

Lovforslag nr. L 51. Fremsat den 5. november 2003 af økonomi- og erhvervsministeren (Bendt Bendtsen)

## Forslag

til

# Lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber

(Pant og udlæg i andelsboliger m.v.)

### § 1

I lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, jf. lovbekendtgørelse nr. 652 af 2. juli 2001, som ændret ved § 2 i lov nr. 137 af 20. marts 2002, foretages følgende ændringer:

1. § 2, stk. 5, affattes således:

»Stk. 5. Den, der finansierer en andelshavers indskud i en andelsboligforening, kan ikke betinge sig nogen indflydelse på ejendommens eller foreningens drift. Det samme gælder den, der har pant i en andel i andelsboligforeningen. Panthaveren kan ikke forlange kapitalen indfriet som følge af, at foreningen har vedtaget, at prisen ved overdragelse af en andel ikke må overstige et beløb, som er lavere end den pris, der er tilladt efter § 5, eller vedtaget, at foreningen gennemfører arbejder eller optager lån.«

2. Efter § 4 indsættes:

»§ 4 a. Til brug for tinglysning af et pantebrev eller retsforfølgning i en andel, jf. tinglysningslovens § 42 k, stk. 5, skal en andelsboligforening efter anmodning fra andelshaveren, långiveren eller udlægshaveren uden ugrundet ophold afgive erklæring om, hvorvidt den, som tinglysningsdokumentet vedrører, er den person, der er godkendt som andelshaver med brugsret til den pågældende lejlighed. Foreningen har endvidere pligt til at oplyse, om foreningen har stillet garanti i forbindelse med købet af den pågældende andel og om størrelsen af det garanterede beløb.

Stk. 2. Vedrører erklæringen erhververen af en andel, er andelsboligforeningen ikke forpligtet til at afgive erklæringen, før købesummen indbetales til foreningen uden andre betingelser end, at erklæringen afgives, og at provenuet anvendes til at indfri eventuelle foranstående pantehæftelser og udlæg forud for afregning til sælger.

Stk. 3. Økonomi- og erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om form og indhold af anmodninger og erklæringer efter stk. 1, herunder bestemme, at der skal anvendes en særlig blanket.«

3. § 5, stk. 13, ophæves.

4. § 6, stk. 7, affattes således:

»Stk. 7. Overdragelsessummen indbetales til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender hos den fraflyttede andelshaver udbetaler resten til den fraflyttede andelshaver og eventuelle andre rettighedshavere. Til skade for den, der ved aftale har fået pant i andelen, kan foreningen kun fradrage sådanne tilgodehavender hos den fraflyttede andelshaver, der udspringer af dennes medlemskab af foreningen, og for så vidt angår løbende betalinger kun i indtil et år fra forfaldsdagen for de enkelte betalinger, medmindre foreningen inden fristens udløb har indledt og uden unødigt ophold fremmet retsforfølgning eller eksklusion.«

5. I § 6 indsættes som stk. 8:

»Stk. 8. Selv om det er aftalt, at gælden i henhold til et pantebrev i andelen ikke kan forlanges

betalt ved ejerskifte, kan foreningen i forbindelse med overdragelsen kræve, at overdragelsessummen helt eller delvis indbetales til foreningen, medmindre den krævede indbetaling er unødvendig, for at foreningen kan få dækket krav som anført i stk. 7.«

**6. § 6 a** affattes således:

»§ 6 a. Uanset modstående vedtægtsbestemmelser kan der foretages arrest og udlæg i en andel i en andelsboligforening, og andelshaveren kan pantsætte sin andel. Andelshaverens ret til at pantsætte sin andel kan ikke begrænses i vedtægterne.«

**7. Efter § 6 a** indsættes:

»§ 6 b. Salg af en andel i en andelsboligforening i henhold til fogedrettens beslutning, jf. retsplejelovens § 559 a, foretages af andelsboligforeningen i overensstemmelse med §§ 5-6 og foreningens vedtægter.

*Stk. 2.* Foreningen skal give andelshaveren mulighed for inden 2 uger, efter at underretning om fogedrettens salgsbeslutning er kommet frem til andelshaveren, at angive sit prisforlangende og oplyse, hvem denne ønsker at indstille som køber af andelen.

*Stk. 3.* Andelsboligforeningen skal underrette andelshaveren, udlægshaveren og de øvrige retighedshavere om den af foreningen godkendte eller fastsatte pris for andelen samt om indsigelsesretten efter 2. pkt. De pågældende kan da inden 2 uger gøre indsigelse med specificeret angivelse af yderligere priskrav. Fremsættelse af sådan indsigelse hindrer ikke salg til den af foreningen godkendte eller fastsatte pris med forbehold om yderligere priskrav. Sker salg, selv om der er gjort indsigelse mod prisen som beskrevet i 3. pkt., underretter foreningen den, der har gjort indsigelse. Ønsker den pågældende at fastholde kravet, skal den pågældende indlede retsforfølgning mod køberen inden 4 uger, efter at underretningen er kommet frem til vedkommende.

*Stk. 4.* Andelshaveren skal give andelsboligforeningen og de i tvangssalget øvrige interesserede adgang til at besøgte den til andelen knyttede lejlighed.

*Stk. 5.* Uden andelshaverens tiltræden kan købers overtagelse af den til andelen knyttede brugsret ikke ske tidligere end den første i den måned, der følger 3 måneder efter det tidspunkt, da underretning om fogedrettens salgsbeslutning

kom frem til foreningen og andelshaveren. Andelsboligforeningen skal underrette andelshaveren om overtagelsesdagen senest 4 uger før den aftalte overtagelsesdag, og andelshaveren har da pligt til at fraflytte og ryddeliggøre lejligheden senest 2 uger før overtagelsesdagen.

*Stk. 6.* Andelsboligforeningen kan modregne sine rimelige udgifter ved salget i overdragelsessummen. § 6, stk. 7, finder tilsvarende anvendelse.

*Stk. 7.* Er salg af andelen til den pris, der er den højst tilladte i henhold til § 5 og foreningens vedtægter, ikke sket inden 15 uger eller en af fogedretten fastsat længere frist fra det tidspunkt, da underretning om fogedrettens salgsbeslutning kom frem til foreningen og andelshaveren, kan udlægshaveren forlange andelen solgt gennem fogedretten på tvangsauktion, jf. retsplejelovens § 559 a.«

**8. I § 7 g** udgår », idet erhververen dog ikke har krav på garanti fra andelsboligforeningen, jf. § 5, stk. 13.«

**9. § 11 a** affattes således:

»§ 11 a. Bestemmelserne i §§ 4 a, 6 a, 6 b og 7 a finder tilsvarende anvendelse på de i dette kapitel nævnte boligaktieselskaber og lignende.«

**10. I § 15, stk. 1,** indsættes efter »eller stk. 5,«: »1. eller 2. pkt.,«.

**11. § 15, stk. 5,** affattes således:

»*Stk. 5.* Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.«

**12. I § 16** indsættes efter stk. 3 som nyt stykke:

»*Stk. 4.* I det omfang en erlagt overpris ved salg efter § 6 b eller retsplejelovens § 559 a er anvendt til fyldestgørelse af en pant- eller udlægshaver, kan erhververen tillige rette sit tilbagebetalingskrav efter stk. 3 mod denne. Stk. 3, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.«

Stk. 4 og 5 bliver herefter stk. 5 og 6.

**13. I § 16, stk. 5,** der bliver stk. 6, ændres »stk. 1-4« til: »stk. 1-5«.

**§ 2**

*Stk. 1.* Økonomi- og erhvervsministeren fastsætter tidspunktet for lovens ikrafttræden.

*Stk. 2.* § 5, stk. 13, 4. pkt., i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, finder

dog fortsat anvendelse for garantier, som er stillet før lovens ikrafttræden.

## Bemærkninger til lovforslaget

### *Almindelige bemærkninger*

#### *1. Indledning*

Det er formålet med dette lovforslag at lette omsætningen af private andelsboliger. Det skal ske ved at forbedre de økonomiske muligheder for at låne penge til køb af en andelsbolig. Samtidig er det formålet at fremme mulighederne for andelshavere for at få finansieret en modernisering af boligen.

Det er vigtigt for beboerne, at boligerne er tidssvarende og af god standard. Det er derfor nødvendigt, at der løbende sker en modernisering af den eksisterende boligmasse, således at den hele tiden lever op til nutidens krav. Dette bør i videst muligt omfang finansieres af beboere og ejer.

På denne baggrund foreslås det at ændre loven om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligloven), således at det bliver muligt at pantsætte andelsboliger.

Med indførelse af mulighed for pantsætning opstår et behov for, at panthaver kan skride til tvangsrealisation, hvis pantsætter gør sig skyldig i misligholdelse over for denne. Derfor foreslås udlægsforbuddet i andelsboligloven ophævet. Dermed vil andelsboliger ikke længere være unddraget kreditorfølgning.

Lovforslaget skal ses i sammenhæng med justitsministerens samtidig fremsatte lovforslag om ændring af tinglysningsloven, retsplejeloven og konkursloven. Justitsministerens lovforslag indeholder regler om tinglysning af pant og udlæg i andele og om tvangsfuldbyrdelse.

#### *2. Gældende ret*

Der findes ikke et regelsæt for pantsætning af andele (andelsboliger), og andele kan derfor ikke stilles til sikkerhed for lån i f.eks. et pengeinstitut. Ved andele forstås andelshaverens andel af fællesformuen i andelsboligforeningen og den dertil knyttede boligret.

Ved køb af en andelsbolig skal køber betale overdragelsessummen kontant. Det er almindeligt, at kø-

ber finansierer en del af overdragelsessummen ved et lån i et pengeinstitut. Det samme gælder, hvis andelshaveren vil forbedre sin bolig. Lån uden sikkerhed er dyrere, end lån der ydes mod betryggende sikkerhed. Andelshaveren har ikke mulighed for at optage realkreditlån til finansieringen, fordi det er foreningen, som ejer ejendommen. Der er derfor behov for et regelsæt, som gør det muligt for andelshaveren at belåne andelen.

Med indførelse af mulighed for pantsætning opstår der behov for, at långiver kan opnå fyldestgørelse for sit tilgodehavende, hvis andelshaveren misligholder låneaftalen. En betingelse for fyldestgørelse eller tvangsrealisation er ifølge almindelige fodedretlige regler et forudgående udlæg.

Der gælder i dag et lovmæssigt forbud mod udlæg i andele i andelsboligforeninger. Der kan dog foretages udlæg i en andel, hvis vedtægterne for andelsboligforeningen åbner mulighed herfor.

