



ERHVERVS- OG BOLIGSTYRELSEN



Pant og udlæg i andelslejligheder

Betænkning afgivet af en arbejdsgruppe
under Erhvervs- og Boligstyrelsen

Betænkning nr. 1421

Pant og udlæg i andelslejligheder

*Betænkning afgivet af en arbejdsgruppe
under Erhvervs- og Boligstyrelsen*

Indholdsfortegnelse

DEL I. INDLEDNING.....	7
1. Baggrund og kommissorium for arbejdsgruppen	7
1.1. Baggrunden for nedsættelsen af arbejdsgruppen.....	7
1.2. Arbejdsgruppens kommissorium og arbejde.....	10
1.3. Arbejdsgruppens sammensætning.....	12
2. Sammenfatning	13
DEL II. NUVÆRENDE FORHOLD	21
3. Andelsboliger.....	21
3.1. Definitioner og typer	21
3.2. Retlige forhold.....	23
3.3. Statistisk beskrivelse af andelsboligsektoren.....	30
3.4. Spørgeskemaundersøgelsen.....	33
3.5. Faktisk anvendelse af udlæg og tvangsauktion.....	41
3.6. Pengeinstitutternes sikkerhedsarrangementer	42
4. Aktieboliger, anpartsboliger og ejerlejligheder ..	45
4.1. Aktie- og anpartsboliger	45
4.2. Ejerlejligheder	47
5. Fremmed ret.....	49
5.1. Norsk ret.....	49
5.2. Svensk ret.....	52
DEL III. PANTSÆTNING	59
6. Behovet for pantsætningsregler	59
6.1. Finansieringsbehov ved ejerskifte	59
6.2. Finansieringsbehov ved forbedringer	61
6.3. Pengeinstitutternes interesse i markedet.....	61
6.4. Behovet for sikkerhedsstillelse.....	62
7. Valg af pantsætningsmodel.....	63
7.1. Sikringaktens funktioner	63
7.2. Eksisterende regler om sikringsakter	64
7.3. Denunciation contra registrering.....	69
7.4. Real- eller personbaseret registrering.....	70
7.5. Udgangspunkt i et eksisterende registreringssystem.....	71
7.6. Grundlaget for realbaseret registrering.....	73
7.7. Registrering af adkomstforholdene.....	76
7.8. Andelsboligforeningens erklæring om adkomstforholdene. Ansvarsspørgsmål	82
7.9. Boligaktie- og boliganpartsselskaber	85

7.10.	Arbejdsgruppens forslag.....	85
8.	Registreringssystemets nærmere indretning	87
8.1.	Indledning	87
8.2.	Rettigheder der skal tinglyses	87
8.3.	Tinglysningens retsvirkninger.....	89
8.4.	Den tekniske indretning af andelsboligbogen	91
8.5.	Fremgangsmåden ved tinglysning.....	93
8.6.	Arbejdsgruppens forslag.....	94
9.	Pantets udstrækning	95
9.1.	Forbedringer, særligt tilpasset inventar og andet løsøre ...	95
9.2.	Panterettens forhold til særskilte rettigheder	99
9.3.	Udlodninger	100
9.4.	Forsikringsbeløb.....	103
9.5.	Lejeindtægter.....	105
10.	Forholdet mellem pantsætter og panthaver.....	109
10.1.	Stemmeret og andre forvaltningsbeføjelser	109
10.2.	Vedligeholdelse af andelen.....	113
10.3.	Fremleje	115
10.4.	Ejerskifte	118
10.5.	Andre forfaldsgrunde.....	121
11.	Forholdet mellem panthaver og andelsboligforeningen.....	125
11.1.	Andelsboligforeningens modregningsret.....	125
11.2.	Afregning af købesum.....	128
11.3.	Iværksættelse af vedligeholdelses- og forbedringsarbejder	129
11.4.	Andelsboligforeningens beslutninger om maksimalpriser	132
12.	Forholdet mellem flere panthavere	137
12.1.	Sekundær pantsætning og oprykning.....	137
13.	Begrænsning af pantsætning.....	141
13.1.	Lovbestemt begrænsning.....	141
13.2.	Vedtægtsbestemt udelukkelse eller begrænsning	146
13.3.	Ny vedtagelse af udelukkelse eller begrænsning af pantsætning	150
14.	Pant eller garanti.....	153
14.1.	Pant i stedet for lovpligtig garanti	153
14.2.	Konvertering af udstedte garantier til pant.....	154

DEL IV. UDLÆG	157
15. Foretagelse og udstrækning af udlæg i andele ..	157
15.1. Grundlaget for og fremgangsmåden ved udlæg	157
15.2. Udlæggets udstrækning. Forbedringer, tilpasset inventar, lejeindtægter m.v.	159
16. Retsvirkningen af udlæg i andele	165
16.1. Problemstilling	165
16.2. Gældende ret	165
16.3. Arbejdsgruppens overvejelser	168
16.4. Arbejdsgruppens forslag	169
DEL V. TVANGSREALISATION	171
17. Om fyldestgørelse af pant- og udlægshavere....	171
17.1. Fyldestgørelsesmåden	171
17.2. Beslutning om salg	175
17.3. Kombination af auktion og underhåndssalg	176
18. Tvangsunderhåndssalg gennem andelsboligforeningen	185
18.1. Meddelelse om salgsbeslutning og overtagesdag	185
18.2. Salgsopgørelse og fastsættelse af maksimalpris	190
18.3. Indstilling af køber	196
18.4. Auktion, hvis salg ikke sker til maksimalpris inden rimelig tid	197
18.5. Omkostninger	200
19. Tvangsauktion over andele	203
19.1. Problemstilling	203
19.2. Gældende ret	203
19.3. Arbejdsgruppens overvejelser	205
19.4. Arbejdsgruppens forslag	209
DEL VI. BEGRÆNSNING AF KREDITORFORFØLGNING....	211
20. Vedtægtsbestemt udelukkelse af udlæg	211
20.1. Ophævelse af adgangen til at udelukke udlæg i andelsboliger (andelsboliglovens § 6 a)	211
20.2. Ændring af andelsboliglovens § 6 a (værdigrænse m.v.) ..	219
21. Transbeneficium	221
21.1. Ophævelse af transbeneficium for andelsboliger (retsplejelovens § 509).....	221
21.2. Ændring af retsplejelovens § 509 (værdigrænse og erstatningsbolig)	223
21.3. Ændring af retsplejelovens § 509 (omstændighederne ved erhvervelsen)	226

