

## NYE PARADIGMAER TIL ANDELSBOLIGPROJEKTER

Andelsboligudvalget i DE har udarbejdet et sæt paradigmaer, som foreningens medlemmer kan anvende i forbindelse med andelsboligprojekter. Projekterne kan være meget forskellige, og dette tilgodeser paradigmaerne med mulighed for store tilpasninger i hver enkelt sag.

AF JØRGEN MØLLER, FAGLIG RÅDGIVER, DE

Dansk Ejendomsmæglerforenings andelsboligudvalg har udarbejdet et sæt paradigmaer til brug i forbindelse med andelsboligprojekter.

Vi har valgt paradigmaformen i stedet for egentlige formularer, fordi der er meget store forskelle på de forskellige projekter, man kommer ud for. Der vil derfor være behov for meget store tilpasninger i hver enkelt sag i forhold til »standard«. Det egner formularer sig ikke til. Paradigmaerne er lavet på en sådan måde, at der er en del tekst man kan vælge til eller fra – og dermed lave sin helt egen formular, tilpasset den konkrete opgave.

### ANDELSBOLIGPROJEKTER

Der findes i princippet fire forskellige måder, et andelsboligprojekt kan skrues sammen på.

Der kan være tale om et entreprenørstyrede projekt, hvor en entreprenør har en grund og opfører en række andelsboliger på denne. Herefter overdrager entreprenøren hele ejendommen til den nystiftede andelsboligforening. Men inden da, skal de kommende andels-havere findes, og det er normalt en ejendomsmægleropgave.

Alternativt kan der være tale om et brugerstyrede projekt. Det er tilfældet, når en initiativgruppe starter et projekt op og herefter forsøger at få ideen »solgt« til andre ligesindede. Her har ejendomsmægleren endnu flere opgaver, jf. nedenfor vedr. formidlingsaftaler.

Begge typer af projekter kan være støttede – det vil sige støttet af staten – eller de kan være ustøttede.

### FORMIDLINGSAFTALER

Hvis der er tale om et entreprenørstyrede projekt, indgår formidlingsaftalen mellem entrepre-

nøren og ejendomsmægleren. Det vil sige, at der er tale om en aftale mellem to professionelle parter. Derfor er Lov om omsætning af fast ejendom ikke gældende for denne aftale.

Aftalen indeholder selvfølgelig de opgaver, som ejendomsmægleren skal forestå – for eksempel udarbejdelse af prospektmateriale, annoncering, info-møder, åbent-hus arrangementer i eventuelt prøvehus mv.

Herudover indeholder aftalen eksempelvis de forpligtelser, entreprenøren har, honoreringsvilkår for ejendomsmægleren – herunder også hvad ejendomsmægleren skal have, hvis projektet opgives.

Aftalen er bygget op over »Dansk Ejendomsmæglerforenings standardbestemmelser vedrørende vurderings-, salgs-, udlejnings-, projekt- og udlejningsopgaver«, og disse vedlægges aftalen som bilag.

Hvis der er tale om et brugerstyrede projekt, indgår formidlingsaftalen mellem initiativgruppen (andelsboligforeningen under stiftelse) og ejendomsmægleren. Her er der altså tale om en aftale indgået med en række forbrugere. Derfor er Lov om omsætning af fast ejendom gældende for denne aftale, hvilket selvfølgelig præger indholdet. Hvis man sletter dele af denne aftale, skal man være opmærksom på, hvilke dele der ikke må slettes, idet de er lovfastsatte. Dette fremgår af den vejledning til paradigmaerne, som er under udarbejdelse.

Udover at varetage de samme opgaver som under den entreprenørstyrede model, kan ejendomsmægleren blive bedt om at hjælpe med at finde en egnet grund til byggeriet og formidle købet af denne samt eventuelt medvirke i forhandlingerne med en egnet entreprenør. Endelig er ejendomsmægleren måske med til at forestå

den stiftende generalforsamling alt afhængig af den pågældende ejendomsmægleres evner og ekspertise.

### SALGSPROSPEKTER / SALGSOPSTILLINGER

Der er ikke udarbejdet egentlige salgsoptillinger, idet det er på sådanne opstillinger, at det enkelte ejendomsmæglerfirma kan sætte sit præg og fremhæve egne fordele. Derfor er paradigmaerne bygget op som en slags »huskeseddel«.

