

Folketingets Indenrigs- og Boligudvalg

Sagsnr.
2021-2849.

Svar på spørgsmål fra Peter Skaarup (DF) stillet den 24. marts 2021.

Doknr.
403952

Spørgsmål nr. 163:

”Vil ministeren redegøre for, hvilke muligheder der konkret foreligger, hvis man står over for overpriser m.v. i forbindelse med en andelsbolig? Og mener ministeren, at de gældende regler er tilstrækkelige i forhold til at sikre, at dette ikke forekommer i forbindelse med andelsboliger, herunder i lyset af den nuværende situation på boligmarkedet?”

Dato
16-04-2021

Svar:

Oplever man som køber af en andelsbolig, at sælger forlanger en overpris for boligen, indeholder andelsboligloven en række reaktionsmuligheder.

Det følger af andelsboliglovens § 15, stk. 3, at sælger kan straffes med bøde eller fængsel i indtil 4 måneder, hvis denne sælger sin andelsbolig i strid med maksimalprisreglen i andelsboliglovens § 5. Det er således strafbart for sælger at modtage penge under bordet ved handel med sin andelsbolig. Bestemmelsen om straf blev indført ved lov nr. 412 af 1. juni 2005.

Der foreligger kun sparsom kendt praksis om brug af straffebestemmelsen. Således blev sælger i U2008.576Ø idømt en bøde på 40.000 kr. for overtrædelse af andelsboliglovens § 15, stk. 3, ved, i forbindelse med sit salg af en andel i en andelsboligforening, at have betinget sig, at der skulle indgås anden retshandel end købet af andelen. Landsretten tog ved fastsættelse af bødestrafpen udgangspunkt i aftalen om salg af indbo og inventar på 145.000 kr. og fandt, at straffen, i mangel af præcise oplysninger om værdien af de effekter, der var særligt tilpasset eller installeret i lejligheden, og det øvrige medfølgende løsøre, efter en samlet vurdering af sagens oplysninger og omstændigheder burde fastsættes til en bøde på 40.000 kr. Ud over sagen U2008.576Ø bemærkes, at arbejdsgruppen om penge under bordet, der afgav rapport om penge under bordet i august 2018, har forsøgt at belyse omfanget af overprissager ved domstolene. Det fremgår af arbejdsgruppens rapport, at det ikke har været muligt via Politiets sagsbehandlingssystem at opgøre antallet af sager om overtrædelse af andelsboliglovens § 15, stk. 3.

Ud over muligheden for at pålægge sælger straf ved ulovlig overpris, kan køber efter andelsboliglovens § 16, stk. 1, hæve aftalen ved overtrædelse af lovens maksimalprisbestemmelser.

Endvidere kan køber efter andelsboliglovens § 16, stk. 3, kræve prisen nedsat og det for meget betalte tilbagebetalt krone for krone.

I foråret 2019 udkom en officiel myndighedsvejledning til køber om prisfastsættelse af andelsboliger, der beskriver, hvad en sælger maksimalt må kræve for sin andel, og hvilke muligheder køber har, hvis denne bliver præsenteret for et krav om betaling af overpris. Myndighedsvejledningen skal udleveres til andelsboligkøber, inden salg af en andel efter bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger. Samtidig med den officielle myndighedsvejledning udkom, blev Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentations forbedringskatalog og afskrivningstabel pr. 1. maj 2019 ophøjet til branchenorm.

Det er min vurdering, at strafbestemmelserne i andelsboligloven samt den officielle myndighedsvejledning, der fra 1. maj 2019 skal udleveres til køber inden salg af en andel, samt den standardiserede norm for forbedringer i form af forbedringskatalog og afskrivningstabel, der pr. 1. maj 2019 er ophøjet til branchenorm, er tilstrækkeligt, og at der ikke er grundlag for at iværksætte yderligere tiltag i forhold til overprissager.

Med venlig hilsen

Kaare Dybvad Bek