I perioden fra oprettelsen af de første andelsboligforeninger i begyndelsen af 1900-tallet og frem til 1996 var det under henvisning til bestemmelser i retsplejeloven fast antaget i retspraksis, at andelsboliger ikke kunne gøres til genstand for udlæg, hvis der i foreningsvedtægterne var optaget et forbud mod udlæg. En betingelse for, at kreditorerne skulle respektere udlægsforbuddet var, at andelshaveren ikke kunne råde over andelen gennem pantsætning.

Med en kendelse i 1996 (U 1996.1478 H) fastslog Højesteret, at der ikke er hjemmel til at træffe bestemmelse i vedtægterne for en andelsboligforening om at udelukke udlæg i en andel. Kendelsen førte til, at der ved en lovændring blev indført et forbud mod udlæg, jf. § 6 a i lov nr. 383 af 10. juni 1997 (FT 1996-97, tillæg A, sp. 5702 ff). Forbuddet var ikke tænkt som en vedvarende løsning, idet det fremgik af forarbejderne til lovændringen, at der skulle arbejdes videre med de problemstillinger, som udlæg i og tvangssalg af andelsboliger rejser.

### 3. Arbejdsgruppen om pant og udlæg i andele

På den baggrund nedsatte den daværende by- og boligminister en arbejdsgruppe. Arbejdsgruppen skulle udover at kortlægge, vurdere og foreslå løsninger på de problemstillinger, der knytter sig til arrest og udlæg i andele i private andelsboligforeninger, overveje muligheden og behovet for at etablere adgang til pantsætning af andele.

Arbejdsgruppen skulle endvidere overveje forslag til løsning af spørgsmål i forbindelse med tvangssalg af andele.

Endelig skulle de nævnte problemstillinger overvejes særskilt i relation til boligaktie- og boliganpartselskaber, som er reguleret ved andelsboliglovens kapitel III.

Herudover skulle arbejdsgruppen, hvis den fandt, at der burde gennemføres ændringer i gældende lovgivning, udarbejde udkast til sådanne regelændringer.

Arbejdsgruppen igangsatte arbejdet i august 2000 og afsluttede dette i september 2002 med afgivelsen af betænkning nr. 1421 om pant og udlæg i andelslejligheder.

Det var arbejdsgruppens vurdering, at et velfungerende system for pantsætning af andelsboliger, ville indebære en væsentlig forbedring af mulighederne for at udnytte andelsboligernes potentiale som kreditgrundlag. I forlængelse heraf foreslog man, at der etableres et registreringssystem med henblik på registrering af pante- og udlægsrettigheder i andelslejligheder – en såkaldt andelsboligbog. De nærmere regler for udformningen af andelsboligbogen skal fastsættes med udgangspunkt i den ordning, der gælder for underpantsætning af biler – bilbogen.

Herudover foreslog arbejdsgruppen en fremgangsmåde for tvangssalg af andele.

Arbejdsgruppens forslag er udarbejdet under hensyntagen til de særlige regler, som gælder for andelsboliger, især med hensyn til maksimalpriser, foreningens adgang til forlods at søge sig fyldestgjort i overdragelsessummen og bestyrelsens godkendelse af erhverver m.v.

Arbejdsgruppen foreslog, at den foreslåede ordning for pantsætning af andele, også skal gælde for boligaktie – og boliganpartselskaber omfattet af andelsboliglovens kapitel III.

### 4. Overvejelser på baggrund af arbejdsgruppens betænkning

Lovforslaget tager udgangspunkt i betænkningens anbefalinger.

Lovforslaget afviger dog fra betænkningens indstillinger, for så vidt angår spørgsmålet om, hvorvidt den enkelte andelsboligforening skal kunne udelukke eller begrænse adgangen til at pantsætte andelsboliger.

I betænkningen er anført, at de enkelte andelsboligforeninger som hidtil skal have mulighed for med virkning for andelshaverne i foreningen at udelukke eller begrænse adgangen til at pantsætte andelen. Der er herved lagt vægt på, at et sådant indgreb vil være et indgreb i foreningernes selvstyre, og at andelsboligen er en almindeligt accepteret velfungerende boligform, der i alt væsentligt er skabt uden lovregulering, men ved en fri udvikling gennem foreningens vedtægter.

Regeringen finder dog, at alle andelshavere skal have mulighed for at pantsætte andelen. Herved lige-stilles alle andelshavere. Som følge af muligheden for pantsætning forslås andelsboliglovens garantibestemmelse, hvorefter andelsboligforeningen stiller garanti for en del af købesummen ophævet, jf. nedenfor under pkt. 5.1.

Der er endvidere i betænkningen overvejelser om, hvorvidt samfundsmæssige hensyn taler mod at åbne mulighed for låneoptagelse uden begrænsning. Et flertal finder, at der ikke ved lovgivning er behov for at begrænse adgangen til pantsætning til bestemte formål. Et mindretal er derimod af den opfattelse, at adgangen til at pantsætte en andelsbolig af samfundsmæssige hensyn kun bør kunne ske til sikkerhed for lån til finansiering af andelen eller forbedringer i den. Det er endvidere opfattelsen, at en fri adgang til belåning vil modvirke foreningernes nuværende praksis, hvorefter boligernes pris på frivillig basis begrænses til et niveau, der ligger under maksimalpriserne.

For så vidt angår spørgsmålet om en eventuel vedtægtsmæssig adgang til at begrænse adgangen til pantsætning, er arbejdsgruppen imidlertid af den opfattelse, at når der (som anbefalet af arbejdsgruppen) bør bestå mulighed for fuldstændig udelukkelse af pantsætning, så bør foreningerne som det mindre i det mere også have mulighed for at vedtage begrænsninger i adgangen dertil. Det kan være begrænsninger i finansieringsformål eller en maksimering af størrelsen af belåningen.

Regeringen finder ikke, at der hverken i loven eller i vedtægterne bør (kunne) gøres begrænsninger i de formål, der kan ske pantsætning til, idet det i praksis er vanskeligt at skelne mellem forskellige låneformål.

Herudover afviger lovforslaget fra betænkningen derved, at bemyndigelsen til at fastsætte nærmere regler om andelsboligforeningens afgivelse af en erklæring om andelshaverens brugsret til den pågældende

lejlighed foreslås henlagt til økonomi- og erhvervsministeren i stedet for justitsministeren.

Endelig er der i betænkningen ikke er taget stilling til, hvorvidt udlægsforbuddet i andelsboligloven bør ophæves, idet dette spørgsmål faldt uden for arbejdsgruppens kommissorium.

Arbejdsgruppen fremhæver imidlertid nogle forhold, der bør indgå i overvejelserne omkring spørgsmålet og bemærker indledningsvist, at et udlægsforbud ikke forhindrer, at andelsboligen kan inddrages under konkurs med den virkning, at andelshaveren skal fraflytte boligen. Ulempen ved konkurs er imidlertid, at det er en tungere og mere omkostningskrævende fremgangsmåde end udlæg og tvangssalg.

Arbejdsgruppen fremhæver herudover, at som udgangspunkt kan alt, hvad en skyldner ejer, være genstand for udlæg, tvangsauktion og konkurs. Det gælder også et parcelhus eller en ejerlejlighed, som ejeren bor i. Der peges herudover blandt andet på, at udlæg kan svække andelshaverens lyst til at bidrage til foreningen. Misligholder andelshaveren sine forpligtelser, kan denne imidlertid ekskluderes af foreningen, og andelen overdrages til en ny andelshaver.

Det er regeringens opfattelse, at udlægsforbuddet og dermed kreditorlyet bør ophæves, jf. pkt. 5.2. En ordning for pantsætning af andele nødvendiggør en mulighed for udlæg, og denne mulighed bør omfatte alle kreditorer.

### 5. Hovedpunkter i lovforslaget

Lovforslaget har følgende hovedpunkter:

5.1. Der åbnes mulighed for pantsætning. Heri ligger, at andelshavere får mulighed for at optage lån i f. eks. et pengeinstitut mod sikkerhed i andelen og den dertil knyttede boligret. Muligheden for pantsætning må forventes at lette finansieringen for købere af andelsboliger og forbedre grundlaget for, at andelshavere kan få finansieret forbedringsarbejder i boligene.

Det fremgår af en undersøgelse i forbindelse med udarbejdelsen af betænkning nr. 1421, at for de traditionelle andelsboliger udgør den gennemsnitlige anskaffelsessum for hele landet 141.000 kr. pr. bolig. For de støttede andelsboliger udgør den gennemsnitlige salgssum 250.000 kr. pr. bolig. For begge grupper gælder, at den dyreste fjerdedel af boligene er solgt for mere end 300.000 kr.

Efter forslaget får alle andelshavere mulighed for at pantsætte andelen uanset modstående vedtægtsbestemmelser. Forslaget indebærer, at andelsboligforeningerne ikke kan beslutte at udelukke eller begræn-

se adgangen til at pantsætte andelen. Herved ligestilles alle andelshavere.

Forslaget afviger som ovenfor nævnt fra betænkningens indstillinger på dette punkt, da arbejdsgruppen fandt, at en lovbestemmelse, der begrænser foreningernes mulighed for at begrænse eller afskære deltagerens adgang til pantsætning, ville være et indgreb i foreningernes selvstyre.

Regeringen finder imidlertid, at alle andelshavere bør have samme adgang til pantsætning af andelen, ligesom det bør sikres, at alle købere af andele stilles lige med hensyn til muligheden for at få finansieret købesummen.

Forslaget indebærer, at købere af andele – inden købsaftalen indgås – bør undersøge, om der er registreret rettigheder over den pågældende andel i andelsboligbogen.

Forslaget berører ikke foreningens mulighed for at optage pant med sikkerhed i ejendommen. En panthaver med sikkerhed i andelsboligen må respektere foreningens beslutning om låneoptagelse.

Som en følge af pantsætningsmuligheden foreslås, at garantibestemmelsen i andelsboligloven ophæves. Efter denne bestemmelse kan en køber af en andel forlange, at andelsboligforeningen stiller garanti for en del af købesummen. Med indførelse af mulighed for pantsætning af andele bortfalder den afgørende grundelse for garantistillelsen. Arbejdsgruppen var enig heri, idet man bemærkede, at pligten til at stille garanti bør undtage de tilfælde, hvor garantistillelse ikke er absolut nødvendig, fordi der består en anden mulighed for sikkerhedsstillelse – pantsætning.

