemærkningerne til forslaget – kan være vanskeligt gennemskuelige.

Der kan dog først tages endelig stilling, når reglerne – som nævnt i forslaget - bliver udmøntet i bekendtgørelsesform.

Københavns Kommune kan støtte forslaget om at indføre en fortrydelsesret for købere af andelsboliger.

**Strafsanktionering af overpris**

Københavns Kommune er også enig i, at der er behov for initiativer, som kan sætte en effektiv stopper for "penge under bordet" ved salg af andelsboliger.

Kommunen tvivler imidlertid på, at det foreliggende forslag vil få den tiltænkte effekt, da det allerede i dag er svært at løfte bevisbyrden i disse sager.

Derimod finder kommunen det mere hensigtsmæssigt, hvis der f.eks. indføres obligatoriske ventelister eller at andelsboligforeningen på anden måde får beføjelser vedr. salg af andelsboliger.

**Øvrige ændringer**

Det foreslås at ophæve en kommunes adgang til at indtræde som andelshaver (gældende § 2, stk. 6). I bemærkningerne anføres, at der ikke synes særligt behov for denne regel, og at den kun – om overhovedet – anvendes i begrænset omfang.

Københavns Kommune er ikke enig i denne vurdering. Siden reglen blev indført er kommunen indtrådt i 14 foreninger i forbindelse med, at disse blev tilbudt lejerne i medfør af lejelovens regler om tilbudspligt.

Økonomiforvaltning  
8. kontor

Rådhuset  
1599 København  
V

Telefon  
33 66 33 66

Direkte telefon  
33 66 26 72

Telefax  
33 66 70 23

E-mail  
tbk@okf.kk.dk

I 2003 er kommunen indtrådt i en forening og i 2004 i to foreninger.

Den seneste indtræden (i en forening med ialt 16 lejemål) var bl.a. begrundet i, at långivende realkreditinstitut krævede en tilslutning af lejere på 75 pct., dvs. 12 lejere, hvor foreningen kun kunne mønstre 10 lejere. En lavere tilslutning end 75 pct. ville bevirke en sådan skærpelse af lånevilkår, at det i realiteten ville være prohibitivt for foreningens stiftelse. Kommunens indtræden betyder også, at de øvrige andelshaverne ikke belastes så meget af de "usolgte" andelsboliger.

Kommunens indtræden kan således være den afgørende årsag til at ejendommen overhovedet kan overtages af beboerne efter reglerne om tilbudspligt, hvorfor man finder at muligheden for kommunal indtræden bør opretholdes.

Øvrige ændringer er mest af teknisk/redaktionel karakter, der ikke giver anledning til bemærkninger.

Med venlig hilsen

Holger Bisgaard

/ Troels Kristensen



7. oktober 2004

Erhvervs- og Byggestyrelsen  
Mette Preisler  
Dahlerups Pakhus 17  
2100 København Ø

Email: [oplysningspligt@ebst.dk](mailto:oplysningspligt@ebst.dk)

**Vedr.: Høring over Forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og lov om omsætning af fast ejendom**

---

Lejernes LO kan støtte forslaget.

I bemærkningerne til forslaget om oplysningspligt er der lagt vægt på, at erhververen får fyldestgørende oplysninger, der gør det muligt prismæssigt at sammenligne købet af andelsboligen med køb af tilsvarende ejerbolig.

Organisationen skal forslå, at de potentielle erhverver til brug for en beslutning om køb af en andel i en andelsboligforening under stiftelse i henhold til lejelovgivningen, sikres oplysninger om andelshaverens rettigheder i henhold til lov om individuel boligstøtte, og oplysninger om konsekvensen for andelshaveren og dennes ægtefælle/samlever, af en ophævelse af samlivet, herunder rettigheder til bo andelen.

Det er organisationens erfaring, at mange andelshavere ikke er kender reglerne for individuel boligstøtte for andelshavere, og heller ikke kender de vilkår, der gælder for den anden sammenlever, såfremt det kun er den ene af det sammenlevende par, der står på andelsbeviset.

Mere generelt bør andelshaverne kende konsekvensen af lejeledighed, herunder dækningen af tab ved tomme lejemål i nybyggede ejendommen erhvervet af en andelsboligforening.

Når det gælder sanktioner over for "sorte penge" skal organisationen endnu engang gøre opmærksom på, at for Lejernes LO er det mest effektivt middel til at imødegå sorte penge i andelssektoren, at andelsboligforeningerne forpligtes til at formidle boligerne via en venteliste.

Med venlig hilsen

Klaus Hansen  
Lejernes LO

Adresse	Telefon	Bank	Telefax	Email
Reventlowsgade 14 <sup>4</sup> 1651 København V	33 86 09 10	5301 0381423	33 86 09 20	llodk@llodk.dk

[www.lejerneslo.dk](http://www.lejerneslo.dk)

## Uffe Mark Hansen (EBST)

---

**Fra:** Keld Møller [km@par.dk]  
**Sendt:** 29. september 2004 16:29  
**Til:** Oplysningspligt (EBST)  
**Emne:** Lovforslag vedr. andelsboligforeninger mm

Tak for høringsbrev mv.  
PAR har ingen bemærkninger.

