

Finansrådet, Advokatrådet, Realkreditrådet og Dansk Ejendomsrådgiverforening har i fællesskab taget initiativ til en gennemgang af problemstillingerne på området. De fire organisationer har belyst nogle af de aktuelle problemer, som erhververe af de nybyggede andelsboliger står over for, og har givet deres bud på, hvorledes problemstillingerne kan håndteres eller reguleres og har på den baggrund opfordret regeringen til at overveje behovet for lovgivning. Regeringen har med lovforslaget valgt at følge opfordringen.

Det har således vist sig, at det materiale, som de potentielle erhververe får udleveret til brug for beslutning om køb af en andel i en andelsboligforening under stiftelse, ikke altid udgør et tilstrækkeligt beslutningsgrundlag for erhververen. Nogle projektbeskrivelser er meget udførlige, medens andre derimod ikke altid giver erhververen mulighed for at overskue de fulde økonomiske konsekvenser af købet.

Der savnes ofte oplysninger, som gør det muligt prismæssigt at sammenligne køb af en andelsboligen med køb af en tilsvarende ejerbolig. Der er erhververe, som har betalt mere for boligen som andelsbolig, end den ville have kostet som ejerbolig.

For at sikre, at erhververe af andele i andelsboligforeninger, som endnu ikke er stiftet, får de nødvendige oplysninger, tilsigter lovforslaget at pålægge sælgere eller deres repræsentanter at give erhververne fyldestgørende oplysninger om købet af en sådan andel.

Lovforslaget har til formål at sikre, at erhververen, inden denne afgiver et bindende købstilbud, har fået de for beslutningen om køb nødvendige oplysninger.

I lovforslaget foreslås fastsat, at erhververen skal have fyldestgørende oplysninger. Selve indholdet af oplysningspligten fastsættes ikke i loven, men vil blive fastsat i en bekendtgørelse. Det er hensigten, at omfanget af oplysningspligten så vidt muligt skal svare til den, som allerede gælder ved salg af andelsboliger efter bekendtgørelse om ejendomsformidling, jf. bekendtgørelse nr. 48 af 20. januar 2000 om ejendomsformidling, som er udstedt i medfør af lov om omsætning af fast ejendom. Bekendtgørelsen omfatter regler om salg af andele i andelsboligforeninger, som er stiftet.

Konsekvenserne af køb af disse nye andelsboliger kan – i modsætning til hvad der normalt har været tilfældet i forhold til køb af eksisterende andelsboliger – være vanskelige at overskue. Beregnes de samlede udgifter, er der prismæssigt typisk tale om boliger, der er på niveau med ejerboliger. Derfor finder regeringen behov for at sikre erhververne en vis fortrydelsesret. En ikke-sagkyndig erhverver har som regel ikke reel

mulighed for på egen hånd hurtigt at opnå fuldt overblik over de juridiske og økonomiske konsekvenser af et køb.

På den baggrund foreslås, at erhververne af de nye andelsboliger får ret til, inden for en fortrydelsesfrist på 6 hverdage, at træde tilbage fra en aftale eller et bindende tilbud om køb af en sådan andel. Fristen regnes fra det tidspunkt, hvor der foreligger et bindende tilbud om køb,

Med en frist på 6 hverdage bliver der mulighed for uden pres fra sælger eller andre mulige erhververe af andele og eventuelt sammen med en rådgiver at overveje de nærmere konsekvenser af købet samt vurdere de oplysninger, der er givet fra sælgerens side.

I forlængelse heraf er det vigtigt at gøre opmærksom på, at den enkelte ved køb af denne type andelsbolig altid særligt bør overveje behovet for sagkyndig bistand til at gennemføre handlen. Det hænger sammen med, at der som nævnt i mange tilfælde er tale om boliger, som prismæssigt ligger på niveau med tilsvarende ejerboliger, og at det på visse punkter kan være mere vanskeligt at overskue købet af en andelsbolig, hvor andelsboligforeningen først stiftes på et senere tidspunkt.

Tilsidesættelse af oplysningspligten, som den er fastsat ved bekendtgørelse, kan for den erhvervsdrivende sælger medføre straf i form af bøde, svarende til reglerne fastsat i medfør af lov om omsætning af fast ejendom.

Tilsidesættelse af pligten til at gøre opmærksom på erhververens adgang til at fortryde købet foreslås endvidere straffet med bøde, når der er tale om en erhvervsdrivende sælger. Dette er på linje med, hvad der gælder ved tilsidesættelse af oplysningspligten om muligheden for at fortryde købet efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Lovforslaget indeholder ud over ændringer i andelsboligloven også en ændring i lov om omsætning af fast ejendom. I denne lov foreslås anvendelsesområdet udvidet til også at omfatte salg af andele i andelsboligforeninger, som endnu ikke er stiftet.

De fleste af de problemer, som der peges på som baggrund for lovforslaget ville kunne blive opfanget alene af en udvidelse af anvendelsesområdet for lov om omsætning af fast ejendom. Denne lov omfatter dog kun erhvervmæssigt salg af andele. Det er derfor nødvendigt at lave tilsvarende ændringer i andelsboligloven, så erhververe bliver stillet ens, uanset om sælger er privat eller erhvervmæssig udbyder. Derfor vurderes der at være behov for at fastsætte generelle regler om salg af andele i andelsboligforeninger under stiftelse i andelsboligloven. Konsekvensen heraf er, at