

ger, som er stiftet. Efter denne lov er der blandt andet givet mulighed for, at køberen kan fortryde købet 6 hverdage efter, at der er indgået aftale om køb. Hvis sælgeren er en privat person, er fortrydelsesretten betinget af, at køberen betaler en godtgørelse på 1 pct. af købesummen til sælgeren. Er sælgeren en erhvervsdrivende, skal der imidlertid ikke betales godtgørelse for udnyttelse af fortrydelsesretten.

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. omfatter imidlertid ikke salg af andele i en andelsboligforening, som endnu ikke er stiftet.

Som der er peget på ovenfor, er der ved salg af andele i andelsboligforeninger under stiftelse ofte tale om boliger, der prismæssigt kan sammenlignes med tilsvarende ejerboliger, og det kan være særdeles vanskeligt for den enkelte erhverver at overskue de undertiden ganske komplicerede juridiske og økonomiske forhold, som et køb indebærer. Ofte er der som følge af en stor efterspørgsel ikke tid til at overveje købet nærmere.

Regeringen ønsker på den baggrund at indføre mulighed for at fortryde købet af en andel i en andelsboligforening under stiftelse.

Herved sikres erhververne mulighed for eventuelt sammen med en eller flere sagkyndige at gennemgå projektmaterialet. Der kan eksempelvis være behov for at drøfte de nærmere vilkår med en advokat eller et pengeinstitut.

Der foreslås derfor indført en bestemmelse i andelsboligloven, hvorefter erhververen af en andel i en andelsboligforening under stiftelse har ret til, inden for en fortrydelsesfrist på 6 hverdage, at træde tilbage fra en aftale eller et bindende tilbud om køb af en andel, jf. den foreslåede § 1 b, stk. 2. Fristen på 6 hverdage regnes fra det tidspunkt, hvor der foreligger et bindende købstilbud. Det vil sige fra det tidspunkt, hvor købstilbuddet er kommet til sælgerens eller dennes repræsentants kundskab.

Efter forslaget kan erhververen fortryde både sit bindende købstilbud og en eventuel efterfølgende købsaftale. I begge tilfælde er fortrydelsesretten betinget af, at denne udnyttes inden for en periode på 6 hverdage, der regnes fra det tidspunkt, hvor der foreligger et bindende købstilbud. En købsaftale vil således kun kunne fortrydes, hvis den er indgået inden for 6-dages fristen. Det er således ikke muligt at fortryde en købsaftale, der bygger på et bindende købstilbud, men som antages af sælgeren efter 6-dages fristen.

Stk. 2 om fortrydelsesret gælder ved siden af aftalelovens § 7, hvorefter et tilbud, der ikke er kommet

til sælgerens kundskab, kan tilbagekaldes. Efter stk. 2 løber fristen for at gøre brug af fortrydelsesretten fra det tidspunkt, hvor erhververen efter nævnte aftaleretlige regel ikke længere kan tilbagekalde tilbudet, det vil sige, når det er kommet til sælgerens eller dennes repræsentants kundskab.

Med de 6 hverdage sikres, at erhververen altid har en hel weekend til rådighed til at overveje købet. Lørdag regnes ikke for en hverdag.

Endvidere foreslås i stk. 4, at erhververen skal have oplysning om fortrydelsesfristens begyndelsestidspunkt og varighed. Erhververen skal desuden have oplysning om, til hvilken adresse underretning om fortrydelse skal sendes. Oplysning skal gives skriftligt, og senest sammen med de øvrige oplysninger, som skal gives erhververen efter § 1 b, stk. 1. For at tydeliggøre retten til at fortryde købet over for erhververen foreslås, at oplysningerne skal gives på et særskilt dokument.

I de fleste tilfælde vil erhververen ikke have betalt en del af købesummen på det tidspunkt, hvor denne i givet fald benytter sig af retten til at fortryde købet. Hvis erhververen skulle have betalt en del af købesummen, foreslås dog fastsat i stk. 5, at sælgeren eller dennes repræsentant straks skal betale det modtagne tilbage.

Oplyser en erhvervsdrivende sælger eller dennes repræsentant ikke om fortrydelsesretten, vil de kunne straffes med bøde.

I medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. skal den erhvervsdrivende sælger ligeledes give erhververen oplysning om fortrydelsesretten. Selv om sælgeren ikke giver de påkrævede oplysninger om fortrydelsesretten, begynder fristen for fortrydelsesretten alligevel at løbe. Dette skyldes et hensyn til ejeren af den ejendom, som sælges.

I lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. er fortrydelsesretten som nævnt ovenfor endvidere betinget af, at køberen betaler en godtgørelse på 1 pct. af købesummen til sælgeren, medmindre der er tale om en erhvervsdrivende sælger, der har opført ejendommen med salg for øje, eller hvis hovederhverv er at sælge fast ejendom, når sælgeren har handlet som led i dette erhverv. I så fald skal der ikke betales godtgørelse.

Da der med de foreslåede regler tilstræbes opnået så høj grad af parallelitet med de gældende regler i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. som muligt, foreslås ikke indført en pligt for erhververen til at betale godtgørelse for udnyttelse af