

EJENDOMSADMINISTRATIONEN ANDELSBO

UDDRAG AF LOV OM ANDELSBOLIGFORENINGER OG ANDRE BOLIGFÆLLESSKABER

§5.

Stk. 1. Ved overdragelse af en andel i en andelsboligforening, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig, må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge.

Stk. 2. Ved opgørelsen af foreningens formue ansættes ejendommen til en af følgende værdier, der ikke må overskrides ved opgørelsen af værdien af andelen i foreningens formue:

- a) Anskaffelsesprisen.
- b) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en statsautoriseret ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.
- c) Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme.

Stk. 3. Til de i stk. 2 anførte værdier kan lægges værdien af forbedringer udført på ejendommen efter anskaffelsen eller vurderingen.

Stk. 4. Ved opgørelse af foreningens formue efter stk. 2, litra a, fratrækkes prioritetsgæld i foreningens ejendom opgjort til pantebrevsrestgælden. Ved opgørelse efter litra b og c fratrækkes prioritetsgælden opgjort til kursværdi, for realkreditlån kursværdien af obligationsrestgælden, for indekslån kursværdien af den indeksregulerede obligationsrestgæld.

Stk. 5. Er der tinglyst deklaration på foreningens ejendom efter § 29 i lov om byfornyelse og udvikling af byer, fradrages der ved opgørelsen af foreningens formue et beløb, der svarer til den ydede støtte efter kapitel 4 i lov om byfornyelse og udvikling af byer. Fradrag efter 1. pkt. skal kun foretages i den periode, hvor det i den tinglyste deklaration er angivet, at tilbagebetaling af støtte skal finde sted ved afhændelse af foreningens ejendom.

Stk. 6. Den del af indekslån eller særskilt realkreditlån, hvortil der ydes enten afdragsbidrag, ydelsesstøtte eller ydelsesbidrag, der svarer til den samlede ydelse, i medfør af lov om sanering, lov om byfornyelse eller lov om byfornyelse eller boligforbedring, indgår ikke i opgørelsen af foreningens formue efter stk. 2-5.

Stk. 7. Er der ydet støtte til foreningen efter lov om sanering, lov om byfornyelse bortset fra kapitel 5, eller lov om byfornyelse og boligforbedring eller lov om byfornyelse og udvikling af byer, kan en andelshaver uanset reglerne i stk. 2-4 ved overdragelse beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som der lovligt kunne beregnes umiddelbart inden gennemførelsen af de foranstaltninger, hvortil der er ydet støtte.

Stk. 8. Uanset reglerne i stk. 2-5 kan en andelshaver ved overdragelse beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som han selv lovligt har betalt, såfremt ejendommen er opført med støtte efter lov om boligbyggeri og finansieret med indekslån (fra 01.01.2001: eller lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.)

Stk. 9. Har boligministeren i henhold til § 56 a i lov om boligbyggeri, jf. lovbekendtgørelse nr. 144 af 26. februar 1998, eller § 179 a i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. påbudt en omprioritering af realkreditlån, hvortil der ydes rentesikring, kan en andelshaver beregne prisen for andelen i foreningens formue uden hensyntagen til den forøgelse af foreningens prioritetsgæld, der alene kan henføres til selve omprioriteringen. Foreningens prioritetsgæld opgøres efter stk. 4.

Stk. 10. Er der ydet tilskud til etablering af private andelsboliger efter § 160 b, stk. 1, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., skal tilskuddet ved beregning af foreningens formue optages som en passivpost, der nedtrappes med en tiendedel af tilskuddets størrelse, første gang et år efter udbetaling af tilskuddet, og indtil hele tilskuddet er medtaget i formueopgørelsen.

Stk. 11. Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder eller slitage.

Stk. 12. Overdragelsen må ikke betinges af, at erhververen indgår anden retshandel, bortset fra køb af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden. Indgås i forbindelse med overdragelsen nogen anden retshandel, må erhververens vederlag ikke overstige, hvad overdragerens ydelse med rimelighed kan betinge.

Stk. 13. Det kan ikke aftales, at erhververen skal bære overdragerens omkostninger i forbindelse med overdragelsen.

§ 15.

Stk. 1. Overtrædelse af reglerne i [§ 2, stk. 4, 5 eller 6, 1. eller 2. pkt.](#), straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder.

Stk. 3. Den, der overdrager en andel i en andelsboligforening eller en aktie eller anpart omfattet af [kapitel III](#) i strid med [§ 5](#), straffes med bøde eller fængsel i indtil 4 måneder.

§16.

Stk. 1. Er en overdragelse sket i strid med reglerne i [§§ 5, 10, 11, 13, 14, 14 a](#) eller [14 c](#) kan erhververen hæve den indgåede aftale.

Stk. 3. Er overdragelsen sket i strid med [§§ 5](#) eller [11](#), kan erhververen kræve prisen nedsat og en eventuelt erlagt overpris tilbagebetalt. Kravet om tilbagebetaling forældes 6 måneder fra det tidspunkt, hvor erhververen kendte eller burde have kendt sit krav. Forældelse afbrydes ved sagsanlæg.

OPLYSNING OM FORTRYDELSERET

De kan fortryde en aftale om køb af en andelsbolig, hvis De opfylder de betingelser, der fremgår nedenfor.

Hvis De vil fortryde Deres køb, skal De give sælgeren eller dennes repræsentant skriftlig underretning herom samtidig med indbetaling af nednævnte godtgørelse inden 6 hver-dage. Fristen regnes fra den dag, aftalen indgås, uanset om aftalen er betinget af et eller flere forhold. Ved beregning af fristen medregnes ikke lørdage, søndage, helligdage og grundlovsdag.

Underretning om, at De vil fortryde købet, skal være kommet frem til sælgeren eller dennes repræsentant inden fristens udløb.

Hvis De vil fortryde købet, skal De betale et beløb (godtgørelse) på 1% af den aftalte købesum til sælgeren. Dette beløb skal være betalt inden udløbet af 6-dages fristen. Hvis købsaftalen er indgået for sælgeren af en ejendomsmægler, kan denne modtage beløbet på sælgerens vegne.

Hvis De har taget boligen i brug, f.eks. ved at flytte ind eller lade håndværkere udføre arbejde i boligen, skal De inden 6-dages fristens udløb stille boligen til sælgers disposition.

Hvis De har foretaget fysiske indgreb i boligen, skal De inden 6-dages fristens udløb tilbageføre boligen til væsentlig samme stand som før indgrebet. Hvis der er sket beskadigelser eller forringelser af boligen på anden måde, skal De inden 6-dages fristens udløb udbedre forholdet, medmindre beskadigelsen eller forringelsen er hændelig.

De nærmere regler om fortrydelsesretten findes i lov nr. 391 af 14.juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. og af bekendtgørelse nr. 950 af 8.de-cember 1995 om oplysning om fortrydelsesret ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

September 2008