22. Inddragelse i konkursbo	227
22.1. Ophævelse af adgangen til at inddrage en andelsbolig i konkursbo uanset udlægsfritagelse (konkurslovens § 37, stk.1)	227
22.2. Ændring af konkurslovens § 37, stk.1 (præcisering af ”økonomisk interesse”)	229
22.3. Ændring af konkurslovens § 37, stk. 1 (tilvejebringelse af en erstatningsbolig)	232
22.4. Ændring af konkurslovens § 37, stk.1 (omstændighederne ved erhvervelsen)	234
DEL VII. FORSLAG	237
23. Forslag til ændringer i andelsboligloven.....	237
24. Forslag til ændringer i tinglysningsloven.....	251
25. Forslag til ændringer i retsplejeloven.....	261
26. Forslag til ændringer i konkursloven.....	273
27. Udkast til pantebrevsformular vedrørende andele i andelsboligforeninger	275
BILAG	
Bilag 1: Andelsboligloven (Lovbekendtgørelse nr. 652 af 2. juli 2001 som ændret ved lov nr. 137 af 20. marts 2002).....	279
Bilag 2: Uddrag af retsplejeloven. §§ 538 – 582. (Lovbekendtgørelse nr. 809 af 14. september 2001)	291
Bilag 3: Boligstyrelsen: Normalvedtægt for en privat andelsboligforening (1988)	301
Bilag 4: ABF – Standardvedtægter for andelsboligforeninger i nybyggeri (1996)	315
Bilag 5: ABF – Standardvedtægter for andelsboligforeninger i den ældre boligmasse (1996).....	333
Bilag 6: Tabelbilag 1-25 til redegørelsens afsnit 3.3.4. - 3.6.	351
Bilag 7: Notat fra Kort & Matrikelstyrelsen af 10. maj 2001 om registreringer i BBR.....	377
Bilag 8: Eksempler på BBR-meddelelser (ejer- og lejermeddelelse)	383
LITTERATURFORTEGNELSE	387

1 Baggrund og kommissorium for arbejdsgruppen

1.1 Baggrunden for nedsættelsen af arbejdsgruppen

Fra oprettelsen af de første andelsboligforeninger i begyndelsen af 1900-tallet og frem til 1996 var det antaget i retspraksis, at andelslejligheder ikke kunne gøres til genstand for udlæg, hvis der i foreningsvedtægterne var optaget et forbud mod udlæg. Hjemlen fandt retspraksis i retsplejelovens § 514, stk. 2 og 3. Ifølge bestemmelsen kræves det, at fire betingelser er opfyldt:

- a) Udelukkelsesklausulen foreligger ved erhvervelsen.
- b) Erhvervelsen og vilkåret er led i en tilsvarende ordning for en flersidighed af personer.
- c) Hensynet til ordningens formål taler afgørende imod at tillade udlæg.
- d) Skyldneren har ikke fri rådighed over aktivet, og der er truffet rimelige foranstaltninger til at hindre skyldnerens fri råden.

Eksempler på denne retspraksis findes i U 1941.833 V, U 1970.530 SH, U 1983.637 Ø, U 1989.769 Ø. F. eks. i U 1970.530 SH anføres som begrundelse bl.a.: ”Andelsboligforeninger har et socialt sigte, idet brugerne af boliger herigennem har villet sikre sig overfor spekulantinteresser. Dette sociale sigte ville blive tilsidesat, såfremt en brugers kreditor skulle kunne indtræde i hans sted.”

Denne praksis blev opretholdt, selv om andelsboliger med tiden ofte kom til at repræsentere betydelige værdier. I Redegørelse om gennemførelse af tvangsaktion over andelsboliger (1997) s. 10 anføres det således, at den gennemsnitlige overdragelsessum for en andelsbolig på 80 m² i 1994 lå mellem 104.000 kr. og 170.000 kr. I teorien blev retspraksis kritiseret bl. a. af Boris Hansen i U 1986B s. 219 ff. og Mette Neville i Juristen 1991 s. 58 ff.

Med kendelsen U 1996.1478 H fastslog Højesteret, at der ikke i retsplejelovens § 514, stk. 2 og 3, er hjemmel til at træffe bestemmelse i vedtægterne for en andelsboligforening om at udelukke udlæg i andelsboliger. Højesteret tillod en kreditor at foretage udlæg til forauktionering i

en andelsbolig med de rettigheder og forpligtelser, som var knyttet hertil i medfør af foreningens vedtægt og andelsboligloven.

Af kendelsen fremgår, at kreditor ønskede at gøre udlæg i en andelsbolig med en værdi på 173.000 kr. Andelsboligforeningens vedtægter indeholdt en sædvanlig kreditorudelukkelsesklausul:

”§ 6, stk. 2. Andelen i foreningens formue kan ikke gøres til genstand for arrest eller eksekution. Andelen kan ikke belånes, og der kan ikke gives transport i eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller aftales fuldmagt til nogen anden end andelshaveren til at modtage eller kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-19.”

