

Erhvervsstyrelsen  
Dahlerups Pakhus  
Langelinie Alle 17  
2100 København Ø.

København, den 21. januar 2014

### **Vedr. høring om forslag til lov om omsætning af fast ejendom.**

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) takker for det fremsendte forslag til lov om omsætning af fast ejendom.

ABF har følgende kommentarer til lovforslaget:

#### **Ad § 2 stk. 6.**

I § 2 stk. 6 nævnes, at for særlige typer af fast ejendom kan Erhvervsstyrelsen fastsætte særlige regler. I bemærkningerne anføres som eksempel andelsboliger. I lovens § 5 nr. 2 er angivet, at andele i en andelsboligforening er omfattet af loven og da der er ca. 200.000 andelsboliger er det en forholdsvis stor gruppe af "ejendomme", hvor omsætningen er reguleret i anden lovgivning. Der er derfor efter ABF's opfattelse behov for, at man i lov om omsætning af fast ejendom på enkelte punkter fremhæver, at der gælder særlige regler for andelsboligerne.

Vi vil derfor foreslå, at § 2 stk. 6 formuleres således:

"For andele i en andelsboligforening som er stiftet, eller under stiftelse, og for andre særlige typer af fast ejendom, kan Erhvervsstyrelsen fastsætte regler som præciserer eller fraviger denne lov under hensyn til særlige forhold vedrørende vedkommende type fast ejendom"

#### **Ad § 5 nr. 2.**

Der er til slut i bestemmelsen anført "og en aktie eller andet adkomstdokument med tilknyttet brugsret til en bolig". ABF går ud fra, at man her ønsker at medtage de ejendomsstyper, der er nævnt i Andelsboligforeningslovens § 1 a. Vi vil derfor foreslå, at man til § 5 nr. 2 tilføjer "jfr. § 1 a i lov om andelsboligforeninger og andre boligfælleskaber".

I bemærkningerne til § 5 nr. 2 anføres først, at de andelsboligforeninger som stiftes ved lejernes overtagelse af en udlejningsejendom, ikke vil være omfattet af lovens anvendelsesområde, men i næste afsnit anføres, at da en andelsboligforening er at anse som en forbruger i lovforslagets forstand, betyder det, at salg af en ejendom til eller for en andelsboligforening kan være omfattet af lovforslaget. ABF

**Andelsboligforeningernes  
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal  
1606 København V

ABF er interesseorganisationen for de private andelsboligforeninger. ABF varetager foreningernes interesser over for politikere og myndigheder. ABF tilbyder desuden juridisk og økonomisk rådgivning, kurser, arrangementer og medlemsbladet ABFnyt. ABF har mere end 4800 medlemsforeninger og repræsenterer knap 100.000 andelshavere.

Tlf. 33 86 28 30

abf@abf-rep.dk  
www.abf-rep.dk



mener, at disse to afsnit er uoverensstemmende. Det er ABF's opfattelse, at også de andelsboligforeninger, som stiftes ved lejernes overtagelse af en udlejningsejendom, er omfattet af loven anvendesområdet, idet loven blot suppleres af reglerne i lejeloven. Dette bedes præciseret i bemærkningerne.

**Ad § 5 stk. 1 nr. 4, § 28 stk. 1, § 38 stk. 1 nr. 1 og § 42 stk. 1.**

Alle disse steder nævnes kontantprisen. Kontantprisen for stort set alle typer fast ejendom, bortset fra andele i en andelsboligforening eller et andet boligfællesskab, er en pris for en ubehæftet ejendom. Kontantprisen for en andel er en pris for en andel i en forenings formue, hvori der er en fast ejendom, der typisk er behæftet. Det bør derfor efter ABF's opfattelse i § 5 nr. 4 (selvom det i § 2 stk. 6 er angivet, at der kan fastsættes særlige regler for denne type ejendom) anføres, at kontantprisen for en andel i en andelsboligforening eller andet boligfællesskab er kontantprisen for andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden, og dens vedligeholdelsesstand. Der kan eventuelt samtidig henvises til de af Erhvervsstyrelsen særlig fastsatte regler for andelsboliger eller til Lov om Andelsboligforeninger andre boligfællesskaber.

**Ad § 30.**

I § 30 angives, at det kun er sælger, der skal underskrive formidlingsaftalen. Det bemærkes, at sælger indimellem har mindre rettelser til formidlingsaftalen, som typisk vil blive skrevet ind som rettelser inden returnering til ejendomsmægleren, eller ved at der laves en ny aftale. Hvis ejendomsmægleren ikke har underskrevet formidlingsaftalen, vil der være en bevisusikkerhed om, hvorvidt ejendomsmægleren har accepteret de rettelser, eller om hvilken af flere forskellige udgaver, som mægleren har accepteret. Formidlingsaftalen bør derfor efter ABF's opfattelse være underskrevet af begge parter.

**Ad § 64 stk. 1.**

Det anføres i bestemmelsen, at en afgørelse efter § 12 og § 53 stk. 2, kan forlanges indbragt for domstolene. Det fremgår, at fremgangsmåden er, at begæring skal være modtaget i Erhvervsstyrelsen senest 4 uger efter at afgørelsen er meddelt, og at Erhvervsstyrelsen herefter anlægger sag mod den pågældende i den borgerlige retsplejes former. Efter ABF's opfattelse, bør der indsættes en frist for, hvornår Erhvervsstyrelsen skal have anlagt sagen. Både af hensyn til klager, og den der klages over.

Med venlig hilsen

Jan Hansen  
Direktør