

for, at en ejer ved samtidige anpartssalg til flere erhververe sælger hele sin ejendom.

Bestemmelsens stk. 3 svarer til boligfællesskabslovens § 7, stk. 3.

*Til § 13.*

Bestemmelsen svarer til forslaget § 5. Der henvises til bemærkningerne til § 5.

*Til § 14.*

Efter forslaget skal prisbestemmelsen ikke være sanktioneret med straf for sælgers vedkommende. Den sanktion, der ligger i tilbagebetaling, skønnes tilstrækkeligt effektiv.

Derimod er en strafsanktion nødvendig for så vidt angår rådgivere og mæglere, der medvirker erhvervsmæssigt. Under den hidtidige ordning er det konstateret, at en relativt lille gruppe ejendomshandlere gennem en længere årrække utallige gange er blevet straffet for overtrædelse af boligreguleringslovens § 69. Baggrunden herfor er formentlig, at den hidtidigt anvendte sanktion, en bøde på kr. 800, ikke har været afskrækkende, hvilket også må ses på baggrund af, at minimumshonoraret for medvirken for ejendomshandlerens vedkommende er kr. 1.300, og i mange tilfælde beregnes væsentligt større honorarer. Der er ikke fra politiets og anklagemyndighedens side blevet skredet ind overfor denne gruppe, og den ændrede lovbestemmelse skal ses som en opfordring til mere effektiv indgriben. Navnlig i gentagelsestilfælde, hvor det ved dom kan forbydes overtræderen at beskæftige sig erhvervsmæssigt med sådan virksomhed, vil politiet ved gennemgang af dagbladsannoncer relativt let kunne gribe ind og iværksætte kraftigere sanktioner, jfr. reglerne i straffelovens § 79 og § 131.

*Til § 15.*

Bestemmelsen svarer til boligfællesskabslovens § 5. Hævebeføjelsen kombineret med beføjelsen til fortsat benyttelse som lejer er udvidet til også at gælde i tilfælde af, at overdrageren har forlangt en for høj pris.

Virkningen af en overtrædelse af bestemmelsen er efter den nugældende retstilstand delvis ugyldig samt mulighed for prisnedsættelse og tilbagebetaling.

Under den nugældende lovgivning forældes kravet om tilbagebetaling på et år. Denne forældelsesfrist har imidlertid i praksis ikke haft særlig stor betydning og ikke hindret, at der i forbindelse med retssager rejses krav om tilbagebetaling i handler, der er afsluttet adskillige år tidligere. Dette skyldes at, forældelsesfristen først løber, når erhververen har kendskab til et krav, jfr. boligreguleringslovens § 21 stk. 3. Efter forslaget skal forældelsesfristen løbe fra det tidspunkt, hvor erhververen burde have haft viden om sit krav. Såfremt overdrageren har givet erhververen de oplysninger, der er foreskrevet i § 3, stk. 2, vil erhververen normalt fra dette tidspunkt kunne konstatere sit krav. Dette gælder dog ikke ubetinget, f. eks. ikke i de tilfælde, hvor ejendommen i regnskabet er sat til en væsentlig større værdi end den reelle handelsværdi. Sådanne tilfælde vil imidlertid være sjældne. I praksis vil dette derfor betyde, at tilbagesøgningskrav normalt vil være afskåret 6 måneder efter aftalen.

Det foreslås endvidere, at forældelsesfristen afbrydes ved sagsanlæg og ikke som efter § 20, stk. 3, i boligreguleringsloven ved tingfæstning.

*Til § 16.*

Reglen svarer til boligfællesskabslovens § 6.