Det foreslås endvidere, at der ikke gøres begrænsninger i finansieringsformålet. Der er ikke behov for at begrænse de formål til hvilke, der kan optages lån i pengeinstitut til finansiering mod sikkerhed i andelen. Der vil derfor efter forslaget kunne optages lån til finansiering af andelen, forbedringer i boligen og andre formål, som ikke har nogen tilknytning til andelen. Den enkelte andelsboligforening kan heller ikke begrænse formålene gennem vedtægtsbestemmelser.

5.2. Som følge af at der åbnes mulighed for pantsætning, opstår der et behov for, at en panthaver kan skride til tvangsrealisation, hvis andelshaveren misligholder sine forpligtelser over for denne. En betingelse for tvangsrealisation, er ifølge almindelige fagrettlige regler et forudgående udlæg.

Det foreslås på den baggrund, at forbuddet i andelsboliglovens § 6 a mod udlæg i andele i andelsboligforeninger ophæves.

Herved bliver det også muligt at foretage udlæg i andelsboligen for krav, som ikke er sikret ved aftalt pant.

Ophævelsen af udlægsforbuddet kan indebære, at en andelshaver mister sin bolig som følge af udlæg.

Samtidig med, at udlægsforbuddet i andelsboligloven ophæves, vil justitsministeren foreslå en præcisering af retsplejelovens § 509, hvorefter der ikke kan foretages udlæg i aktiver, herunder andele i andelsboligforeninger, bortset fra fast ejendom, der er nødvendige til opretholdelse af et beskedent hjem og en beskeden levestandard for skyldneren og dennes husstand (transbeneficiet).

5.3. En gennemførelse af mulighed for pant og udlæg i andele forudsætter, at der fastsættes nærmere regler for tvangsmæssig fyldestgørelse af pant- og udlægshavere. Dette sker gennem det lovforslag, som fremsættes af justitsministeren.

Det foreslås gennem en ændring af retsplejeloven, at tvangsunderhåndssalg gennem foreningen bliver den primære form for tvangsrealisation.

Proceduren for tvangsunderhåndssalg fastsættes dog i andelsboligloven.

Fører sådanne salgsbestræbelser ikke til salg til maksimalpris inden for en rimelig tid, skal tvangsrealisation ske ved tvangsauktion. Der henvises herom til det lovforslag, som samtidig er fremsat af justitsministeren.

5.4. I det lovforslag, der fremsættes af justitsministeren, vil det blive foreslået, at der gennem ændring af tinglysningsloven etableres et register ved retten i Århus, hvor rettigheder i form af pant og udlæg i andele skal tinglyses (andelsboligbogen). Der vurderes ikke at være behov for at tinglyse ejerskifter som følge af overdragelser af andele.

Et centralt led i tinglysningen af rettigheder over andele i andelsboligbogen er, at der fremlægges en erklæring fra andelsboligforeningen, som skal sikre, at den, som tinglysningsdokumentet vedrører, er den person, som af andelsboligforeningens bestyrelse er godkendt som andelshaver med brugsret til den pågældende andelsbolig. Dette foreslås pålagt foreningerne gennem en ændring af andelsboligloven.

5.5. Det foreslås, at de under punkterne 5.1. – 5.4. foreslåede bestemmelser, også skal gælde for boligaktie- og boliganpartsselskaber.

#### *Lovforslagets økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige*

Lovforslaget vil gøre det lettere for det offentlige at inddrive restancer fra andelshavere.

Lovforslaget vurderes derudover ikke at have økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige.

For så vidt angår de økonomiske og administrative konsekvenser af oprettelsen af et registreringssystem over rettigheder over andele (andelsboligbogen) henvises til justitsministerens samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af tinglysningsloven, retsplejeloven og konkursloven.

#### *Samfundsøkonomiske konsekvenser*

Der er i alt ca. 170.000 private andelsboliger, som ifølge betænkningen har en samlet salgsværdi på godt 26 mia. kr. Heraf skønnes mindre end 10 pct. at være belånt gennem garantistillelse fra andelsboligforeninger eller andre ordninger. Den mulige belåningsværdi udgør således i størrelsesordenen 24 mia. kr.

Långiverne har mulighed for at yde lån med pant i andelen på op til 100 pct. af salgsværdien, men vil antagelig ikke yde lån, der overstiger 60-80 pct. af salgsværdien. Den mulige belåningsværdi reduceres derved til omkring 17 mia. kr.

En del andelshavere vil ikke have behov for at belåne andelsboligen. Det skønnes på denne baggrund med betydelig usikkerhed, at muligheden for at kunne optage lån med pant i private andelsboliger i løbet af nogle år vil give anledning til en samlet låneoptagelse på i størrelsesordenen 8 mia. kr. Denne låneoptagelse vil i nogen grad erstatte anden låneoptagelse, hvorfor nettoforøgelsen af låneomfanget vil blive noget mindre. Da priserne på andelsboligmarkedet er reguleret efter andelsboliglovens prismaksimeringsregler, vurderes lovforslaget ikke at få nogen effekter for prisdannelsen på andelsboligmarkedet. Det vurderes heller ikke, at lovforslaget vil få nogen effekt for renteniveauet.

#### *Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet*

Det øgede låneomfang vil give en forøget omsætning i pengeinstitutterne. Det vil endvidere blive lettere for virksomhederne at inddrive restancer fra andelshavere.

Lovforslaget har været forelagt Erhvervs- og Selskabsstyrelsens Center for Kvalitet i ErhvervsRegulering, som har vurderet, at forslaget ikke indeholder administrative konsekvenser for erhvervslivet på samfunds niveau eller pr. virksomhed i et omfang, der berettiger, at det bliver forelagt et af Økonomi- og Erhvervsministeriets virksomhedspanelet.

*Miljømæssige konsekvenser*

Lovforslaget har ingen miljømæssige konsekvenser.

*Forholdet til EU-retten*

Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

*Samlet vurdering af konsekvenserne*

	Positive konsekvenser	Negative konsekvenser
Økonomiske konsekvenser for stat, amter og kommuner	Lettere at inddrive restancer fra andelshavere	Ingen
Administrative konsekvenser for stat, amter og kommuner	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Lettere at inddrive restancer fra andelshavere. Pengeinstitutterne vil få en øget omsætning	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Lettere at finansiere køb og forbedring af andelsboliger	
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Forslaget indeholder ikke EU-aspekter	

*Høring:*

Et udkast til dette lovforslag har været i høring hos følgende organisationer m.v.:

Andelsforeningernes Fællesrepræsentation, Advokatrådet, Amtsrådsforeningen, BAT-Kartellet, Boligselskabernes Landsforening, Bygherreforeningen i Danmark, Danmarks Lejerforeninger, Danske Finansieringsselskabers Forening, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk Industri, Den Danske Dommerforening, Den Danske Landinspektørforening, Dommerfuldmægtigforeningen, Domstolsstyrelsen, Ejendomsforeningen Danmark, Finansministeriet, Finansrådet, Forbrugerrådet, Foreningen af Pantefogder i Danmark, Forsikring og Pension, Frederiksberg Kommune, HTS – Handel, Transport og Serviceerhvervene, Håndværksrådet, Indenrigs- og Sundhedsministeriet, Justitsministeriet, Jyske Grundejerforeninger, Kommunernes Landsforening, Københavns Kommune, Lejernes Landsorganisation, Mette Neville, Præsidenten for Vestre Landsret, Præsidenten for Østre Landsret, Præsidenten for Københavns Byret, Præsidenterne for retterne i Århus, Ålborg, Odense og Roskilde, Realkreditrådet, Skatteministeriet, Socialministeriet og Statsministeriet.

*Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser**Til § 1**Til nr. 1*

Bestemmelsens 1. pkt. er uændret. Bestemmelsen har til formål at forhindre, at den tidligere ejer af en andelsboligforenings ejendom får indflydelse på andelsboligforeningens drift gennem finansieringsaftaler med de enkelte andelshavere. Den indebærer f.eks., at en långiver, der finansierer en andelshavers indskud i forbindelse med stiftelse af foreningen, ikke kan forlange ret til at udøve stemmeretten på andelen.

Det foreslås i 2. pkt., at bestemmelsens anvendelsesområde udvides til at gælde for enhver panthaver, herunder en udlægshaver, som har pant i en andelsha-

vers andel. Det vil sige, uden hensyn til om det pantsikrede lån er anvendt til finansiering af indskud, overdragsessum, forbedringer eller andet. Bestemmelsen skal ligesom 1. pkt. beskytte andelsboligforeningen mod, at panthavere får indflydelse på ejendommens og foreningens drift. "Indflydelse" skal forstås på samme måde som i 1. pkt., det vil sige som overførsel af stemmeretten eller andre forvaltningsbeføjelser. Med bestemmelsen afskæres en panthaver f.eks. fra at påvirke foreningens beslutning om at fastsætte lavere maksimalpriser end de, der er tilladt efter loven.

3. pkt. har til formål at forhindre en omgåelse af 1. og 2. pkt. gennem pantebrevsvilkår, der knytter forfaldsvirkning til visse foreningsvedtagelser. Det gæl-



der foreningsvedtagelser om gennemførelse af arbejder, optagelse af lån og fastsættelse af maksimalpriser, der er lavere, end de, som lovligt kan opgøres efter andelsboligloven. Bestemmelsen indebærer, at sådanne vilkår uden videre er uvirksomme.

Foreningen kan således beslutte at fastsætte en lavere maksimalpris, end den der lovligt kan opgøres efter lovens regler, eller foreningen kan beslutte at gennemføre større forbedrings- eller vedligeholdelsesarbejder, til hvis gennemførelse det er nødvendigt at optage lån, uden at den enkelte andelshavers pantthaver kan forlange gælden indfriet. Gælden vil heller ikke kunne forlanges indfriet, såfremt det eksempelvis i foreningen besluttes at optage lån i forbindelse med konvertering af indestående lån, hvilket kan indebære en ændring af lånets løbetid. Der vil blive udformet en pantebrevsformular, som det vil blive obligatorisk at anvende.

Ligesom 1. og 2. pkt. gælder 3. pkt. såvel bolig- som erhvervsandele. Da prismaksimerende foreningsvedtagelser typisk ikke omfatter erhvervsandele, forventes 3. pkt. dog kun at få beskeden praktisk betydning ved pant i erhvervsandele.

Til nr. 2

I det foreslåede registreringssystem (andelsboligbogen) registreres ikke adkomstforhold. Det vil sige, at det ikke fremgår af systemet, hvem der er ejer af en bestemt andel.

