



Folketingets Udlændinge-, Integrations- og Boligudvalg

ERHVERVS- OG
VÆKSTMINISTEREN

22. november 2016

Besvarelse af spørgsmål 100 alm. del stillet af udvalget den 1. november 2016 efter ønske fra Kirsten Normann Andersen (SF)

ERHVERVS- OG
VÆKSTMINISTERIET
Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Spørgsmål:

Vil ministeren tage initiativ til at forbedre oplysningerne til købere af andelsboliger, som sælges som spekulationssalg? Der henvises til artiklen "Sørine takker sin onkel for, at hun ikke blev fanget i andelsfidus" dr.dk den 31. oktober 2016.

Tlf. 33 92 33 50
Fax 35 29 10 01
CVR-nr 10 09 24 85
evm@evm.dk
www.evm.dk

Svar:

Indledningsvis skal jeg bemærke, at jeg ikke er bekendt med de nærmere omstændigheder i den omtalte sag, og at jeg kan derfor ikke gå ind i en konkret drøftelse af sagen eller udtale mig om, hvorvidt der er tale om spekulation.

Jeg kan dog oplyse, at der findes et ganske omfattende regelsæt for hvilke oplysninger, der skal gives til en køber i forbindelse med handel med andelsboliger i andelsboligforeninger under stiftelse, de såkaldte projektsalg.

I den nævnte artikel fra dr.dk er der netop tale om en andelsboligforening under stiftelse, dvs. en forening der endnu ikke er stiftet, og hvor køberne ikke køber en andelsbolig af en tidligere andelshaver.

I 2005 blev der indført særlige regler for oplysningspligt ved salg af andele i foreninger under stiftelse, da det viste sig, at mange andelsboliger i f.eks. nybyggeri blev udbudt på grundlag af mangelfuldt og utilstrækkeligt materiale.

Reglerne for oplysningspligt findes i andelsboliglovens § 1b, som fastsætter, at sælgeren af en andel i en andelsboligforening under stiftelse eller dennes repræsentant, skal give køberne fyldestgørende oplysninger om økonomi, hæftelsesforhold og øvrige væsentlige forhold, som kan have betydning for køberens beslutning om at købe en andel i den pågældende andelsboligforening under stiftelse. Efter reglerne har erhververen endvidere en lovpligtig fortrydelsesret på 6 hverdage, og det er behæftet med bødestraf, såfremt en erhvervsmæssig sælger ikke giver køberne oplysning om denne.

Andele i andelsboligforeninger under stiftelse er typisk dyre boliger, som prismæssigt kan sammenlignes med tilsvarende ejerboliger. Ifølge forarbejderne til loven er målet med bestemmelsen at give købere af disse andelsboliger mulighed for at sammenligne prisen mv. med prisen for tilsvarende ejerboliger med henblik på at give køberen en reel valgmulighed.

Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom, indeholder også regler om minimumskrav til indholdet af salgsopstillinger for salg af andelsboligforeninger under stiftelse, og fastsætter, at en erhvervsmæssig sælgers overtrædelse af oplysningskravene kan straffes med bøde.

Jeg mener på baggrund af ovenstående, at de gældende regler i tilstrækkeligt omfang giver en køber af en andelsbolig i en andelsboligforening under stiftelse de nødvendige oplysninger til at kunne træffe en beslutning om købet.

Såfremt køber ikke mener at have fået tilstrækkelige oplysninger i forbindelse med overvejelser om et køb, kan sagen indbringes for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere. Nævnet behandler klager over ejendomsmæglere og/eller ejendomsmæglervirksomheder, som har tilsidesat de pligter, der følger af lov om formidling af fast ejendom m.v. og bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom fastsat i medfør heraf.

Det er imidlertid vigtigt at gøre opmærksom på, at den enkelte køber altid bør overveje behovet for sagkyndig bistand til at gennemføre en handel, uanset om der er tale om køb af en andelsbolig i en allerede stiftet andelsboligforening eller en andelsboligforening, der er under stiftelse.

Med venlig hilsen

Troels Lund Poulsen