

forhold i forbindelse med salget. Lov om omsætning af fast ejendom gælder generelt for alle, der erhvervsmæssigt sælger eller udbyder fast ejendom, jf. lovens kapitel 1 og 2. I lovens kapitel 3 er stillet en række skærpede krav om oplysning, når salget sker via en formidler. Også denne lov omfatter kun salg af andele i andelsboligforeninger, som er stiftet.

Hverken andelsboligloven eller lov om omsætning af fast ejendom indeholder således regler om den situation, hvor der udbydes andele i en andelsboligforening, som endnu ikke er stiftet, og som ikke etableres ved lejernes overtagelse af en udlejningsejendom, til salg.

Det foreslås, at der ved salg af andele i en andelsboligforening, som er under stiftelse, pålægges sælgeren eller dennes repræsentant en oplysningspligt over for erhververen af andelen.

Forslaget omfatter både de såkaldte ustøttede private andelsboliger omfattet af kapitel 11 b i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. og private andelsboliger, som opføres uden nogen form for offentlig støtte.

Forslaget omfatter såvel nybyggede andelsboliger som andelsboliger, som indrettes ved ombygning af en eksisterende ejendom, f.eks. en tidligere erhvervs-ejendom. De pågældende andelsboliger udbydes ofte til salg på et tidspunkt, hvor der endnu ikke er stiftet en andelsboligforening.

Ofte stiftes andelsboligforeningen først efter det tidspunkt, hvor erhververne af de enkelte andele har afgivet et bindende købstilbud. Foreningen stiftes typisk, når der er afgivet bindende købstilbud for så mange andele, at sælgers betingelser for at gennemføre projektet er opfyldt. Sælger indkalder i så fald de kommende andelshavere til stiftende generalforsamling for andelsboligforeningen.

Forud for indgåelsen af et bindende købstilbud får den enkelte erhverver udleveret diverse projektmateriale, herunder oplysende materiale om byggeriet og de økonomiske forhold omkring dette, og på den baggrund beslutter erhververen, om denne vil tegne sig for en andel.

Hvis erhververen vil købe en andel i andelsboligforeningen under stiftelse underskriver denne typisk en tegningsaftale. Underskrivelse af en tegningsaftale indebærer normalt, at erhververen forpligter sig til at købe en andel i den pågældende andelsboligforening. Tegningsaftalen vil typisk være grundlaget for erhververens bindende købstilbud. Efter underskrivelsen af tegningsaftalen/afgivelsen af købstilbud, er der i prin-

cippet ikke mulighed for at ændre på indholdet af aftalen.

Tegningsaftalen angiver rettigheder og forpligtelser for erhververen og sælgeren. Erhververen bliver som nævnt bundet ved sin underskrift og efterfølgende afgivelse af tilbuddet til sælgeren. Erhververen kan således i en længere periode forud for stiftelsen af andelsboligforeningen være bundet af på et senere tidspunkt at købe en andel i andelsboligforeningen. Normalt indgås først en egentlig købsaftale på et senere tidspunkt, f.eks. umiddelbart inden andelsboligforeningen stiftes. Det er oftest kun erhververen, som bindes på et tidligt tidspunkt i forløbet.

Sælgeren eller dennes repræsentant bliver typisk først forpligtet på et senere tidspunkt, hvilket oftest vil være, når der er tilstrækkeligt mange, som har afgivet bindende tilbud vedrørende køb af en andel. Det er ikke usædvanligt, at sælgeren forbeholder sig f.eks. 6 måneder til at gennemføre det nødvendige salg af andele. Der er ingen lovregler om, hvor mange andele der som minimum skal være solgt, for at projektet er bæredygtigt. Dette vil normalt være omfattet af parternes aftale. Er der tale om salg af andele i en såkaldt ustøttet andelsboligforening under stiftelse, er der dog i medfør af § 11 b i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., som vilkår for kommunalbestyrelsens tilsagn om garanti, stillet krav om, at der skal foreligge bindende købstilbud for mindst 75 procent af andelen.

I den foreslåede bestemmelse anvendes udtrykket "erhververen", da købere af andele i andelsboligforeninger generelt i andelsboligloven omtales som "erhververe".

Da erhververen som nævnt normalt forpligtes fra det tidspunkt, hvor denne afgiver et bindende købstilbud, foreslås, at de oplysninger, som sælgeren eller dennes repræsentant skal afgive, skal gives inden erhververen afgiver det bindende købstilbud. Dette vil som nævnt typisk være det samme tidspunkt som tidspunktet for indgåelsen af en tegningsaftale.

I den foreslåede bestemmelse er ikke angivet det nærmere indhold af oplysningspligten. Det foreslås, at de nærmere regler herom fastsættes i en bekendtgørelse. Oplysningspligten vil omfatte faktiske og retlige forhold af betydning for handlen. Det drejer sig især om oplysninger om ejendommen og dens finansiering. Der vil blive fastsat regler om, at salgsaftalen som minimum skal indeholde oplysning om kontantprisen for henholdsvis andelen og ejendommen som sådan, og om den foreslåede finansiering af ejendommen. Der vil endvidere blive fastsat regler, hvorefter