

Oplysningspligten omfatter også hæftelsesforholdene i foreningen, herunder hæftelsen for eventuelle usolgte andele. I det omfang belåningen af ejendommen allerede er fastlagt 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. Det er endvidere af væsentlig betydning for erhververen at få oplyst, hvem der i givet fald hæfter for usolgte andele.

I lighed med hvad der gælder efter lov om omsætning af fast ejendom foreslås i § 1 b, stk. 1, 2. pkt. endvidere en undersøgelsespligt for sælgeren eller dennes repræsentant. I undersøgelsespligten ligger en pligt til at foretage undersøgelser samt indhente og kontrollere oplysninger, der er nødvendige for udarbejdelse af købsaftalen. Før der afgives et bindende købstilbud, bør sælgeren eller dennes repræsentant have afklaret og bragt alle forhold i orden.

I lov om omsætning af fast ejendom er der fastsat regler, som gælder for erhvervmæssigt udbud og salg af fast ejendom. Som erhvervmæssige udbydere betragtes f.eks. entreprenører, håndværksmestre og ejendomsformidlere. Ved fast ejendom efter lov om omsætning af fast ejendom forstås blandt andet en andel i en andelsboligforening. Med ændringen i lovforslagets § 2 udvides anvendelsesområdet for lov om omsætning af fast ejendom til også at omfatte salg af andele i andelsboligforeninger under stiftelse.

Ved erhvervmæssige salg i lov om omsætning af fast ejendom forstås enhver indsat, der udøves med indtjening for øje, når erhvervsudøveren må betragtes som professionel på det pågældende område. Loven omfatter imidlertid ikke salg, som forstås af private.

De fleste salg af andele i andelsboligforeninger under stiftelse er erhvervmæssige og vil derfor være omfattet af lov om omsætning af fast ejendom. Der vil imidlertid kunne forekomme salgssituationer, som vil falde uden for begrebet erhvervmæssigt i medfør af lov om omsætning af fast ejendom. Indgår nogle få personer eksempelvis aftale med en entreprenør om opførelse af et større byggeri, som de selv ønsker at stå for udbuddet af, så vil salget af sådanne andele i en andelsboligforening under stiftelse ikke være omfattet af lov om omsætning af fast ejendom.

Det samme er tilfældet for en privat person, der har købt en andel i en andelsboligforening under stiftelse, hvis personen sælger andelen videre, inden foreningen stiftes. Der findes ingen regler om sælgerens oplysningspligt i forbindelse med salget.

Derfor foreslås der – udover udvidelsen af anvendelsesområdet for lov om omsætning af fast ejendom – indsat regler om salg af sådanne andele i andelsboligloven. Erhvervmæssige salg vil herefter være omfattet af både de foreslåede regler i andelsboligloven og reglerne i lov om omsætning af fast ejendom, jf. nedenfor.

I den foreslåede § 1 b, stk. 1, jf. stk. 7, i andelsboligloven er der en bred hjemmel til at fastsætte regler i en bekendtgørelse om salg af andele i andelsboligforeninger under stiftelse. Hermed sikres blandt andet hjemmel til at fastsætte nærmere regler om oplysninger om hæftelsesforhold, herunder hæftelsen for usolgte andele. Da der vurderes at være behov for at sikre, at sådanne oplysninger også skal gives, når salget forstås af en erhvervmæssig udbyder, er bestemmelsen i andelsboligloven formuleret således, at den udover private salg også omfatter erhvervmæssige salg.

For erhvervmæssige udbydere vil de nærmere regler om oplysningspligt blive fastsat i én og samme bekendtgørelse, som udstedes med hjemmel i såvel andelsboligloven som lov om omsætning af fast ejendom. Der vil blive taget udgangspunkt i de regler, som allerede er fastsat i medfør af lov om omsætning af fast ejendom m.v., som gælder ved erhvervmæssigt udbud af andele i andelsboligforeninger, men der vil kunne være behov for særlige regler som følge af de forskelle, der er i salgssituationen, alt efter om foreningen er stiftet eller ej.

For erhvervmæssige udbydere indebærer reguleringen i andelsboligloven ud over ovenstående, at erhververne af de pågældende andele får fortrydelsesret, hvilket det påhviler sælgeren m.v. at oplyse nærmere om, jf. § 1 b, stk. 4.

I medfør af den foreslåede § 1, stk. 7, vil der også blive udstedt særlige regler om privates udbud af andele i andelsboligforeninger under stiftelse. Det er hensigten, at disse regler vil indgå i den bekendtgørelse, som omfatter erhvervmæssigt udbud.

Opfylder udbyderen eller dennes repræsentant ikke sin oplysningspligt, afgøres udbyderens eventuelle erstatningsansvar efter dansk rets almindelige regler. Såfremt ansvarsgrundlaget er til stede, kan der kræves erstatning for den eventuelle økonomiske skade, der er en påregnelig følge af, at oplysningspligten ikke opfyldes.

I lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. er der fastsat regler om fortrydelsesret. Reglerne finder anvendelse ved køb af fast ejendom, herunder køb af andele i andelsboligforenin-