

om omsætning af fast ejendom. Denne lov omfatter dog kun erhvervsmæssigt salg af andele. Det er derfor nødvendigt at lave tilsvarende ændringer i andelsboligloven, så erhververe bliver stillet ens, uanset om sælger er privat eller erhvervsmæssig 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 erhvervsmæssige udbydere af andele i andelsboligforeninger under stiftelse, både skal iagttage reglerne herom i lov om omsætning af fast ejendom og i andelsboligloven. Dette vurderes imidlertid at være til at håndtere, da det nærmere indhold af oplysningspligten vil blive fastsat i én bekendtgørelse, som har hjemmel i såvel lov om omsætning af fast ejendom som andelsboligloven.

2.2. Straf ved salg af andelsboliger til overpris

I andelsboligloven er fastsat ufravigelige regler om, hvilken pris en andelshaver højst kan beregne sig ved overdragelse af en andel i en andelsboligforening. Der gælder således maksimalpriser ved salg af andelsboliger.

Som følge af maksimalpriserne er andelsboligen – især boligerne i den ældre boligmasse også kaldet traditionelle andelsboliger – generelt set en relativt billig boligform set i forhold til ejerboligen. Dette er i nogle tilfælde blevet udnyttet af sælgerne, derved at de har betinget salget af boligen af, at erhververen betaler en ulovlig overpris for andelen.

Efter de gældende regler er salg af en andel i strid med prismaksimeringsbestemmelserne i andelsboligloven ikke strafbart.

Har en erhverver af en andel i en andelsboligforening betalt mere for andelen, end der lovligt kan kræves, kan erhververen efter de gældende regler hæve den indgåede aftale om køb eller kræve prisen nedsat og det for meget betalte tilbagebetalt. Kun mæglere eller rådgivere, der erhvervsmæssigt medvirker som rådgiver ved overdragelse af andelen i strid med maksimalprisen, kan efter de gældende regler i andelsboligloven straffes med bøde eller hæfte.

Regeringen finder det imidlertid uacceptabelt, at der betales – ofte store beløb – i overpris i forbindelse med køb af en andelsbolig.

Derfor foreslås indført straf for den, der overdrager en andel i en andelsboligforening i strid med andelsboliglovens prisfastsættelsesregler. Der er tale om genindførelse af straf, da en lignende straffebestemmelse tidligere har været i loven. Strafbestemmelsen blev i sin tid ophævet, fordi man mente, at tilbagebe-

talingspligten ville være tilstrækkelig effektiv. Det har imidlertid vist sig ikke at være tilfældet.

Med indførelse af hjemmel til at straffe den, som betinger sig en overpris for salg af en andelsbolig, bringes lovgivningen i overensstemmelse med, hvad der gælder efter lejelovgivningen. Den udlejer eller formidler, som betinger sig et beløb (ulovlig dusør) for at leje ud til lejeren, straffes med bøde eller hæfte, jf. § 6 i lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 920 af 10. september 2004.

Det foreslås, at også overdragelse af aktier eller anparter i boligaktie- eller boliganpartsselskaber til overpris skal kunne straffes.

2.3. Øvrige ændringer

Udover ovenstående indeholder lovforslaget en række mindre ændringer, hovedsagelig af regelforenkling og teknisk karakter, jf. bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 2-9.

I lovforslagets § 3 er som noget nyt i forhold til det tidligere fremsatte lovforslag nr. L 95 medtaget en mindre ændring af ejerlejlighedsloven. Ændringen knytter sig til de ændringer i ejerlejlighedsloven, som blev gennemført ved lov nr. 488 af 9. juni 2004 (Etablering af tagboliger og omdannelse af ledige erhvervslokaler til boliger). Der henvises til bemærkningerne til lovforslagets § 3.

Økonomiske konsekvenser for det offentlige

Lovforslaget har ingen økonomiske konsekvenser for amter og kommuner. Lovforslaget vurderes ikke at have økonomiske konsekvenser af betydning for staten.

Administrative konsekvenser for det offentlige

Lovforslaget har ingen administrative konsekvenser for amter og kommuner. Lovforslaget vurderes ikke at have administrative konsekvenser af betydning for staten.

Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Lovforslaget har været forelagt Erhvervs- og Selskabsstyrelsens Center for Kvalitet i ErhvervsRegulering, som har vurderet, at den nye oplysningspligt i forbindelse med salg af andele i andelsboligforeninger under stiftelse vil medføre administrative konsekvenser for erhvervslivet. De endelige krav til oplysningerne kendes imidlertid ikke på nuværende tidspunkt, men først når bekendtgørelsen er udformet, hvorfor forslaget ikke bør vurderes i et af Økonomi- og Erhvervsministeriets virksomhedspaneler.