I begrundelsen henviste Højesteret særligt til følgende omstændigheder: Da udlægget vedrørte medlemmets andel i andelsboligforeningen med de rettigheder og forpligtelser, som var knyttet hertil i medfør af bestemmelserne i foreningens vedtægt og andelsboligloven, ville salg af andelen på tvangsauktion alene kunne ske med respekt af disse bestemmelser. De omfattede blandt andet, at den nye andelshaver og prisen for andelen skulle godkendes af bestyrelsen. Købesummen skulle indbetales til foreningen, og foreningen havde i denne forbindelse ret til at søge sig fyldestgjort for sit eventuelle tilgodehavende og indfri et eventuelt lån, som den havde garanteret for. Ved overholdelse af disse forpligtelser kunne det ikke anses som uforeneligt med foreningens interesser, at et ejerskifte fandt sted som følge af retsforfølgning. Såfremt vedtægternes kreditorudelukkelsesklausul skulle overholdes, ville det indebære, at den friværdi, som andelen repræsenterede, ville være unddraget retsforfølgning, selv om andelshaveren – alene med den begrænsning, der fulgte af, at bestyrelsen skulle godkende køberen – frit kunne sælge andelen og herved realisere friværdien.

Efter Højesterets kendelse rettede Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) henvendelse til Folketingets Boligudvalg og gjorde opmærksom på, at der ville opstå en række tvivlsspørgsmål ved tvangsauktion over andelsboliger, og at disse burde søges afklaret.

I marts 1997 nedsatte Boligministeriet som følge heraf en arbejdsgruppe, der havde til opgave at redegøre for problemstillinger ved gennemførelse af tvangsauktion over andelsboliger samt at skitsere og vurdere mulige løsninger på disse problemer. I april 1997 afgav arbejdsgruppen ”Redegørelse om gennemførelse af tvangsauktion over andelsboliger”. I redegørelsen påpeger arbejdsgruppen, at der ved tvangsauktion over en andelsbolig er retsikkerhed på en række punkter, og anfører to alternative måder at afhjælpe dette på. For det første, at problemerne løses ved lovændringer og udarbejdelse af standardauktionsvilkår. For det andet, at auktionssalg af andelsboliger udelukkes ved en

lovændring. Et forbud mod tvangsauktion skulle ikke hindre, at der blev foretaget udlæg, men udlægget skulle alene etablere en panteret, ikke give ret til tvangssalg. Skyldnerens råden ville blive begrænset, og udlægshaveren ville få fortrinsret til fyldestgørelse i salgssummen ved et eventuelt frivilligt salg.

Redegørelsen førte til indføjelser af § 6 a i andelsboligloven ved lov nr. 383 af 10. juni 1997. Med denne bestemmelse blev der givet lovhjemmel for vedtægtsbestemt udelukkelse af udlæg, svarende til den retstilstand, der var retspraksis før U 1996.1278 H. Denne løsning går således længere end arbejdsgruppens forslag, hvorefter man kun skulle udelukke tvangsauktion.

Den mere vidtgående løsning var i hovedsagen begrundet i et hensyn til andelsboligforeningernes bestyrelser. Med udlæg etableres et retspant, som det kan være svært for foreningens bestyrelse at håndtere i tilfælde af, at andelsboligen overdrages. Ifølge andelsboliglovens § 6, stk. 7, skal overdragelsessummen ved salg af en andelsbolig indbetales til andelsboligforeningen. Foreningen foretager fradrag for sine tilgodehavender og udbetaler resten til den fraflyttede andelshaver. Foreningen skal i forbindelse med udbetalingen sørge for, at eventuelle udlægshavere får deres korrekte opgjorte tilgodehavende, og i tilfælde af fejl kan bestyrelsen pådrage sig selv og foreningen erstatningsansvar.

Risikoen for fejl skyldes især tre forhold: Der findes ikke nogen central registrering af udlæg i andelslejligheder, og foreningens kendskab til eventuelle udlæg beror derfor på, at foreningen har modtaget underretning fra udlægshaver eller fogedretten og har noteret underretningen på en måde, så den ikke overses ved afregningen. Der kan endvidere være foretaget flere udlæg, og foreningen har ikke mulighed for at påse, at udlægshaverne får dækning i den rigtige rækkefølge. For det tredje er det vanskeligt for foreningen at beregne eller kontrollere opgørelsen af udlægshaverens krav, herunder påløbne renter og omkostninger. Se herom Neville: Pantsætning af og udlæg i andelsboliger del III om udlæg.

Ved at udelukke, at der kan foretages udlæg, ville man undgå, at andelsboligforeningerne bliver udsat for risikoen for erstatningsansvar.

§ 6 a var ikke tænkt som en vedvarende løsning. Det fremgår af bemærkningerne til loven, jf. Folketingstidende 1996-97, tillæg A, sp. 5702 ff., at der på baggrund af arbejdsgruppens redegørelse om tvangsauktion skulle arbejdes videre med problemstillingerne vedrørende udlæg i og tvangsauktion over andelsboliger med henblik på at løse de udestående problemer ved lovgivning. Se nærmere herom afsnit 20.1.2.

Til brug for det videre arbejde anmodede By- og Boligministeriet lektor Mette Neville, ph.d., Juridisk Institut, Handelshøjskolen i Århus, om at

udarbejde et diskussionsoplæg om pantsætning af og udlæg i andele i andelsboligforeninger, som forelå i januar 2000.

1.2. Arbejdsgruppens kommissorium og arbejde

I juni 2000 nedsatte by- og boligministeren arbejdsgruppen om pant og udlæg i andele med følgende kommissorium:

”På baggrund af ”Redegørelse fra arbejdsgruppen om gennemførelse af tvangsauktion over andelsboliger” og det med lov nr. 383 af 10. juni 1997 gennemførte stop for udlæg og arrest i private andelsboliger samt bemærkningerne til lovforslaget (L 269), må det lægges til grund, at der er behov for at få klarlagt problemstillingerne omkring kreditorers adgang til at inddrage andele i private andelsboligforeninger i kreditorforfølgning.

