



**EJENDOM
DANMARK**

Erhvervsstyrelsen
Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø

Att.: Sofie Christensen og Peter Møller

Mette Haagensen
meh@ejd.dk
Juridisk konsulent, advokat
+45 33 12 03 30

22. februar 2019

Oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Erhvervsstyrelsen har fremsendt udkast til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger, hvori er indført et nyt nr. 10 i § 1, stk. 1.

Det er vigtigt at købere af andelsboliger på en enkel og letforståelig måde kan sætte sig ind i maksimalprisreglerne, hvorfor EjendomDanmark finder det positivt, at der udarbejdes en vejledning, der gør ABL §§ 5, 15, stk.1, samt 16, stk. 1 og 3 forståelige for lægmænd.

EjendomDanmark er imidlertid bekymret for, at indførelsen af et nyt nr. 10 i § 1, stk. 1 i bekendtgørelsen, vil medføre at sælger fremover skal vedlægge både den nye vejledning som en del af overdragelsesaftalen for at opfylde bekendtgørelsens § 1, stk. 1, nr. 10 og et udskrift af ABL §§ 5, 15, stk. 1, samt 16, stk. 1 og 3 som er praksis pt.

Bekymringen fremkommer som følge af udformningen af det nye nr. 10, hvor der blot er lagt endnu en forpligtelse til sælgers oplysningspligt, uden at der samtidig foretages en ændring af sælgers forpligtelse i ABL § 6, stk. 1, alternativt en uddybning i vejledningen. Det fremgår således hverken af andelsboligloven, bekendtgørelse om oplysningspligt eller den nye vejledning, at vejledningen opfylder sælgers forpligtelse til at gøre køber skriftligt bekendt med ABL §§ 5, 15, stk. 1, samt 16, stk. 1 og 3.

EjendomDanmark foreslår, at der tilføjes et nyt stk. 3 i bekendtgørelsens § 1, hvoraf fremgår:

"Udlevering af den i § 1, stk. 10 nævnte vejledning opfylder overdragerens forpligtelse til at gøre erhververen skriftligt bekendt med indholdet af ABL § 5, § 15, stk. 1 og § 16, stk. 1 og 3."

Såfremt Erhvervsministeren ikke ønsker at præcisere vejledningens funktion i bekendtgørelsen, bør det oplyses i vejledningen, at en fremlæggelse af vejledningen medfører at sælgers forpligtelse til at gøre køber skriftligt bekendt med ABL §§ 5, 15, stk. 1, samt 16, stk. 1 og 3 dermed er opfyldt. Det kunne passende være en afsluttende bemærkning i vejledningen, således at ingen af parterne er i tvivl om dette.

Derudover har EjendomDanmark en enkelt bemærkning til vejledningens punkt 3.1 (andelsværdien). Her savnes der en sammenhæng mellem afsnit 4 og 5. Det ser ud til at faktaboksen med særregler om ABL § 5, stk. 7-9 burde være placeret før afsnit 5 om ABL § 5, stk. 4-6 og stk. 10-11 - og ikke som nu efter dette afsnit.

Venlig hilsen



Morten Østrup Møller
Juridisk direktør