Derfor er det i det lovforslag, som justitsministeren fremsætter samtidig, foreslået, at der ved tinglysning af rettigheder over andele skal fremlægges en erklæring fra andelsboligforeningen om, at den, som dokumentet vedrører, er den person, der af andelsboligforeningens bestyrelse er godkendt som andelshaver med brugsret til den pågældende andelslejlighed.

Det foreslås som en konsekvens heraf i § 4 a, stk. 1, at andelsboligforeningen har pligt til at afgive en erklæring til brug for tinglysning af et pantebrev eller retsforfølgning i en andel. Erklæringen har til formål at bekræfte, at det pantebrev eller udlæg, som ønskes tinglyst, vedrører den person, der af andelsboligforeningen er godkendt som andelshaver og at sikre betryggende identifikation af den lejlighed, hvortil den pågældende andel giver brugsret.

Anmodningen til andelsboligforeningen om afgivelse af erklæring skal være ledsaget af en udskrift fra Bygnings- og Boligregistret. Dette vil fremgå af den bekendtgørelse, som vil blive udstedt efter stk. 3.

På baggrund af det fremsendte skal andelsboligforeningen afgive erklæring om: Hvorvidt udstederen af

det dokument, som ønskes tinglyst, er den, som andelsboligforeningens bestyrelse har godkendt som ejer af den pågældende andel, og hvorvidt andelen giver brugsret til de lokaler, som pantebrevet angiver under henvisning til den adresse, som fremgår af en udskrift fra Bygnings- og Boligregistret.

Erklæringen skal afgives uden ugrundet ophold, efter at foreningen har modtaget anmodningen. Ved "uden ugrundet ophold" vil normalt forstås, at erklæringen bør kunne afgives inden 3 uger. Der foreslås ikke en præcis frist, idet der i det enkelte tilfælde kan foreligge omstændigheder, som udgør en rimelig begrundelse for en længere frist. Efter omstændighederne vil bestyrelsens uforsvarligt langsommelige ekspedition af sagen kunne bevirke, at bestyrelsen ifalder erstatningsansvar efter dansk rets almindelige erstatningsregler.

Efter de foreslåede regler i tinglysningsloven er der mulighed for at foretage foreløbig tinglysning med frist til indhentelse af ovennævnte erklæring fra andelsboligforeningen. Når et dokument er foreløbig tinglyst med frist, regnes retsvirkningerne af endelig tinglysning fra tidspunktet for den foreløbige tinglysning.

I stk. 1, 2. pkt. foreslås, at foreningen samtidig med, at den afgiver de oplysninger, som er nødvendige for tinglysning, skal oplyse, hvorvidt andelsboligforeningen i forbindelse med andelshaverens køb af andelen har stillet garanti for en del af købesummen, og hvis det er tilfældet oplyse størrelsen af det garanterede beløb. Formålet hermed er at oplyse pant- og udlægshavere om, hvorvidt foreningen har stillet garanti og om størrelsen af det garanterede beløb. Det forudsættes, at disse oplysninger også afgives i erklæringen. Der henvises endvidere til bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 3.

I stk. 2 angives, fra hvilket tidspunkt andelsboligforeningen er forpligtet til at afgive erklæring, når pantsætning sker som led i erhvervelsen af andelen.

Det er i långivers interesse først at frigive låneprovenuet, når sikkerheden er etableret, hvilket normalt indebærer et krav om, at långiver har modtaget et endeligt tinglyst pantebrev uden retsanmærkninger. Det er i sælgerens interesse først at åbne mulighed for, at køberen kan pantsætte andelsboligen, når der er sikkerhed for, at salget bliver endeligt, hvilket normalt indebærer et krav om, at købesummen er erlagt.

Långivers og dermed også købers interesse varetages i forslaget ved, at køber uden dokumentation for sin adkomst kan få et pantebrev foreløbigt tinglyst.

Sælgers interesse varetages med det foreslåede ved, at andelsboligforeningen først skal være forpligtet til at afgive erklæring om købers adkomst til brug for endelig tinglysning, når hele købesummen indbetales til foreningen alene betinget af, at foreningen afgiver erklæringen, og forud for afregning til sælger anvender provenuet til indfrielse af eventuelle præjudicerende pantehæftelser og udlæg.

Det er ved udarbejdelsen af bestemmelsen forudsat, at et låneforløb kan ske som beskrevet i det følgende: En køber af en andel indgår en låneafstale med henblik på hel eller delvis finansiering af andelen. Køberen eller långiveren rekvirerer derefter i overensstemmelse med de foreslåede regler i tinglysningslovens § 42 k, stk. 5, en udskrift fra BBR, og på baggrund af oplysningerne i BBR-udskriften udsteder køberen et pantebrev, der ved långiverens foranstaltning tinglyses foreløbigt med frist for fremskaffelse af erklæring fra andelsboligforeningen om, at køberen er godkendt som andelshaver med brugsret til den pantsatte andelsbolig. Samtidig med at køberen beder bestyrelsen om at blive godkendt som andelshaver eller eventuelt efter dette tidspunkt, sender långiver det foreløbigt tinglyste pantebrev og BBR-udskriften til bestyrelsen med anmodning om, at foreningen afgiver erklæring til brug for endelig tinglysning. Samtidig med foreningens afgivelse af erklæringen indbetaler långiver låneprovenuet til foreningen betinget af, at foreningen afgiver erklæringen og forud for afregning til sælger anvender provenuet til indfrielse af eventuelle pantehæftelser på andelen.

Hvis der ved indbetalingen af købesummen eksempelvis stilles vilkår om afregningen til sælger, herunder om frister eller om opgørelse af de beløb, der skal afregnes, modregnes eller betinget tilbageholdes, er foreningen ikke forpligtet til at afgive erklæringen til køber. Det samme gælder, hvis en del af eller hele købesummen garanteres af eller deponeres i et pengeinstitut.

Bestemmelsen hindrer dog ikke, at foreningen afgiver erklæringen, selv om købesummen ikke er kontant indbetalt, hvis foreningen vurderer, at der er tilstrækkelig sikkerhed for, at handlen går i orden, f.eks. hvis der sker deponering af købesummen i foreningens pengeinstitut.

Det foreslås endelig i stk. 3, at økonomi- og erhvervsministeren bemyndiges til at fastsætte nærmere regler om den i stk. 1 nævnte erklæring. Der kan således fastsættes regler om erklæringens form og indhold, og økonomi- og erhvervsministeren kan endvidere bestemme, at erklæringen skal afgives på en særlig blanket.

Formålet hermed er dels at lette foreningernes arbejde dels at sikre ensartethed i erklæringerne.

Den bekendtgørelse, som der er bemyndigelse til at udstede, vil endvidere indeholde bestemmelse om, at anmodningen til andelsboligforeningen om afgivelse af erklæring skal være ledsaget af en udskrift fra Bygnings- og Boligregistret.

Til nr. 3

Det foreslås, at andelsboliglovens garantibestemmelse ophæves. Efter bestemmelsen kan en erhverver af en andel forlange, at andelsboligforeningen stiller garanti for en del af købesummen.

Med lovforslaget foreslås fastsat regler om pantsætning af andele i andelsboligforeninger. Dermed gives andelshavere mulighed for at optage lån i et pengeinstitut mod sikkerhed i andelen.

Der er ikke længere behov for at forpligte foreningen til at stille garanti, når erhververen er berettiget til at pantsætte andelen til finansiering af købesummen for andelen.

I en periode – på op til 15 år – vil der fortsat bestå nogle tidligere udstedte og stadig virksomme garantier. Der stilles ikke krav om, at sådanne garantier skal tinglyses for at få gyldighed over for pant- eller udlægshavere.

Foreningen vil være sikret dækning for sit tilgodehavende som følge af en eventuel indfrielse af garantiforpligtelsen gennem modregningsadgangen i andelsboliglovens § 6, stk. 7, hvorfor det ikke vil være nødvendigt at tinglyse garantien for at sikre foreningens dækning for det eventuelle tilgodehavende som følge af en indfrielse af garantien.

Det foreslås i stedet, at foreningerne får en pligt til i forbindelse med, at de afgiver erklæring efter lovforslagets § 1, nr. 2, at oplyse, hvorvidt foreningen har stillet garanti for en del af købesummen i forbindelse med andelshaverens køb af andelen. Det foreslås endvidere, at hvis der er stillet garanti, skal der oplyses om størrelsen af det garanterede beløb.

Til nr. 4

Bestemmelsen omhandler spørgsmålet om andelsboligforeningens adgang til modregning i en fraflyttet andelshavers krav på overdragelsessummen. Det følger af bestemmelsen, at de af foreningens tilgodehavender, for hvilke foreningen har modregningsret i forhold til den fraflyttende andelshaver, har fortrinsret i forhold til panthaveres og udlægshaveres krav.

I pkt. viderefører den gældende bestemmelse, hvorefter overdragelsessummen skal indbetales til an-

delsboligforeningen, som efter fradrag af foreningens tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttede andelshaver. Bestemmelsen angiver ikke, hvilke krav der kan ske modregning for, men efter praksis kan tilgodehavender i form af løbende betalinger som boligafgift, varme etc., krav støttet på foreningens garanti for lån til andelshaveren og krav støttet på mangler ved den fraflyttede lejlighed, fradrages.

Er der tale om tilgodehavender, som f. eks. varmebetaling, der endnu ikke kan opgøres endeligt på afregningstidspunktet, eller lån, som foreningen har garanteret for, og som ikke er gjort op endnu, er foreningen, indtil endelig opgørelse kan ske, berettiget til at tilbageholde et beløb, der ud fra et rimeligt skøn må anses for tilstrækkeligt. På tilsvarende måde kan foreningen tilbageholde et rimeligt beløb for endnu ikke opgjorte krav som følge af mangler eller istandsættelsesudgifter ved den fraflyttede lejlighed. Er der tvist om et mangels- eller istandsættelseskrav, kan foreningen, i det omfang kravet fremtræder som værende rimeligt begrundet, tilbageholde det fornødne beløb, indtil tvisten er afgjort ved dom eller forlig.

Som noget nyt i 1. pkt. pålægges foreningen at fordele udbetalingen af den del af den indbetalte købesum, som er tilbage efter foreningens modregningsadgang mellem sælgeren og eventuelle rettighedshavere. Ved rettighedshavere forstås panthavere, udlægshavere og et eventuelt (konkurs- eller døds)bo.

Andelsboligforeningen kan med frigørende virkning udbetale restkøbesummen til den fraflyttende andelshaver, medmindre foreningen ved eller bør vide, at den fraflyttende andelshaver ikke længere har ret til at modtage betalingen.