I tilknytning hertil opstår der et behov for at overveje gældende ret omkring pantsætning af andele i andelsboligforeninger og behovet for at skabe et regelsæt om frivilligt pant.

Det er arbejdsgruppens opgave at kortlægge og vurdere de problemstillinger, der knytter sig til arrest og udlæg (retspant) i andele i private andelsboligforeninger, samt til pantsætning og andre former for sikkerhedsstillelse (frivillig pant).

Arbejdsgruppen skal endvidere kortlægge og vurdere de problemstillinger, som kan opstå i forbindelse med realisation af pantet. Det skal i den forbindelse overvejes, om retspant og frivillig pant skal kunne føre til tvangssalg i form af tvangsauktion eller anden form for tvangssalg.

Arbejdsgruppen skal endelig skitsere og vurdere mulige løsninger på disse problemstillinger.

Arbejdsgruppens forslag og indstillinger skal i videst muligt omfang udarbejdes under hensyntagen til de særlige regler, som gælder for andelsboliger, hvilket vil sige med størst mulig respekt af de særlige forpligtelser og begrænsninger, som følger af andelsboligloven og foreningsvedtægten, især med hensyn til maksimalpriser, foreningens adgang til forlods at søge sig fyldestgjort i overdragelsessummen og bestyrelsens godkendelse af erhverver m.v.

Ved valg af løsningsmodeller bør det endvidere overvejes, om det vil være rimeligt og forsvarligt at pålægge bestyrelsen for andelsboligforeningen de forpligtelser, som i givet fald måtte følge af forslaget.

Såfremt arbejdsgruppen finder, at der bør gennemføres ændringer i gældende lovgivning, skal der med indstillingen fra arbejdsgruppen følge et udkast til sådanne regelændringer.

Ovennævnte problemstillinger skal overvejes særskilt i relation til boligfællesskaber omfattet af andelsboliglovens kapitel III, som omhandler boligaktie- og boliganpartsselskaber.

Arbejdet igangsættes i august 2000 og forventes afsluttet i september 2001.”

Fristen for færdiggørelse af betænkningen blev senere forlænget til udgangen af 2001.

I oktober 2001 var arbejdsgruppens arbejde så vidt fremskredent, at der kun resterede få møder, der var planlagt afholdt inden udgangen af december 2001. Ved et brev af 2. november 2001 fra By- og Boligministeriet blev arbejdsgruppens videre arbejde imidlertid udskudt indtil videre som følge af, at der var udskrevet valg til Folketinget.

I forbindelse med nedlæggelsen af By- og Boligministeriet blev arbejdsgruppen overført til Økonomi- og Erhvervsministeriet, Erhvervs- og Boligstyrelsen. Ved brev af 18. januar 2002 til arbejdsgruppen meddelte Erhvervs- og Boligstyrelsen, at arbejdsgruppen skulle genoptage arbejdet med henblik på at afslutte det snarest.

Inden arbejdet blev stillet i bero i oktober 2001, havde arbejdsgruppen bedt ministeriet om at afklare et spørgsmål vedrørende forståelsen af kommissoriet, som havde givet anledning til drøftelse i arbejdsgruppen. Dette blev besvaret ved brev af 25. marts 2002 fra Erhvervs- og Boligstyrelsen, hvori det hedder:

”På 9. møde i arbejdsgruppen om pantsætning og udlæg i andele i andelsboligforeninger blev rejst spørgsmål om, hvorvidt arbejdsgruppen kan tage stilling til, om bestemmelsen i § 6 a i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber bør ophæves.

Da der ikke kunne opnås enighed om spørgsmålet, besluttede arbejdsgruppen, at man ville forelægge dette for ministeriet.

Under henvisning hertil skal Erhvervs- og Boligstyrelsen, hvorunder arbejdsgruppen er nedsat, udtale, at arbejdsgruppen i henhold til kommissoriet har fået til opgave at afgive en betænkning, som indeholder en juridisk og teknisk gennemgang af problemstillingerne vedrørende pant og udlæg i andele i andelsboligforeninger. Arbejdsgruppen skal endvidere fremkomme med forslag til løsninger på disse problemstillinger.

Kommissoriet indebærer ikke, at arbejdsgruppen skal udtrykke en holdning til selve spørgsmålet om, hvorvidt en andel i en andelsboligforening bør kunne være genstand for udlæg m.v. Det har således ikke været hensigten, at arbejdsgruppen skal udtale sig om, hvorvidt andelsboliglovens § 6 a bør ophæves.

Arbejdsgruppens opgave er at skabe et fagligt beslutningsgrundlag for politikerne, som blandt andet på den baggrund kan tage stilling til, om andelsboliglovens § 6 a bør ophæves.”

Arbejdsgruppen har afholdt 11 møder i perioden 18. august 2000 – 14. august 2002.

1.3. Arbejdsgruppens sammensætning

Arbejdsgruppen har haft følgende sammensætning:

Professor Peter Møgelvang-Hansen,
Handelshøjskolen i København (formand)
Højesteretsdommer Niels Grubbe (næstformand)
Professor Mette Neville, ph.d., Handelshøjskolen i Århus
Sekretariatschef Jan Hansen,
 Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation
Kontorchef Christian Brandt, Finansrådet
Dommer Marianne Caft, Den Danske Dommerforening
Retsassessor Helle Larsen, Dommerfuldmægtigforeningen
Advokat Merete Larsen, Advokatrådet
Juridisk konsulent Kirsten Jansen, Realkreditrådet
Sekretariatschef Lene B. Larsen, Administratorforeningen
Fuldmægtig Carsten Oppermand, Justitsministeriet (1.- 5. møde)
Fuldmægtig Benedikte Holberg, Justitsministeriet (6.– 11. møde)
Fuldmægtig Anette Arnsted, Justitsministeriet (6.– 11. møde)
Dommer Søren Sørup Hansen, Domstolsstyrelsen (6.-11. møde)
Kontorchef Margrete Pump, By- og Boligministeriet og efterfølgende
 Erhvervs- og Boligstyrelsen (1., 2., 10. og 11. møde)
Kontorchef Vibeke Køie, By- og Boligministeriet (3.- 9. møde)

