

Til nr. 9

Det foreslås i et nyt stk. 6, at den, der erhvervsmæssigt sælger andele i andelsboligforeninger under stiftelse, og ikke giver oplysning om fortrydelsesretten efter den foreslåede § 1 b, stk. 4, kan straffes med bøde.

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 ejendomsmæglere, 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

Den gældende bestemmelse i § 10, stk. 2, blev indsat i ejerlejlighedsloven ved lov nr. 488 af 9. juni 2004. Efter bestemmelsen kan bygninger, der ejes af private udlejere eller af private andelsboligforeninger, opdeles i ejerlejligheder, såfremt der efter den 1. juli 2004 tilføres én eller flere beboelseslejligheder i bygningens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager. Det er efter bestemmelsen en betingelse for opdeling i ejerlejligheder, at de eksisterende boliger og eventuelle lokaler til andet end beboelse i bygningen pr. 1. juli 2004, efter opdelingen i ejerlejligheder udgør én ejerlejlighed.

Bestemmelsen omfatter efter sin ordlyd kun bygninger, der er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere.

Med bestemmelsen er der gjort en undtagelse fra ejerlejlighedslovens generelle forbud mod, at ejendomme med bygninger, der tilhører private andelsboligforeninger, kan opdeles i ejerlejligheder.

Formålet med bestemmelsen er at skabe yderligere incitament til indretning af tagboliger.

Private udlejningsejendomme, som er påbegyndt opført efter den 1. juli 1966, har hele tiden – dvs. også før lovændringen – kunnet opdeles i ejerlejligheder, jf. ejerlejlighedslovens § 10, stk. 1, nr. 1. En bygning på en ejendom, der tilhører en privat andelsboligforening, og som er påbegyndt opført efter den 1. juli 1966, kan imidlertid som følge af ovennævnte forbud ikke opdeles i ejerlejligheder.

Som følge af, at private udlejningsejendomme, som er påbegyndt opført efter den 1. juli 1966, allerede kunne opdeles i ejerlejligheder, blev i den nye § 10, stk. 2, indsat som en forudsætning for anvendelse af