Hvis foreningen begår fejl ved udbetalingen, kan den ifalde et erstatningsansvar efter dansk rets almindelige regler for det tab, som herved påføres rettighedshaverne.

Inden foreningen udbetaler overdragelsessummen til en fraflyttende andelshaver, må den for at være i god tro undersøge, om der i andelsboligbogen er registreret pant- eller udlægshavere, som skal have del i overdragelsessummen.

Bestemmelsen indebærer, at foreningen må rette henvendelse til eventuelle pant- eller udlægshavere med anmodning om, at de opgør forfaldne tilgodehavender. Opstår der tvist mellem den fraflyttende andelshaver og pant- eller udlægshaver om tilgodehavendets størrelse, har foreningen mulighed for at deponere det fornødne beløb med frigørende virkning for foreningen efter deponeringsloven.

2. pkt. er nyt og begrænser foreningens modregningsret, når gennemførelse heraf er til skade for en panthaver med pant i andelen.

Formålet med disse begrænsninger er at tilgodese panthaverens interesse i på forhånd at kunne beregne denne risikofaktor uden på afgørende måde at forringe foreningens muligheder for at sikre sig mod tab gennem modregning i overdragelsessummer. De udlægshavere, som ikke også er aftalepanthavere, er ikke omfattet af forslaget.

Begrænsningerne efter 2. pkt. består for det første i, at foreningen til skade for en aftalepanthaver kun kan modregne med tilgodehavender, der "udspringer af den fraflyttede andelshavers medlemskab af foreningen". Dette omfatter andelshaverens forpligtelser i henhold til vedtægterne eller aftaler, der er afledt af medlemskabet, som f.eks. boligaftalen, eller følger af andelshaverens tilsidesættelse af sådanne forpligtelser. Det sidste kan være krav vedrørende istandsættelse på grund af mangelfuld vedligeholdelse eller beskadigelser. Et andet eksempel kan være en kommunes krav på vandafgift, der opkræves direkte hos brugeren, men som foreningen som ejer af ejendommen hæfter for. Herudover omfatter bestemmelsen krav på boligafgift, betaling for varme, vand og andre løbende ydelser, øremærket opsparing m.v.

Det ligger endvidere i den foreslåede bestemmelse, at panthaveren ikke har større rettigheder end andelshaveren, og hvis andelshaveren anerkender et krav på istandsættelse, er panthaveren bundet af denne anerkendelse. Foreningen er ikke forpligtet til at underrette panthaveren om krav om istandsættelse. I tilfælde, hvor foreningen modregner med krav som følge af istandsættelse, vil istandsættelsen oftest være gennemført, når panthaver ved afregningen bliver bekendt med istandsættelseskravet.

For det andet indeholder 2. pkt. en maksimering af, hvor lang tids restancer med løbende betalinger foreningen kan gøre gældende til skade for aftalepanthaveren. Der er ved den foreslåede bestemmelse både taget hensyn til panthaverens interesse i at undgå forringet prioritet som følge af, at der oparbejdes større restancer, og til foreningens interesse i at kunne føre en lempelig inddrivelsespolitik uden at risikere tab.

Afgørende for foreningens prioritetsstilling i forhold til de nævnte krav er, at der kun er forløbet et år fra forfaldsdagen for de enkelte betalinger, medmindre retsforfølgning til inddrivelse af restancen er påbegyndt og fremmes uden uforment ophold inden fristens udløb. I tilfælde af udeblevne betalinger ind-

ledes en eksklusionssag normalt med et påkrav fra foreningen til den pågældende andelshaver.

Til nr. 5

Det foreslåede stk. 8 har til formål at sikre, at foreningens modregningsret kan gennemføres i tilfælde, hvor overdragelsessummen ifølge aftale helt eller delvis skal berigtiges ved overtagelse af pantegæld.

Efter den pantebrevsformular, som vil blive udarbejdet, forfalder pantegælden normalt ved ejerskifte. Der er imidlertid åbnet mulighed for, at pantthaveren og pantsætteren enten i forbindelse med pantsætningen eller senere i forbindelse med et salg af andelslejligheden aftaler, at gælden skal forblive indestående ved ejerskifte.

I de tilfælde, hvor pantegælden ifølge aftale mellem pantthaver og pantsætter skal forblive indestående ved ejerskifte, kan det forekomme, at overdragelsen ikke udløser betalinger af kontante beløb, der er tilstrækkelige til at dække andelsboligforeningens tilgodehavende hos den fraflyttede andelshaver. Foreningen vil dermed ikke kunne anvende sin modregningsret til at få dækket eventuelle krav på den fraflyttede andelshaver og vil dermed være udsat for tab.

Derfor foreslås det, at foreningen får ret til at kræve kontant indbetaling af overdragelsessummen helt eller delvis, medmindre kravet om indbetaling er unødvendigt for, at foreningen kan få dækket sit tilgodehavende hos overdrageren. Foreningens krav består, selv om det i pantebrevet på forhånd og med foreningens samtykke er aftalt, at gælden skal forblive indestående ved ejerskifte.

Foreningen er ikke forpligtet til at udnytte den ret, den er tillagt ved den foreslåede bestemmelse, og kan undlade at gøre den gældende, ligesom den gennem vedtægtsbestemmelser på forhånd kan have vedtaget at afstå fra at anvende bestemmelsen. Der vil eksempelvis kunne forekomme vedtægtsbestemmelser, som fastsætter, at bestemmelsen ikke kan gøres gældende ved ejerskifte ved dødsfald, når lejligheden overtages af afdødes ægtefælle eller ved skilsmisse.

I øvrigt henvises til forslaget § 1, nr. 2, hvorefter en forening tidligst skal afgive erklæring om erhververen af en andel, når købesummen er indbetalt til foreningen.

Til nr. 6

Efter de gældende regler kan der ikke foretages arrest og udlæg i en andel i en andelsboligforening, når det i vedtægten for andelsboligforeningen er fastsat, at andele i andelsboligforeningens formue ikke kan gø-

res til genstand for arrest og eksekution, og at andele ikke kan pantsættes.

Det foreslås, at adgangen til ved vedtægtsbestemmelse at udelukke pantsætning af og udlæg i andelsboliger ophæves. Hermed ligestilles alle andelshavere i relation til pantsætning og alle kreditorer i relation til at søge fyldestgørelse.

Bestemmelsen tager udtrykkelig stilling til, at den enkelte andelsboligforening ikke længere kan afskære eller begrænse andelshaverens ret til at pantsætte andelen. Forslaget afviger fra betænkningens indstillinger om spørgsmålet. Arbejdsgruppen giver i betænkningen udtryk for, at den enkelte andelsboligforening skal kunne beslutte, hvorvidt der skal være adgang til at pantsætte andele i foreningen, idet en lovbestemmelse, der begrænser foreningernes mulighed for at begrænse eller afskære andelshavernes adgang til pantsætning, ville være et indgreb i foreningernes selvstyre.

Det foreslås imidlertid, at der indføres en generel adgang til pantsætning. Herved ligestilles alle andelshavere, og det sikres, at ingen afskæres fra at erhverve en andelsbolig, fordi foreningens vedtægter indeholder et forbud mod pantsætning.

Det samme gælder med hensyn til udlæg. Det skal ikke længere være muligt gennem vedtægtsbestemmelser at udelukke udlæg.

Betænkningen har ikke taget stilling til spørgsmålet om, hvorvidt udlægsforbuddet skal ophæves, idet spørgsmålet ikke var omfattet af arbejdsgruppens kommissorium.

Der er flere grunde til, at det foreslås, at foreningerne ikke skal kunne udelukke udlæg gennem vedtægtsbestemmelser. For det første opstår der med indførelse af mulighed for pantsætning behov for, at pantthaveren kan skride til tvangsrealisation, hvis andelshaveren misligholder aftalen. For det andet er det ikke rimeligt, hvis kreditorer, som ikke er aftaleerhververe, skulle være afskåret fra at gøre udlæg i andele.

Med de foreslåede regler vil eksisterende vedtægtsbestemmelser, hvorefter arrest, udlæg og pantsætning er udelukket, ikke kunne håndhæves.

Med forslagene om adgang til pantsætning af og foretagelse af udlæg i andele følger, at købere – inden købsaftalen indgås – bør undersøge, om der er registreret rettigheder over den pågældende andel i andelsboligbogen.

Til nr. 7

Det foreslås i justitsministerens samtidig fremsatte lovforslag om ændring af tinglysningsloven, retsple-

## F. t. l. vedr. andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber

jeloven og konkursloven, at tvangsrealisation af andele i andelsboligforeninger som udgangspunkt skal ske ved tvangsunderhåndssalg gennem andelsboligforeningen. Fører sådanne salgsbestræbelser ikke til salg til (maksimal)prisen inden for en rimelig frist, skal tvangssalget ske ved tvangsauktion.

Stk. 1 præciserer, at et sådant tvangsunderhåndssalg gennem andelsboligforeningen skal ske i overensstemmelse med §§ 5 og 6 i andelsboligloven og foreningens vedtægter. Det vil sige, at salget skal ske under iagttagelse af reglerne i loven om prismaksimering, oplysningspligt over for erhververen, om bestyrelsens godkendelse af erhververen og overdragelsesaftalen samt eventuelle regler om ventelister m.v. i vedtægterne. Prisen skal fastsættes på samme måde som ved frivillige overdragelser, det vil sige under iagttagelse af lovens bestemmelser og eventuelle vedtægtsbestemmelser.

I stk. 2 foreslås, at andelshaveren, når fogedretten har truffet beslutning om, at andelen skal sælges, får 2 uger til at udarbejde forslag til prisen for andelen og komme med forslag til, hvem der skal have tilbudt andelen.

Baggrunden, for at det er nødvendigt at fastsætte en frist, er, at andelshaveren i forbindelse med tvangssalg formentlig ikke i samme omfang som ved et frivilligt salg er motiveret til at fremsætte sit prisforlangende uden unødigt ophold. Det findes rimeligt for alle sagens parter, at fristen fastsættes til 2 uger.

2-ugersfristen regnes fra det tidspunkt, hvor fogedrettens underretning om, at andelen skal forsøges solgt gennem andelsboligforeningen, er kommet frem til andelshaveren. Det følger af den foreslåede § 559 a i retsplejeloven, at fogedretten skal underrette andelsboligforeningen, skyldneren og udlægshaveren om sin beslutning om, at andelen skal forsøges solgt gennem andelsboligforeningen.

