

Det foreslås endvidere, at der i forskrifter, der udstedes af økonomi- og erhvervsministeren i medfør af lovens § 1 b, stk. 7, kan fastsættes straf af bøde for overtrædelser af bestemmelserne i forskrifterne.

I den under lovforslagets § 1, nr. 1, foreslåede § 1 b, stk. 7, er økonomi- og erhvervsministeren bemyndiget til at fastsætte nærmere regler om indholdet af den oplysnings- og undersøgelsespligt, som foreslås indført for sælgere eller deres repræsentanter i forbindelse med salg af andele i andelsboligforeninger under stiftelse.

Det er formålet med strafbestemmelsen at kunne sanktionere tilsidesættelse af de forpligtelser, som erhvervsmæssige sælgere eller deres repræsentanter får efter bekendtgørelsen med hensyn til at give oplysninger om økonomi, hæftelsesforhold, øvrige væsentlige forhold og efter loven om fortrydelsesret.

Straffen foreslås at være bødestraf. Dette er i modsætning til, hvad der ellers gælder efter loven, hvor overtrædelser som udgangspunkt også kan straffes med fængsel indtil 4 måneder.

Hermed sanktioneres disse overtrædelser på samme måde, som overtrædelser af reglerne i lov om omsætning af fast ejendom samt den i medfør heraf udstedte bekendtgørelse om ejendomsformidling.

Til § 2

Den gældende § 1, stk. 6, i lov om omsætning af fast ejendom definerer begrebet fast ejendom. Efter § 1, stk. 6, nr. 3, definerer loven begrebet fast ejendom således, at også en andel i en andelsboligforening er omfattet. Andele i en andelsboligforening, som er under stiftelse, er derimod ikke omfattet af loven.

Da der imidlertid vurderes at være behov for regler, som sikrer erhververe af andele i andelsboligforeninger under stiftelse fyldestgørende oplysninger om købet, foreslås det, at begrebet fast ejendom udvides til

også at omfatte andele i andelsboligforeninger under stiftelse. Om baggrunden for forslaget henvises til det i de almindelige bemærkninger til lovforslaget anførte. De andelsboligforeninger, som stiftes ved lejernes overtagelse af en udlejningsejendom, vil ikke være omfattet af udvidelsen af lovens anvendelsesområde.

Lov om omsætning af fast ejendom gælder generelt for alle, der erhvervsmæssigt sælger eller udbyder fast ejendom, jf. lovens kapitel 1 og 2. I kapitel 3 er endvidere nogle yderligere regler, som gælder for ejendomsformidlingsvirksomhed, som kan drives af ejendomsrådgivere, advokater, forsikringsselskaber, realkreditinstitutter og pengeinstitutter. Reglerne for disse er mere omfattende end de regler, som gælder for andre, som erhvervsmæssigt udbyder fast ejendom til salg.

Ved at udvide definitionen på en fast ejendom opnås, at de regler, som allerede gælder ved erhvervsmæssigt udbud af fast ejendom, udvides til også at gælde ved erhvervsmæssigt salg af andele i andelsboligforeninger under stiftelse. Det kan f.eks. være de særlige krav, som efter loven stilles til ejendomsformidlere.

Til § 3

For hurtigst muligt at sikre, at erhververe af de nye andelsboliger får fyldestgørende oplysninger inden købet, foreslås det, at loven træder i kraft allerede den 1. januar 2005. De nye regler om oplysningspligt vil således få virkning for andele i andelsboligforeninger under stiftelse, der udbydes til salg efter den 31. december 2004.

I stk. 2 foreslås, at de foreninger, som fastsætter prisen på andelene i foreningen efter prisfastsættelsesmetode d, fortsat kan gøre dette, jf. lovforslagets § 1, nr. 5, hvor bestemmelsen foreslås ophævet.