Arbejdsgruppens sekretariat har bestået af:

Fuldmægtig Nynne Horn, By- og Boligministeriet og efterfølgende for
Erhvervs- og Boligstyrelsen (1., 2., 10. og 11. møde)
Specialkonsulent Klaus Lundsager, By- og Boligministeriet og efterføl-
 gende for Erhvervs- og Boligstyrelsen (1.-11. møde)
Fuldmægtig Tina Schioldann Nielsen, By- og Boligministeriet og efter-
 følgende for Økonomi- og Erhvervsministeriet (3.-10. møde)
Specialkonsulent Martin P. Knudsen,
 By- og Boligministeriet (3.-9. møde)
Fuldmægtig Mads Kirkegaard, By- og Boligministeriet (5.-7. møde)
Fuldmægtig Nils Hein, By- og Boligministeriet (1.-2. møde)

2 Sammenfatning

DEL II. NUVÆRENDE FORHOLD

I kapitel 3 beskrives de retlige og statistiske forhold for andelsboliger. Der gøres rede for en spørgeskemaundersøgelse, som er gennemført i forbindelse med arbejdsgruppens arbejde. Endvidere omtales erfaringerne med udlæg og tvangsauktion over andelsboliger og de sikkerhedsarrangementer, som nogle pengeinstitutter benytter ved finansiering af andelslejligheder.

I kapitel 4 gøres der rede for de retlige forhold for andre boligformer, såsom aktieboliger, anpartsboliger og ejerlejligheder.

Kapitel 5 indeholder en beskrivelse af andelsboliger i Norge og Sverige. Ordningen i begge lande har visse fælles træk med den danske andelsboligform, men der er også væsentlige forskelle. Der er ingen regler om prismaksimering i nogen af de to lande. I begge landene overvejes det at indføre nye regler om pantsætning baseret på et registreringssystem.

DEL III. PANTSÆTNING

I kapitel 6 diskuteres behovet for et regelsæt om frivilligt pant.

Det er arbejdsgruppens vurdering, at under den bestående ordning er lån i et pengeinstitut til køb eller forbedring af en andelsbolig formentlig i nogle tilfælde uopnåeligt og – hvis det opnås – dyrere for andelshaveren end et lån med sikkerhed i andelslejligheden. Det er endvidere arbejdsgruppens vurdering, at der i pengeinstitutterne er interesse for at finansiere overdragelse og forbedring af andelsboliger, og at interessen vil øges, såfremt der skabes mulighed for betryggende sikkerhedsstillelse. På denne baggrund finder arbejdsgruppen, at etablering af et velfungerende system for pantsætning af andelsboliger kan indebære en væsentlig forbedring af mulighederne for at udnytte andelsboligernes potentiale som kreditgrundlag.

I kapitel 7 redegøres for indholdet af de forskellige kendte modeller for sikringsakt, der kommer på tale ved pantsætning af andelslejligheder.

Det er arbejdsgruppens opfattelse, at en sikringsakt baseret på registrering er at foretrække frem for underretning til foreningen (denunciation).

Et flertal i arbejdsgruppen bestående af alle medlemmer, bortset fra Søren Sørup Hansen, Domstolsstyrelsen, finder, at et registreringssystem bør baseres på andelslejligheden og ikke på skyldnerens person.

Søren Sørup Hansen, Domstolsstyrelsen, er enig med flertallet i, at et registreringssystem baseret på andelslejligheden er det bedste, men finder, at et system baseret på personen er et reelt alternativ på grund af det relativt begrænsede behov for tinglysning.

Arbejdsgruppen anser det for mest hensigtsmæssigt, at der med henblik på registrering af rettigheder i andelslejligheder etableres en ordning, ”Andelsboligbogen”, hvis nærmere indhold bør fastsættes med udgangspunkt i den ordning, der gælder for underpantsætning af biler, ”Bilbogen”.

Arbejdsgruppen foreslår, at grundlaget for registrering af rettigheder over andele bliver oplysningerne i BBR kombineret med en erklæring fra andelsboligforeningen om, at den andel, som ønskes pantsat, giver brugsret til den lejlighed, der er indhentet en BBR-udskrift på.

Arbejdsgruppen finder, at der ikke bør stilles krav om systematisk registrering af adkomst. Arbejdsgruppen foreslår derimod, at andelsboligforeningen til bekræftelse af ejerforholdet vedrørende andelen skal afgive en erklæring om adkomstforholdene.

Kapitel 8 omhandler andelsboligbogens nærmere indretning.

Ud fra en vurdering af det praktiske behov og retstekniske hensyn foreslår arbejdsgruppen, at alene underpant og retsafølgning (udlæg, arrest og konkurs) registreres.

Fremgangsmåden ved tinglysning i andelsboligbogen bør så vidt muligt følge de almindelige regler om tinglysning, således at disse gennem henvisninger bringes i anvendelse på ordningen, hvilket svarer til systematikken i bilbogsreglerne.

Kapitel 9 angår pantets udstrækning.

Arbejdsgruppen foreslår, at pant i en andel skal omfatte forbedringer af lejligheden samt inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i den. Endvidere bør pant i en andel omfatte udlodninger fra foreningen, lejeindtægter samt erstatnings- og forsikringssummer, der træder i stedet for det pantsatte.