Andelshaveren fremsætter forslag om, hvilken pris andelen skal sælges til. Det er den maksimalpris, som vil kunne fastsættes i overensstemmelse med lovens § 5 og foreningens vedtægter, som andelshaveren kan komme med forslag til. I prisen indgår på samme måde som ved andre overdragelser andelsværdien samt værdien af forbedringer m.v. i boligen. Dette er på linie med, hvad der er sædvanligt ved frivillige salg af andele. Sælgeren af en andel kommer normalt med forslag til prisen, som derefter skal godkendes af bestyrelsen.

Hvis andelshaveren ikke fremkommer med forslag til (maksimal)pris m.v. inden fristens udløb, må opgørelsen og forslag til prisen opgjort efter samme ret-

ningslinier som ovenfor anført udarbejdes af bestyrelsen på basis af dennes skøn over eventuelle forbedrings anskaffelsestidspunkt og -pris. Bestyrelsen kan enten selv foretage opgørelsen eller rekvirere bistand af en professionel vurderingsmand. Der foreslås ikke fastsat en særskilt frist for foreningen til at fremkomme med salgsopgørelsen, da foreningen modsat andelshaveren normalt ikke vil have nogen interesse i at forhale tvangssalgsp proceduren. Der er dog foreslået en frist for foreningens salg til maksimalpris, jf. stk. 7.

Det foreslås endvidere i bestemmelsens stk. 2, at andelshaverens indstillingsret i henhold til vedtægterne opretholdes i tilfælde af tvangssalg. Mange vedtægter giver således mulighed for, at andelshaveren kan sælge til en person, som denne har haft fælles husstand med, er beslægtet med i lige op- eller nedstigende linie, eller bytter bolig med. Endelig bevarer andelshaveren også sin indstillingsret, hvis der ikke er optaget interesserede købere på foreningens ventelister.

Ved at bevare indstillingsretten, får andelshaveren mulighed for gennem bytte af boligen eventuelt at skaffe sig en anden og billigere bolig, eller et af husstandsmedlemmerne kan måske overtage andelen, uden at andelshaveren herefter behøver at fraflytte boligen.

Bestyrelsen skal på samme måde som ved andre overdragelser af andele godkende køberen af andelen, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2.

Det foreslås i stk. 3, at andelsboligforeningen, når den har godkendt den lovlige (maksimal)pris for andelen, skal underrette andelshaveren, udlægshaveren og eventuelle andre rettighedshavere om prisen. Andelsboligforeningen skal i den forbindelse gøre parterne opmærksom på, at der kan gøres indsigelse mod den fastsatte pris inden 2 uger.

Finder en af parterne, at prisen er sat for lavt, må denne gøre indsigelse inden 2 uger efter, at underretning om prisen er kommet frem.

En indsigelse skal være ledsaget af en specificeret angivelse af den pris, som vedkommende mener, andelen lovligt kan sættes til. Der kan gøres indsigelse både med hensyn til omfanget af aktiver i salgsopgørelsen, og med hensyn til spørgsmålet om, hvorvidt et aktiv er ansat til en for lav pris.

En tvist om, hvorvidt en forbedring eller et andet aktiv kan tages med i salgsopgørelsen, må antages normalt at ville kunne behandles af fogedretten. Hvis tvisten derimod drejer sig om selve værdiansættelsen, vil tvisten derimod normalt skulle afgøres under et civilt søgsmål på grund af bevisførelsens omfang.

Det foreslås videre i stk. 3, at selv om der gøres indsigelse mod prisen, kan boligen sælges med forbehold om, at der er gjort indsigelse mod prisen. Foreningen må i salgsvilkårene gøre opmærksom på, at prisen eventuelt kan blive forhøjet.

Foreningen må herefter underrette den, der gjorde indsigelse, om salget. Hvis den pågældende ønsker at påberåbe sig, at prisen er for lavt sat, må denne indlede retsforfølgning mod køberen inden 4 uger efter at have modtaget underretning om salget. Dette betyder, at der inden fristens udløb skal anlægges retssag eller begæres voldgift i de tilfælde, hvor denne form for tvistløsning er vedtaget, med henblik på at få fastslået prisen. Såfremt der ikke er anlagt sag ved domstolene eller indledt voldgiftsprocedure inden fristens udløb, sælges andelen til den af bestyrelsen godkendte salgspri uden forbehold.

Køberen af andelen kan påberåbe sig reglen i andelsboliglovens § 16, stk. 3, hvis denne finder, at prisen ved tvangssalget er sat for højt, kræve prisen nedsat og en eventuel erlagt overpris tilbagebetalt.

Det foreslås i stk. 4, at andelsboligforeningen og andre, som har interesse i tvangssalget, skal have mulighed for at besigtige andelshaverens lejlighed. Der vurderes at være behov for en sådan regel, da der kan være risiko for, at andelshaveren i en tvangssalgssituation modarbejder salgsprocessen.

Gennemførelse af krav på adgang til lejligheden kan om fornødent ske ved en umiddelbar fagedforretning efter retsplejelovens kapitel 55.

Det foreslås i stk. 5, at der i forbindelse med tvangsunderhåndssalg tidligst kan finde overtagelse sted til den første i den måned, der følger 3 måneder efter den dag, hvor foreningen og andelshaveren har modtaget underretning om fagedrettens beslutning om tvangssalg, medmindre andelshaveren accepterer en kortere frist. Ved fastlæggelse af fristens længde er vurderet, at den er tilstrækkelig lang til, at andelshaveren kan finde en anden bolig, og at der i praksis ofte kommer til at gælde en frist af den længde ved tvangsauktion over fast ejendom.

Endvidere foreslås, at andelshaveren skal fraflytte og ryddelig gøre lejligheden senest 2 uger før overtagelesdagen. Denne frist er sat for at undgå misligholdelse over for køberen, ved at andelshaveren ikke er fraflyttet lejligheden, når overtagelesdagen indtræder.

Ved fastlæggelse af fraflytningstidspunktet er der taget hensyn til, at boligen vil være ubeboet i kortest mulig tid, men samtidig er sikret, at der er tid til at

iværksætte den fornødne fagedprocedure, hvis andelshaveren ikke flytter frivilligt.

Som følge af, at andelshaveren skal fraflytte 2 uger før den aftalte overtagelesdag, vil der være en periode, hvor lejligheden ikke bliver beboet. Da køberen af andelen først overtager lejligheden efter udløbet af 2-ugersfristen, påhviler det sælgeren af andelen at betale boligafgift for den nævnte periode. Nægter sælgeren at betale eller har denne ikke midlerne hertil, vil andelsboligforeningen kunne modregne dennes tilgodehavende som følge af den manglende boligafgift i overdragelsessummen, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 7.

Stk. 6 fastslår gennem en henvisning til andelsboliglovens § 6, stk. 7, at foreningen har modregningsret i overdragelsessummen for de rimelige omkostninger, den har pådraget sig i forbindelse med tvangssalget. Det kan f.eks. være udgifter til en advokat og/eller vurderingsmand, som bistår foreningen ved tvangssalget.

Dersom det ikke lykkes at sælge andelen gennem tvangsunderhåndssalget, vil foreningen kunne gøre sit krav på at få dækket rimelige omkostninger ved de forgæves bestræbelser på salg gældende ved modregning i tvangsauktionssummen, jf. stk. 7.

Det foreslås i stk. 7, at hvis underhåndssalg gennem foreningen ikke kan gennemføres til maksimalpris inden 15 uger eller en af fagedretten fastsat længere frist, kan udlægshaveren forlange, at andelen sælges på tvangsauktion. Fristen regnes fra det tidspunkt, hvor underretning om fagedrettens salgsbeslutning er kommet frem til både andelshaveren og foreningen.

Fristen på 15 uger vurderes at være lang nok til, at foreningen og andelshaveren kan foretage de fornødne forberedelser og gennemføre de nødvendige praktiske foranstaltninger.

Til nr. 8

Forslaget er en konsekvens af forslaget § 1, nr. 3, hvor andelsboliglovens garantibestemmelse foreslås ophævet.

Til nr. 9

Forslaget medfører, at de i lovforslagets § 1, nr. 2, 6 og 7, foreslåede bestemmelser om afgivelse af erklæring til brug ved tinglysningen, ophævelse af pantsætnings- og udlægsforbuddet og endelig om tvangsunderhåndssalg som primær fyldestgørelsesmetode, tillige gælder aktier i et boligaktieselskab og anparter i et boliganpartsselskab.

## Til nr. 10

Efter den gældende § 2, stk. 5, i andelsboligloven, kan den, der finansierer en andelshavers indskud i en andelsboligforening, ikke betinge sig nogen indflydelse på ejendommens eller foreningens drift. Overtrædelse heraf kan i medfør af andelsboliglovens § 15, stk. 1, straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder.

Det foreslås, at andelsboliglovens § 15, stk. 1, også skal gælde en panthavers overtrædelse af den nye bestemmelse i lovforslagets § 2, stk. 5, 2. pkt., om forbud mod, at panthavere betinger sig nogen indflydelse på foreningens drift.

Bestemmelsen foreslås ikke at omfatte overtrædelser af den foreslåede bestemmelse i lovens § 2, stk. 5, 3. pkt., idet den i bestemmelsen fastsatte ugyldighedsvirkning må antages at være tilstrækkelig virkningsfuld.

## Til nr. 11

Ved en lovændring, jf. lov nr. 474 af 12. juni 1996, blev vedtaget en ændring af straffeloven, hvorefter der blev fastsat regler om strafansvar for juridiske personer. Hovedformålet med lovændringen var at indføre nogle generelle bestemmelser om kollektivansvar i straffeloven.

Justitsministeriet har ved lovens vedtagelse forudsat, at allerede gældende bestemmelser i særlovgivningen om selskabsansvar ændres i overensstemmelse dermed ved førstkommende lejlighed.

På den baggrund foreslås at bestemmelsen ændres, så den bringes i overensstemmelse med den beskrevne lovgivningspraksis.

## Til nr. 12

Ifølge andelsboliglovens § 16, stk. 3, kan erhververen af en andel solgt i strid med maksimalpriserne kræve prisen nedsat og en eventuel overpris tilbagebetalt fra sælgeren. Kravet forældes 6 måneder fra det tidspunkt, hvor erhververen kendte eller burde kende kravet. Forældelse afbrydes ved sagsanlæg ved boligrættens, jf. § 16, stk. 5, der ved forslaget § 1, nr. 13, ændres til stk. 6. Reglerne om tilbagebetaling af en eventuel overpris gælder efter bestemmelsen også for aktie- og anpartslejligheder.

