

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Lovforslagets baggrund og formål

Lovforslaget er en genfremsættelse af lovforslag nr. L 95, som blev fremsat den 11. november 2004. (Folketingstidende 2004-05, 1. samling, tillæg A, s. 2759, 2775). Lovforslaget blev førstebehandlet den 2. december 2004 og derefter henvist til Boligudvalget (Folketingets forhandlinger, s. 2307). Lovforslaget er uændret, bortset fra en mindre teknisk ændring af lov om ejerlejligheder, jf. lovforslagets § 3 og bemærkningerne hertil.

Regeringen arbejder på at skabe et mere velfungerende boligmarked. Det har vist sig, at den del af boligmarkedet, som udgøres af andelsboliger, på visse punkter kunne fungere bedre.

Der tages derfor med dette lovforslag blandt andet initiativ til at sikre, at erhververe af andele i andelsboligforeninger under stiftelse får de oplysninger, der bør foreligge, før erhververen beslutter sig for at anskaffe en sådan bolig. Det har endvidere vist sig, at der er behov for at øge mulighederne for at sikre, at de maksimalpriser, som gælder ved salg af andelsboliger, overholdes.

Erhvervelse af en andelsbolig kan være et så omfattende økonomisk engagement, at det har afgørende indflydelse på erhververens samlede økonomiske situation. Der er endvidere en risiko for at disponere forkert, fordi det for erhververen kan være vanskeligt at danne sig et overblik over de fulde konsekvenser af købet.

Hovedformålet med lovforslaget er derfor at sikre erhververe, det vil sige private, som erhverver en andel i en andelsboligforening under stiftelse, en rimelig og tidssvarende beskyttelse i forbindelse med køb af en sådan andel. Dermed skabes større gennemsigtighed og sikkerhed på markedet for andelsboliger. Da de andele i andelsboligforeninger under stiftelse, som udbydes til salg, typisk er dyre boliger, som prismæssigt kan sammenlignes med tilsvarende ejerboliger, er formålet også at give erhververe af disse andelsboliger mulighed for at sammenligne prisen m.v. med pri-

sen for tilsvarende ejerboliger med henblik på at give erhververe en reel valgmulighed.

Der foreslås derfor indført en oplysningspligt, som skal sikre, at erhververe af de pågældende andelsboliger får de oplysninger, som er nødvendige for at kunne træffe en beslutning om køb, f.eks. oplysninger om boligens kontantpris, finansieringen af foreningens ejendom og hæftelsesforholdene i foreningen. Samtidig er der fundet behov for at sikre, at erhververe af andele i andelsboligforeninger under stiftelse får mulighed for at fortryde købet af andelen.

Regeringen finder det som nævnt endvidere uacceptabelt, at det forekommer, at der ved salg af andelsboliger i eksisterende andelsboligforeninger forlanges priser, som er højere, end dem, som lovligt kan kræves.

Med henblik på at imødegå dette problem og for dermed at skabe et mere velfungerende marked for andelsboliger foreslås derfor indført mulighed for at straffe den, som sælger en andel i strid med maksimalprisbestemmelserne.

2. Lovforslagets hovedindhold

2.1. Oplysningspligt m.v. ved salg af andele i andelsboligforeninger under stiftelse

Der findes regler i andelsboligloven, hvorefter den, der overdrager en udlejningsejendom til lejerne som overtagelse som andelsboligforening, inden aftalens indgåelse skal give lejerne visse oplysninger. Endvidere skal den, som sælger en andel i en andelsboligforening, afgive visse oplysninger til erhververen. Endelig er der regler i lov om omsætning af fast ejendom, som gælder for dem, som erhvervsmæssigt udbyder andele i andelsboligforeninger til salg, som pålægger udbyderen en vis oplysningspligt. Herudover er der i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. fastsat regler om fortrydelsesret ved køb af en andel i en eksisterende andelsboligforening.

Ingen af de nævnte regelsæt omhandler imidlertid salg af andele i en andelsboligforening, som er under stiftelse, og hvor der er tale om boliger, som endnu