I kapitel 10 behandles spørgsmålet om, hvilken betydning det har for andelshaverens rådighed over andelen m.v., at der sker pantsætning af andelen.

Arbejdsgruppen foreslår, at andelshaveren efter en pantsætning bevarer sine rettigheder og pligter, herunder retten til at stemme tillige med andre forvaltningsbeføjelser, samt pligten til at vedligeholde andelen, medmindre andet aftales.

Panthaveren skal kunne forlange kapitalen indfriet, hvis andelshaveren fremlejer de lokaler, han har brugsret til, i mere end tre år uden panthaverens samtykke.

Desuden foreslås, navnlig af hensyn til andelsboligforeningens modregningsret, at pantegælden som almindelig regel forfalder ved ejerskifte, men at det bør være muligt for panthaveren og pantsætteren enten i forbindelse med pantsætningen eller senere i forbindelse med et salg af andelslejligheden at aftale, at gælden skal forblive indestående ved ejerskifte. Foreligger en sådan aftale, skal andelsboligforeningen uanset aftalen kunne kræve, at køberen af købesummen indbetaler et beløb svarende til sælgerens restancer til foreningen.

Kapitel 11 omhandler forholdet mellem panthaveren og andelsboligforeningen.

Arbejdsgruppen finder, at foreningens modregningsret som udgangspunkt skal fastholdes, men at der i andelsboligloven bør indsættes en bestemmelse, der afgrænser, hvilke krav der kan modregnes for. Det foreslås desuden, at der fastsættes en tidsgrænse for foreningens adgang til at modregne med krav vedrørende løbende ydelser til skade for en panthaver. En sådan regel vil bevirke, at foreningen søger tilgodehaveren inddrevet, før de blive for store, og give panthaveren bedre mulighed for på forhånd at bedømme risikoen.

Andelsboligforeningens gennemførelse af vedligeholdelses- og forbedringsarbejder kan medføre fald i andelsværdierne, hvis arbejderne finansieres ved lån eller forbrug af egne midler og ikke øger ejendommens værdi med lige så store beløb, som de afholdte udgifter. Det er arbejdsgruppens opfattelse, at hensynet til den, der har pant i en andel, ikke kan begrunde begrænsninger i andelsboligforeningens mulighed for at vedtage større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder.

Mange foreninger (40 %) fastsætter med hjemmel i vedtægterne lavere priser for deres andelslejligheder end dem, der er maksimum efter andelsboligloven. En sådan beslutning kan være begrundet i et ønske om at fastholde stabile lavere priser uanset vedligeholdelsesarbejder og udsving i ejendomsvurderinger eller prioritetsgældens kursværdi. Det er arbejdsgruppens opfattelse, at foreningernes frihed til at fastsætte lavere priser er et grundlæggende element i de særlige regler, som gælder for andelsboliger. Arbejdsgruppen finder, at der ikke er risiko for misbrug, og foreslår derfor, at en foreningsbeslutning om nedsættelse af priserne ikke skal kunne medføre, at pantegælden forfalder til betaling.

Kapitel 12 angår forholdet mellem flere panthavere, som har pant i samme andel i en andelsboligforening. Arbejdsgruppen stiller enkelte forslag, som fremmer mulighederne for sekundær pantsætning af andele.

I kapitel 13 behandles spørgsmålet om begrænsninger i adgangen til at pantsætte en andelslejlighed, være sig ved en begrænsning til visse finansieringsformål eller en maksimering af størrelsen af belåningen.

Et flertal i arbejdsgruppen bestående af alle medlemmer bortset fra Jan Hansen, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, og Lene B. Larsen, Administratorforeningen, finder ikke behov for ved lovgivning at begrænse adgangen til at pantsætte en andelsbolig eller en erhvervsandel, hverken til visse finansieringsformål eller ved en maksimering af størrelsen af belåningen. Flertallet har dog på grund af arbejdsgruppens kommissorium og sammensætning ikke fundet tilstrækkeligt grundlag for at vurdere, om der er overordnede samfundsøkonomiske hensyn, der taler mod at åbne mulighed for en sådan låneoptagelse uden begrænsning.

Et mindretal bestående af Jan Hansen og Lene B. Larsen anbefaler, at adgangen til at pantsætte en andelsbolig ved lovgivning begrænses således, at pantsætning kun kan ske til sikkerhed for lån, der tidligere eller senest samtidig med pantsætningen er optaget til at finansiere erhvervelse af en andelsbolig eller anskaffelse af forbedringer og fast installeret inventar.

Efter arbejdsgruppens opfattelse bør den enkelte andelsboligforening som hidtil have mulighed for at udelukke eller som det mindre af det mere begrænse adgangen til at pantsætte andelsboliger.

Det er desuden arbejdsgruppens opfattelse, at en tidligere vedtaget vedtægts-bestemmelse om at udelukke eller begrænse adgangen til at pantsætte andelsboliger skal stå ved magt.

Kapitel 14 angår forholdet mellem de foreslåede regler om pantsætning af andelsboliger og andelsboligforeningernes pligt efter andelsboligloven til at stille garanti for lån til finansiering af køb af andelsbolig.

Arbejdsgruppen foreslår, at pligten til at stille garanti bør undtage de tilfælde, hvor der består mulighed for sikkerhedsstillelse ved pantsætning.

Efter arbejdsgruppens opfattelse bør der ikke stilles krav om hverken konvertering eller tinglysning af garantier, udstedt før en senere for- eningsbeslutning om ikke at udstede garantier.

DEL IV. UDLÆG

I kapitel 15 gøres der rede for en række fagedretlige spørgsmål i forbindelse med pant i andele af andelsboligforeninger.

Arbejdsgruppen finder, at afgrænsningen af genstanden for udlæg i boligandele, så vidt muligt bør foretages på samme måde som afgræns-

ningen af genstanden for aftalt pant, jf. kapitel 9. Dette indebærer bl.a., at udlæg skal omfatte særligt tilpasset inventar, lejeindtægter, udlodninger mv.