I stk. 4 foreslås, at en erhverver tillige kan gøre tilbagebetalingskrav gældende over for en pant- eller udlægshaver, i det omfang denne har opnået fyldestgørelse gennem den ulovlige merpris ved salg af andelen gennem reglerne om tvangsunderhåndssalg eller ved salg på tvangsauktion.

Må pant- eller udlægshaveren betale en del af det modtagne beløb til køberen, vil denne derefter have et betalingskrav mod skyldneren, da tilbagebetalingskravet reducerer den fyldestgørelse, som pant- eller udlægshaveren i første omgang opnåede gennem salgsprovenuet. Gennem henvisningerne til stk. 3, 2. og 3. pkt. fastslås, at erhververens krav mod pant- eller udlægshaveren - ligesom kravet mod sælgeren - forældes 6 måneder fra det tidspunkt, hvor erhververen kendte eller burde kende kravet, og at forældelsen afbrydes ved anlæg af boligretssag.

Erhververens sagsanlæg med henblik på at få tilbagebetalt en eventuel overpris skal under alle omstændigheder rettes mod sælgeren af andelen. Ønsker erhververen tillige at benytte sig af den foreslåede lovbestemte pant- og udlægshaverhæftelse for erhververens krav på sælgeren, må denne tillige inden for den angivne frist anlægge sag mod pant- eller udlægshaveren, hvis forældelse af tilbagebetalingskravet skal undgås.

## Til nr. 13

Ændringen er redaktionel.

## Til § 2

Det foreslås, at loven træder i kraft ved, at økonomi- og erhvervsministeren bekendtgør tidspunktet for ikrafttrædelsen. Baggrunden herfor er, at det lovforslag, som justitsministeren fremsætter samtidig, af hensyn til den praktiske etablering af andelsboligbogen træder i kraft ved justitsministerens bekendtgørelse.

Det er i lovforslaget forudsat, at registreringssystemet (andelsboligbogen) er etableret på det tidspunkt, ordningen for pant og udlæg i andele træder i kraft. Som det fremgår af justitsministerens lovforslag, må det forventes, at det vil tage i hvert fald 6 måneder at etablere andelsboligbogen, herunder navnlig at sikre, at de tekniske forudsætninger for drift af registret er opfyldt. Det er ikke muligt nærmere at angive dette tidsrum, men Justitsministeriet forventer dog, at loven - afhængigt af tidspunktet for lovforslagets vedtagelse - vil kunne træde i kraft senest den 1. januar 2005.

Ikrafttrædelsestidspunktet, der som nævnt vurderes at blive senest den 1. januar 2005, giver endvidere andelsboligforeningerne en mulighed for at bringe deres vedtægter i overensstemmelse med de ændringer af loven, som følger af lovforslaget. Det drejer sig hovedsagelig om vedtægtsbestemmelser, som i dag udelukker pantsætning og arrest og udlæg i andele. Mange vedtægter indeholder også en gengivelse af andelsboliglovens garantibestemmelse.

I stk. 2 foreslås, at bestemmelsen i andelsboliglovens § 5, stk. 13, 4. pkt., som ophæves med lovforslagets § 1, nr. 3, fortsat skal være gældende for de garantier, som er stillet før lovens ikrafttræden.



## Bilag 1

## Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

## Gældende formulering

*Stk. 5.* Den, der finansierer en andelshavers indskud i en andelsboligforening, kan ikke betinge sig nogen indflydelse på ejendommens eller foreningens drift.

## Lovforslaget

## § 1

I lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, jf. lovbekendtgørelse nr. 652 af 2. juli 2001, som ændret ved § 2 i lov nr. 137 af 20. marts 2002, foretages følgende ændringer:

1. § 2, *stk. 5*, affattes således:

»*Stk. 5.* Den, der finansierer en andelshavers indskud i en andelsboligforening, kan ikke betinge sig nogen indflydelse på ejendommens eller foreningens drift. Det samme gælder den, der har pant i en andel i andelsboligforeningen. Panthaveren kan ikke forlange kapitalen indfriet som følge af, at foreningen har vedtaget, at prisen ved overdragelse af en andel ikke må overstige et beløb, som er lavere end den pris, der er tilladt efter § 5, eller vedtaget, at foreningen gennemfører arbejder eller optager lån.«

2. Efter § 4 indsættes:

»§ 4 a. Til brug for tinglysning af et pantebrev eller retsforfølgning i en andel, jf. tinglysningslovens § 42 k, *stk. 5*, skal en andelsboligforening efter anmodning fra andelshaveren, långiveren eller udlægshaveren uden ugrundet ophold afgive erklæring om, hvorvidt den, som tinglysningsdokumentet vedrører, er den person, der er godkendt som andelshaver med brugsret til den pågældende lejlighed. Foreningen har endvidere pligt til at oplyse, om foreningen har stillet garanti i forbindelse med købet af den pågældende andel og om størrelsen af det garanterede beløb.

*Stk. 2.* Vedrører erklæringen erhververen af en andel, er andelsboligforeningen ikke forpligtet til at afgive erklæringen, før købesummen indbetales til foreningen uden andre betingelser end, at erklæringen afgives, og at provenuet anvendes til at indfri eventuelle foranstående pantehæftelser og udlæg forud for afregning til sælger.

*Stk. 3.* Økonomi- og erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om form og indhold af anmodninger og erklæringer efter *stk. 1*, herunder bestemme, at der skal anvendes en særlig blanket.«

*Gældende formulering*

*Stk. 13.* Erhververen af en andel, hvortil der alene er knyttet retten til en bolig, kan, bortset fra de i §§ 7 e og 7 g nævnte tilfælde, forlange, at foreningen yder en garanti for lån i et pangeinstitut til delvis dækning af den del af prisen, der betales for andelen i foreningens formue. Garantien ydes til 60 pct. af den del af prisen for andelen i foreningens formue, der overstiger 40.000 kr. Det garanterede lån skal afdrages over 15 år og forfalder ved videresalg af andelen. Udeblivelse af betaling af renter og afdrag på det garanterede lån betragtes som misligholdelse med betaling af boligafgift og kan medføre eksklusion og ophævelse af brugsretten til boligen.

*Stk. 7.* Overdragelsessummen indbetales til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttede andelshaver.

§ 6 a. Der kan ikke foretages arrest og udlæg i en andel i en andelsboligforening, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig, når det i vedtægten for andelsboligforeningen er fastsat, at andele i andelsboligforeningens formue ikke kan gøres til genstand for arrest eller eksekution, og at andelene ikke kan pantsættes.

*Lovforslaget*

3. § 5, stk. 13, ophæves.

4. § 6, stk. 7, affattes således :

»*Stk. 7.* Overdragelsessummen indbetales til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender hos den fraflyttede andelshaver udbetaler resten til den fraflyttede andelshaver og eventuelle andre rettighedshavere. Til skade for den, der ved aftale har fået pant i andelen, kan foreningen kun fradrage sådanne tilgodehavender hos den fraflyttede andelshaver, der udspringer af dennes medlemskab af foreningen, og for så vidt angår løbende betalinger kun i indtil et år fra forfaldsdagen for de enkelte betalinger, medmindre foreningen inden fristens udløb har indledt og uden unødigt ophold fremmet retsforfølgning eller eksklusion.«

5. I § 6 indsættes som stk. 8:

»*Stk. 8.* Selv om det er aftalt, at gælden i henhold til et pantebrev i andelen ikke kan forlanges betalt ved ejerskifte, kan foreningen i forbindelse med overdragelsen kræve, at overdragelsessummen helt eller delvis indbetales til foreningen, medmindre den krævede indbetaling er unødvendig, for at foreningen kan få dækket krav som anført i stk. 7.«

6. § 6 a affattes således :

»§ 6 a. Uanset modstående vedtægtsbestemmelser kan der foretages arrest og udlæg i en andel i en andelsboligforening, og andelshaveren kan pantsætte sin andel. Andelshaverens ret til at pantsætte sin andel kan ikke begrænses i vedtægterne.«

*Gældende formulering**Lovforslaget***7. Efter § 6 a indsættes:**

»§ 6 b. Salg af en andel i en andelsboligforening i henhold til fogedrettens beslutning, jf. retsplejelovens § 559 a, foretages af andelsboligforeningen i overensstemmelse med §§ 5-6 og foreningens vedtægter.

*Stk. 2.* Foreningen skal give andelshaveren mulighed for inden 2 uger, efter at underretning om fogedrettens salgsbeslutning er kommet frem til andelshaveren, at angive sit prisforlangende og oplyse, hvem denne ønsker at indstille som køber af andelen.

*Stk. 3.* Andelsboligforeningen skal underrette andelshaveren, udlægshaveren og de øvrige retlighedshavere om den af foreningen godkendte eller fastsatte pris for andelen samt om indsigelsesretten efter 2. pkt. De pågældende kan da inden 2 uger gøre indsigelse med specificeret angivelse af yderligere priskrav. Fremsættelse af sådan indsigelse hindrer ikke salg til den af foreningen godkendte eller fastsatte pris med forbehold om yderligere priskrav. Sker salg, selv om der er gjort indsigelse mod prisen som beskrevet i 3. pkt., underretter foreningen den, der har gjort indsigelse. Ønsker den pågældende at fastholde kravet, skal den pågældende indlede retsforfølgning mod køberen inden 4 uger, efter at underretningen er kommet frem til vedkommende.

*Stk. 4.* Andelshaveren skal give andelsboligforeningen og de i tvangssalget øvrige interesserede adgang til at besigtige den til andelen knyttede lejlighed.

*Stk. 5.* Uden andelshaverens tiltræden kan købers overtagelse af den til andelen knyttede brugsret ikke ske tidligere end den første i den måned, der følger 3 måneder efter det tidspunkt, da underretning om fogedrettens salgsbeslutning kom frem til foreningen og andelshaveren. Andelsboligforeningen skal underrette andelshaveren om overtagelsesdagen senest 4 uger før den aftalte overtagelsesdag, og andelshaveren har da pligt til at fraflytte og ryddeliggøre lejligheden senest 2 uger før overtagelsesdagen.

*Stk. 6.* Andelsboligforeningen kan modregne sine rimelige udgifter ved salget i overdragelsessummen. § 6, stk. 7, finder tilsvarende anvendelse.

*Gældende formulering*

**§ 7 g.** Kommunalbestyrelsens eventuelle videre salg af en andelsbolig skal ske i overensstemmelse med lovgivningen og vedtægternes almindelige regler, idet erhververen dog ikke har krav på garanti fra andelsboligforeningen, jf. § 5, stk. 13. Kommunalbestyrelsen kan give tilsagn om at stille garanti for lån i et pengeinstitut til erhvervelse af andelen.