Med venlig hilsen

Keld Møller

Praktiserende Arkitekters Råd (PAR)  
Arkitekternes Hus  
Strandgade 27 A  
1401 København K.  
Tlf. 32 83 05 00  
Fax 32 83 05 01  
E-mail par@par.dk  
Personlig E-mail km@par.dk  
Web www.par.dk

Dette er en e-mail fra Praktiserende Arkitekters Råd (PAR). Denne e-mail og vedhæftede bilag er fortrolige og kan indeholde oplysninger underlagt juridisk tavshedspligt alene til brug for den tiltænkte modtager.

Hvis De ved en fejl har modtaget denne e-mail, anmodes De venligst om straks at give afsenderen besked ved brug af Svar-knappen og derefter slette denne meddelelse og bilag fra Deres system uden at tage kopi eller videresende meddelelsen.

PARs servere er udstyret med anerkendte antivirusprogrammer og er programmeret til løbende opdatering heraf. PAR påtager sig dog intet ansvar for tab og skade, som er opstået i forbindelse med at modtage og bruge e-mailen.

**Uffe Mark Hansen (EBST)**

---

**Fra:** BjarneChristensen@VestreLandsret.dk

**Sendt:** 8. oktober 2004 10:15

**Til:** Oplysningspligt (EBST)

**Emne:** Hørings svar

Erhvervs- og Byggestyrelsen  
Langelinie Allé 17  
2100 København Ø

J.nr. 40A-VL-45-04  
Den 08/10-2004

Sendes pr. e-mail til [oplysningspligt@ebst.dk](mailto:oplysningspligt@ebst.dk).

I et brev af 29. september 2004 har Erhvervs- og Byggestyrelsen anmodet om eventuelle bemærkninger til et udkast til 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.).

I den anledning skal jeg meddele, at landsretten ikke finder anledning til at fremkomme med bemærkninger til udkastet.

Dette svar er efter anmodning alene sendt pr. e-mail.

Med venlig hilsen

Bjarne Christensen



Københavns Byret



Erhvervs- og Boligstyrelsen  
Dahlerups Pakhus  
Langelinie Allé 17  
2100 København Ø

Præsidenten  
Domhuset, Nytorv,  
1450 København K.  
Tlf. 33 44 80 00  
Fax 33 44 84 88  
CVR 21 65 95 09

EIH13281/Sagsbeh. EIH  
J.nr. 09.2004-50.2  
Deres j.nr.

11. oktober 2004

Ved skrivelse af 29. september 2004 har Erhvervs- og Selskabsstyrelsen anmodet om eventuelle bemærkninger til Forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og lov om omsætning af fast ejendom .

Jeg skal i den anledning oplyse, at Københavns Byret ikke finder anledning til at fremkomme med bemærkninger.

Der henvises til J.nr. B-5771-10 .

Med venlig hilsen

Søren Axelsen

[Her indsættes en eventuel genpartstekst]



REALKREDITRÅDET

Pr. e-mail til [oplysningspligt@ebst.dk](mailto:oplysningspligt@ebst.dk)

Erhvervs- og Byggestyrelsen  
Dahlerups Pakhus  
Langelinie Allé 17  
2100 København Ø

13. oktober 2004  
E 226 - gk

**Høring over forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og lov om omsætning af fast ejendom**

Realkreditrådet har den 29. september 2004 modtaget ovennævnte lovudkast i høring og har en enkelt bemærkning hertil. Den vedrører bemærkningerne til § 1 b, 7. afsnit på side 8, der begynder med "Oplysningspligten omfatter også hæftelsesforholdene....."

I 2. punktum står der, at "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".

Når køberen afgiver bindende købstilbud, er foreningen ikke stiftet, og foreningen har derfor ikke nogen ejendom. Det kommende byggeri er heller ikke belånt. Derimod er der i tegningsmaterialet fastlagt en bestemt finansiering, som andelsboligforeningen - når den er stiftet - er forpligtet til at hjemtage.

Realkreditrådet vil derfor forelå, at teksten i 2. punktum erstattes med "I det omfang belåningen af ejendommen allerede er fastlagt på det tidspunkt, hvor køberen afgiver...."

Med venlig hilsen

Gunna Kunckel

**Uffe Mark Hansen (EBST)**

---

**Fra:** på vegne af Oplysningspligt (EBST)

**Til:** Oplysningspligt (EBST)

**Emne:** VS:

**Fra:** Martin Preisler Knudsen [mailto:Martin.P.Knudsen@socialministeriet.dk]

**Sendt:** 18. oktober 2004 17:04

**Til:** Nynne Horn (EBST)

**Cc:** Vibeke Køie

**Emne:**

Hej Nynne

Jeg kan oplyse, at Socialministeriet ikke har bemærkninger til det fremsendte udkast til lov om ændring af andelsboligloven mv.



**SOCIALMINISTERIET**

Med venlig hilsen

Martin Preisler Knudsen

Specialkonsulent

Socialministeriet

33929300

sm@sm.dk