I kapitel 16 overvejes spørgsmålet om, i hvilket omfang der bør fastsættes særlige regler, som fraviger retsplejelovens regler om retsvirkningen af udlæg.

Såfremt der oprettes en andelsboligbog, som foreslået af arbejdsgruppen, dvs. på linje med bilbogen, bør der ved fastlæggelsen af retsvirkningerne af udlæg i andele efter arbejdsgruppens opfattelse på en række tekniske punkter tages udgangspunkt i de regler, der gælder for udlæg omfattet af bilbogsordningen.

I overensstemmelse hermed stilles bl.a. forslag om, at sikringsakten ved udlæg i andele er tinglysning i andelsboligbogen.

DEL V. TVANGSREALISATION

I kapitel 17 behandles spørgsmålet om den tvangsmæssige fyldestgørelse af pant- og udlægshavere.

Efter arbejdsgruppens opfattelse egner hverken tvangsauktion eller underhåndssalg sig som eneste fyldestgørelsesmetode for boligandele. Derimod anser arbejdsgruppen det for muligt at kombinere de to fyldestgørelsesmåder på en sådan måde, at svaghederne ved den ene metode opvejes af styrkerne ved den anden, og således at der derigennem etableres en hensigtsmæssig fyldestgørelsesmetode. Arbejdsgruppen foreslår, at tvangsunderhåndssalg gennem foreningen bliver den primære form for tvangsrealisation, men således at salget skal gennemføres til maksimalpris inden rimelig tid. Tvangsauktion foreslås gjort til en subsidiær realisationsmåde. De særlige problemer, der opstår ved tvangsauktionssalg af andele, og som ikke kan løses på en tilfredsstillende måde efter gældende ret, foreslås løst gennem lovgivning.

Tvangsrealisation af erhvervsandele foreslås som hidtil gennemført ved tvangsauktion, idet dog visse af de auktionstekniske regler, der efter arbejdsgruppens forslag skal gælde for tvangsauktion over boligandele, foreslås udstrakt til at gælde også for tvangsauktion over erhvervsandele.

Kapitel 18 angår de nærmere regler for tvangsunderhåndssalg af boligandele gennem andelsboligforeningen. Hvis sådanne salgsbestræbelser ikke inden en frist på 15 uger fører til salg til maksimalprisen, kan det efter forslaget forlanges, at tvangssalget sker ved tvangsauktion.

Tvangsunderhåndssalg gennem andelsboligforeningen rejser en række spørgsmål af processuel karakter.

Reglerne om, hvornår andelshaveren skal fraflytte sin bolig, bør indrettes således, at boligen er ubeboet i kortest mulig tid, samtidig med at det sikres, at andelshaveren ved fogdens bistand kan sættes ud af lejligheden inden overtagelsesdagen, hvis han ikke er fraflyttet forinden. Det foreslås, at fraflytningsdagen bør fastsættes til to uger før overtagelsesdagen, og at andelshaveren skal underrettes om overtagelsesdagen hurtigst muligt, efter at denne er aftalt, og med et varsel på mindst fire uger.

Arbejdsgruppen finder, at tvangsunderhåndssalg så vidt muligt bør ske i overensstemmelse med vedtægtsbestemte regler om salg og opgørelse. Andelshaveren bør således have mulighed for selv at udarbejde salgsopgørelse og fremsætte et begrundet prisforlangende.

Hvis andelshaveren ikke fremkommer med salgsopgørelse og forslag til pris inden 14 dage, bør opgørelsen og forslag udarbejdes af bestyrelsen.

Der fastsættes en frist på 14 dage, inden for hvilken såvel andelshaveren som udlægshaveren kan gøre indsigelse mod prisfastsættelsen. Den omstændighed, at andelshaveren eller udlægshaveren gør indsigelse og kræver et tillæg til den pris, bestyrelsen har godkendt, udelukker ikke, at andelen sælges, men det skal da ske med forbehold om pristillægget.

Arbejdsgruppen foreslår, at andelshaveren ved tvangsunderhåndssalg gennem foreningen bevarer sin indstillingsret ifølge foreningsvedtægterne, således at foreningen overtager indstillingsretten, dersom andelshaveren ikke udnytter den inden 14 dage.

Kapitel 19 omhandler de nærmere regler for en tvangsauktion over en andel i en andelsboligforening; efter arbejdsgruppens forslag er dette ved boligandele den subsidiære tvangsfuldbyrdsform, som kun bliver aktuel, hvis tvangssalg til maksimalprisen gennem andelsboligforeningen ikke kan ske inden rimelig tid.

Arbejdsgruppen foreslår, at reglerne om tvangsauktion over andelslejligheder indføres i retsplejelovens regler om tvangsauktion over løsøre, men således at reglerne om tvangsauktion over fast ejendom i et nærmere angivet omfang anvendes tilsvarende på tvangsauktion over andelslejligheder.

Det foreslås, at en række særlige spørgsmål løses enten gennem særregler i loven eller gennem standardvilkår for tvangsauktion udformet særligt med henblik på andelslejligheder. Særreglerne går navnlig ud på at sikre overholdelsen af andelsboliglovens og foreningsvedtægternes bestemmelser om maksimalpriser, fortrinsberettigelse, godkendelse af køber, samt betaling af købesummen gennem foreningen.

En tvangsauktionskøber skal have samme mulighed som andre købere af andelsboliger for at rejse overprissag efter andelsboliglovens § 16, stk. 3, hvis prisen er fastsat i strid med maksimalprisbestemmelserne. Den,

der har fået andel i provenuet ved et tvangssalg, skal være forpligtet til at tilbagebetale en eventuel overpris inden for rammerne af provenuet.