**§ 11 a.** Bestemmelserne i §§ 6 a, 7 a og b finder tilsvarende anvendelse på de i dette kapitel nævnte boligaktieselskaber og lignende.

**§ 15.** Overtrædelse af reglerne i § 2, stk. 3, stk. 4 eller stk. 5, straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder.

*Stk. 5.* Er overtrædelsen begået af et aktieselskab, anpartsselskab, andelsselskab eller lignende, kan bødeansvar pålægges selskabet som sådant.

*Lovforslaget*

*Stk. 7.* Er salg af andelen til den pris, der er den højst tilladte i henhold til § 5 og foreningens vedtægter, ikke sket inden 15 uger eller en af fogedretten fastsat længere frist fra det tidspunkt, da underretning om fogedrettens salgsbeslutning kom frem til foreningen og andelshaveren, kan udlægshaveren forlange andelen solgt gennem fogedretten på tvangsauktion, jf. retsplejelovens § 559 a.«

**8.** I § 7 g udgår:», idet erhververen dog ikke har krav på garanti fra andelsboligforeningen, jf. § 5, stk. 13.«

*§ 11 a* affattes således:

»§ 11 a. Bestemmelserne i §§ 4 a, 6 a, 6 b og 7 a finder tilsvarende anvendelse på de i dette kapitel nævnte boligaktieselskaber og lignende.«

**10.** I § 15, *stk. 1*, indsættes efter »eller stk. 5,«: »1. eller 2. pkt.,«

**11.** § 15, *stk. 5*, affattes således:

»Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.«

*Gældende formulering*

§ 16. 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. 2.* Er overdragelse sket i strid med reglen i § 13 eller § 14 a, og er erhververen indflyttet i lejligheden, kan han efter ophævelse af aftalen benytte den opnåede brugsret som lejer.

*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.

*Stk. 4.* Optages et medlem i foreningen i strid med reglen i § 2, stk. 3, kan han kræve et eventuelt erlagt beløb tilbagebetalt.

*Stk. 5.* Retssager vedrørende stk. 1-4 anlægges for boligretten.

*Lovforslaget*

12. I § 16 indsættes efter stk. 3 som nyt stykke:

»*Stk. 4.* I det omfang en erlagt overpris ved salg efter § 6 b eller retsplejelovens § 559 a er anvendt til fyldestgørelse af en pant- eller udlægshaver, kan erhververen tillige rette sit tilbagebetalingskrav efter stk. 3 mod denne. Stk. 3, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.«

Stk. 4 og 5 bliver herefter stk. 5 og 6, og i stk. 5, der bliver stk. 6, ændres "stk. 1-4" til: "stk. 1-5).

13. I § 16, *stk. 5*, der bliver stk. 6, ændres »stk. 1-4« til »stk. 1-5.«

**§ 2**

*Stk. 1.* Økonomi- og erhvervsministeren fastsætter tidspunktet for lovens ikrafttræden.

*Stk. 2.* § 5, stk. 13, 4. pkt., i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, finder dog fortsat anvendelse for garantier, som er stillet før lovens ikrafttræden.

## Bilag 2

*Folketingets forhandlinger vedrørende lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber*

*Folketingsåret 1978-79:* (L 143)  
FF 5476, 6787, 11237, 11594.  
Till. A 2385, till. B 1009, till. C 577.  
Loven stadfæstet 8. juni 1979.  
(Lovtidende nr. 239)

*Folketingsåret 1980-81:* (L 8)  
FF 65, 442, 1006, 1382.  
Till. A 199, till. B 71, till. C 41.  
Loven stadfæstet 5. november 1980.  
(Lovtidende nr. 486)

*Folketingsåret 1981-82:* (L 192)  
FF 9508, 10091, 11006, 11280 (Fortryk).  
Loven stadfæstet 25. maj 1983.  
(Lovtidende nr. 194).

*Folketingsåret 1984-85:* (L 138)  
FF 5064, 5618, 9581, 9932.  
Till. A 2581, 4037.  
Loven stadfæstet 22. maj 1985.  
(Lovtidende nr. 206)

*Folketingsåret 1989-90:* (L 9)  
FF 72, 400, 5465, 5892.  
Till. A 429, till. B 527.  
Loven stadfæstet 7. marts 1990.  
(Lovtidende nr. 138)

*Folketingsåret 1991-92:* (L 245)  
FF 7635, 8114, 9768, 10299.  
Till. A 5981, till. B 1315, 2217.  
Loven stadfæstet 20. maj 1992.  
(Lovtidende nr. 379)

*Folketingsåret 1991-92:* (L 275)  
FF 9623, 10046, 10304.  
Till. A 6633, till. B 1495, 2227.  
Loven stadfæstet 20. maj 1992.  
(Lovtidende nr. 380)

*Folketingsåret 1993-94:* (L 54)  
FF 1263, 2057, 3764, 4149.  
Till. A 1009.  
Loven stadfæstet 22. december 1993.  
(Lovtidende nr. 1072)

*Folketingsåret 1993-94:* (L 154)  
FF 5247, 6213, 7902, 8321.  
Till. A 6039, till. B 645, till. C 641.  
Loven stadfæstet 6. april 1994.  
(Lovtidende nr. 222)

*Folketingsåret 1993-94:* (L 219)  
FF 8146, 8678, 10403, 10632.  
Till. A 7557, till. B 1011, till. C 849.  
Loven stadfæstet 10. maj 1994.  
(Lovtidende nr. 335)

*Folketingsåret 1993-94:* (L 251)  
FF 10822, 12082, 12300.  
Till. A 8713, till. B 1865.  
Loven stadfæstet 1. juni 1994.  
(Lovtidende nr. 445)

*Folketingsåret 1994-95:* (L 153)  
FF 2536, 2872, 4698, 4961.  
Till. A 1912, till. B 434, till. C 362.  
Loven stadfæstet 17. maj 1995.  
(Lovtidende nr. 306)

*Folketingsåret 1995-96:* (L 84)  
FF 1433, 1674, 4114, 4301.  
Till. A 2313, till. B 354, till. C 304.  
Loven stadfæstet 27. marts 1996.  
(Lovtidende nr. 220)

*Folketingsåret 1996-97:* (L 269)  
FF 7366, 7859, 8293.  
Till. A 5707, 5702, till. B 1282, till. C 936.  
Loven stadfæstet 10. juni 1997.  
(Lovtidende nr. 383)

*Folketingsåret 1999-00:* (L 211)  
FF 5107, 7988, 8730.  
Till. A 5858, 5897, till. B 1340, till. C 928.  
Loven stadfæstet 31. maj 2000.  
(Lovtidende nr. 406)

*Folketingsåret 2001-02:* (L 41)  
FF 903, 2550, 2692.  
Till. A 1052, till. B 154, till. C 29.  
Loven stadfæstet 20. marts 2002.  
(Lovtidende nr. 137)

Til lovforslag nr. L 51. Skriftlig fremsættelse (5. november 2003)

### Økonomi- og erhvervsministeren (Bendt Bendtsen) :

Herved tillader jeg mig for Folketinget at fremsætte:

*Forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Pant og udlæg i andelsboliger m.v.).*

(Lovforslag nr. L 51).

Med lovforslaget har regeringen taget initiativ til at lette omsætningen af private andelsboliger og fremme mulighederne for andelshavere for at få finansieret en modernisering af boligen. Dette sker ved at forbedre de økonomiske muligheder for at låne penge til køb og forbedring af en andelsbolig. Der vil også kunne optages lån til andre formål.

Med indførelse af mulighed for pantsætning opstår et behov for, at pantkøber kan skride til tvangsrealisation (fyldestgørelse), hvis pantsætter gør sig skyldig i misligholdelse over for denne. En betingelse for tvangsrealisation er ifølge almindelige fodedretlige regler et forudgående udlæg. Derfor foreslås udlægsforbuddet i andelsboligloven ophævet. Dermed vil andelsboliger ikke længere være unddraget kreditorfølgning.

Forslaget skal også gælde indehavere af aktier i boligaktieselskaber og anparter i boliganpartselskaber.

Lovforslaget tager udgangspunkt i de anbefalinger, som er givet i betænkning nr. 1421 om pant og udlæg i andelslejligheder.

Forslaget indeholder følgende hovedpunkter:

- Der åbnes mulighed for pantsætning af andelsboliger. Alle andelshavere får mulighed for at pantsætte andelen. Andelsboligforeningerne kan ikke i vedtægterne udelukke eller begræn-

se adgangen til pantsætning. Lovforslaget begrænser ikke finansieringsformålet.

- Som følge af pantsætningsmuligheden ophæves garantibestemmelsen i andelsboligloven.
- Udlægsforbuddet i andelsboligloven ophæves. Ophævelsen af udlægsforbudet indebærer, at andelsboliger ikke længere er unddraget kreditorfølgning.
- Fastlæggelse af fremgangsmåde for tvangsunderhåndssalg gennem andelsboligforeningen.

Gennemførelse af de nævnte ændringer indebærer ændringer i Justitsministerens lovgivning. Justitsministeren fremsætter samtidig med, at jeg fremsætter lovforslag om ændringerne i andelsboligloven, forslag til ændring af tinglysningsloven, retsplejeloven og konkursloven. Justitsministerens lovforslag indeholder regler om tinglysning af pant og udlæg i andele og om tvangsfuldbyrdelse. Efter justitsministerens forslag vil der blive etableret et register (andelsboligbogen) ved retten i Århus, hvor der kan ske registrering af pante- og udlægsrettigheder over andele.

De økonomiske og administrative konsekvenser af oprettelsen af et registreringssystem over rettigheder over andele (andelsboligbogen) er der redegjort for i justitsministerens lovforslag.

Lovforslaget vil gøre det lettere for det offentlige at inddrive restancer fra andelshavere.

Samfundsøkonomisk vurderes, at der i alt er ca. 170.000 private andelsboliger med en samlet salgsværdi på 26 mia. kr. Det skønnes, at forslaget i løbet af nogle år vil give anledning til en samlet låneoptagelse i størrelsesordenen 8 mia. kr.

Erhvervsøkonomisk vil det øgede låneomfang give en forøget omsætning i pengeinstitutterne. Det vil endvidere blive lettere for virksomhederne at inddrive restancer fra andelshavere.

Forslaget har ikke miljømæssige konsekvenser.

Forslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

Det foreslås, at loven træder i kraft ved økonomi- og erhvervsministerens bekendtgørelse.

Idet jeg i øvrigt henviser til lovforslaget og de bemærkninger, der ledsager det, skal jeg anbefale forslaget til Tingets velvillige behandling.