Der er lavet forslag til tekster, som overføres til det salgsprospekt, man ønsker at lave i den pågældende situation. Og man bestemmer – til en vis grænse – selv, hvilke tekster man ønsker at overføre. Over hver tekst er enten anført et »(f)« hvilket betyder at den pågældende tekst er et forslag, som man selv kan vælge til eller fra og eventuelt ændre/tilpasse. Der kan også stå »(lov)« over teksten. Det betyder, at det er et punkt, man skal have med – enten med den anførte tekst eller med en tilpasset tekst.

Blandt de foreslåede (F)-tekster kan for eksempel nævnes en beskrivelse af, hvad en andelsbolig egentlig er. Eller en oplysning om, at der er mulighed for at få kommunen til at stille garanti for en del af realkreditlånet. Det kan også være et forslag til oplysning om, hvilke boligydelse pensionister, der køber andelsbolig, er berettiget til, og hvor man kan få nærmere oplysninger herom.

### TEGNINGSAFTALER

Tegningsaftalen er den aftale, der indgår, når en person ønsker at købe en af andelsboligerne. Der findes fire forskellige udgaver. To til entreprenørstyrede byggeri – en til brug for andelsbo-

ligforeningen er stiftet, og en anden til brug efter stiftelsen. Tilsvarende findes der to udgaver til brug ved brugerstyret byggeri – en før og en anden efter stiftelsen.

Tegningsaftalen er et digert værk, som indeholder alle aftaler mellem køberen (andrageren) og sælgeren, der kan være entreprenøren, andelsboligforeningen under stiftelse eller den nystiftede andelsboligforening, alt efter model og købstidspunkt.

Udover identifikation af parterne og andelsboligen indeholder aftalen i § 1 en opgørelse af købesummen og dens erlægelse. § 2 indeholder de garantivilkår, der skal være gældende for handlen. Og i § 3 anføres, at projektet først startes op, når 75 pct. af andelen er solgt, samt hvad der sker hvis projektet ikke gennemføres. § 4 indeholder bestemmelser om den stiftende generalforsamling samt oplysning om, at køberen skal godkendes af den kommende bestyrelse i andelsboligforeningen, og § 5 indeholder en række bestemmelser om ibrugtagningstidspunktet m.v.

§ 6 beskriver misligholdelsessituationen, og § 7 er en såkaldt loyalitetsbestemmelse. I § 8 er bl.a. anført, hvem der betaler hvilke omkostninger, og i § 9 er der en liste over de bilag, der hører til aftalen. I § 10 anføres noget om finansieringen af projektet, og § 11 indeholder de oplysninger, som ejendomsmægleren ifølge omsætningsloven er forpligtet til at give til parterne. Endelig indeholder § 12 oplysning om, at der først er tale om en bindende aftale, når begge parter har skrevet under.

#### FORTRYDELSESRET

Der er fortrydelsesret ved køb af andelsboliger. Det betyder, at køberen/andrageren kan fortryde sit køb i op til seks hverdage efter, at meddelelse om sælgers accept er kommet frem til køberen.

Er der tale om et entreprenørstyret projekt, skal der ikke betales 1 pct. i fortrydelsesgebyr – men det skal der sandsynligvis, hvis der er tale om et brugerstyret projekt. ●

#### SÅDAN REKVIRERER DU DOKUMENTERNE

DE's paradigmaer til andelsboligprojekter er opbygget som en masse tekster, der kan vælges til eller fra. Derfor findes de i Word-format.

De kan rekvireres i DE's sekretariat på tlf. 7025 0999 eller hentes på foreningens hjemmeside [www.de.dk](http://www.de.dk) på det lukkede område for medlemmer.

## “Ugens bolig” plakater, bannere m.m. leveret inden 24 timer



Bestil plakater, bannere m.m. fra din egen pc med den tekst og de billeder du ønsker. Modtag materialet klar til at bruge i din udstilling eller dine salgsaktiviteter inden 24 timer.

### Fast lav pris - hver gang

Du får således mulighed for at have en superaktuel, spændende og attraktiv udstilling og du sparer samtidig tid, og udgifter til sats.

Ring og hør hvor let det er  
Tlf. 87 34 35 36



Jypa AS · Enghavevej 20 · 8260 Viby J · Tlf.: 87 34 35 36  
Fax 87 34 35 55 · salg@jypa.dk · www.jypa.dk