I kapitel 20 gøres rede for adgangen til ved vedtægtsbestemmelse at udelukke udlæg i andelsboliger.

Den vedtægtsmæssige adgang til at udelukke udlæg i andelsboliger var almindelig foreningspraksis fra begyndelsen af det 20. århundrede. Den var støttet på en bestemmelse i retsplejelovens § 514 (tidligere § 512) og bekræftet af en mangeårig retspraksis, indtil Højesteret i 1996 afsagde en kendelse, hvori det blev fastslået, at § 514 ikke gav hjemmel for vedtægtsbestemt udelukkelse af udlæg. Højesterets kendelse førte til, at der i 1997 blev indsat en ny § 6 a i andelsboligloven, som gav hjemmel for vedtægtsbestemt udelukkelse af udlæg i andelsboliger i overensstemmelse med den hidtidige praksis. Om denne udvikling henvises til afsnit 1.1. og afsnit 20.1.2.

Det fremgår af arbejdsgruppens kommissorium og af brev af 25. marts 2002 fra Økonomi- og Erhvervsministeriet, at arbejdsgruppen ikke skal udtale sig om, hvorvidt andelsboliglovens § 6 a skal ophæves.

Et flertal i arbejdsgruppen bestående af alle arbejdsgruppens medlemmer med undtagelse af Marianne Caft, Dommerforeningen, og Helle Larsen, Dommerfuldmægtigforeningen, finder det rigtigt ikke at skulle udtale sig om en eventuel ophævelse af andelsboliglovens § 6 a, idet flertallet finder, at afgørelsen beror på en rent politisk beslutning, men flertallet fremhæver nogle forhold, der bør indgå i den politiske afvejning. Der henvises til gennemgangen heraf i afsnit 20.1.3.

Et mindretal i arbejdsgruppen bestående af Marianne Caft, Dommerforeningen, og Helle Larsen, Dommerfuldmægtigforeningen, tiltræder flertallets redegørelse for de forhold, der bør indgå i den politiske afvejning, men udtaler i forlængelse heraf, at der efter deres opfattelse ikke er nogen begrundelse for at opretholde forbuddet mod udlæg.

Arbejdsgruppen har overvejet, hvorvidt andelsboliglovens § 6 a – hvis bestemmelsen ikke ophæves – bør ændres ved, at der indføres en højeste grænse for værdien af en andelsbolig, der skal kunne fritages for udlæg ved en vedtægtsbestemmelse. Arbejdsgruppen fraråder ud fra forskellige tekniske overvejelser at fastsætte en sådan værdigrænse.

I kapitel 21 behandles spørgsmålet om ændring af retsplejelovens § 509, hvorefter der ikke kan foretages udlæg i en andelsbolig, der er nødvendig til opretholdelse af et beskedent hjem for skyldneren og dennes husstand (trangsbeneficiet).

Arbejdsgruppen finder ikke, at andelsboliger bør undtages fra retsplejelovens § 509, og finder heller ikke, at der bør indsættes en egentlig beløbsgrænse i loven. Derimod bør der i loven angives nogle kriterier som vejledning for domstolenes anvendelse af reglen.

Endelig er der efter arbejdsgruppens opfattelse ikke grund til at ændre § 509, således at beskyttelsen mod udlæg kommer til at afhænge af omstændighederne ved erhvervelsen af andelen.

Kapitel 22 angår spørgsmålet om opretholdelse af adgangen til at inddrage en andelsbolig under andelshaverens konkursbo, uanset om andelsboligen er fritaget for udlæg. Dette kan efter gældende ret ske ud fra en konkret afvejning af kreditorernes økonomiske interesser, et rimeligt hensyn til andelshaverens muligheder for at finde et sted at bo og den økonomiske belastning for det offentlige, hvis boligen inddrages under konkurs.

Efter arbejdsgruppens opfattelse bør der også fremover være mulighed for at foretage ovennævnte konkrete afvejning og på den baggrund inddrage andelsboligen under konkurs. Der skal ikke angives et bestemt beløb, der er afgørende for, om boet har den fornødne økonomiske interesse, men det bør fastsættes i bemærkningerne, hvilke kriterier, der skal lægges til grund ved vurderingen. Det bør endvidere sikres, at boet stiller et beløb til rådighed for skyldneren til erhvervelse af en erstatningsbolig, såfremt der er behov derfor.

Det er arbejdsgruppens opfattelse, at hvis man ophæver muligheden i andelsboligloven for vedtægtsbestemt udlægsfritagelse, er der ikke længere behov for den særlige adgang til at inddrage andelsboliger i et konkursbo.

Aktie- og anpartsboliger

Arbejdsgruppen har ved de enkelte problemstillinger overvejet, om forslagene tillige bør gælde aktier i boligaktieselskaber og anparter i bolig-anpartsselskaber og foreslår, at der for disse enheder indføres samme regler som for andelsboliger.

Administrative og økonomiske konsekvenser

Arbejdsgruppen har ikke fundet anledning til at udtale sig om de administrative og økonomiske konsekvenser af de stillede forslag.

3 Andelsboliger

Dette kapitel indeholder en beskrivelse af de eksisterende forhold som grundlag for overvejselsen af de problemstillinger, som kommissoriet rejser.

Først gøres der rede for forskellige typer af andelsboliger (afsnit 3.1.). Dernæst beskrives de retlige forhold (afsnit 3.2.). Afsnit 3.3. indeholder en statistisk beskrivelse af andelsboligsektoren. I det følgende afsnit 3.4. gøres der rede for en spørgeskemaundersøgelse, som er gennemført i forbindelse med arbejdsgruppens arbejde. I afsnit 3.5. omtales en undersøgelse om omfanget af udlæg og håndtering af tvangsauktioner. I afsnit 3.6. gennemgås de sikkerhedsarrangementer, som nogle pengeinstitutter benytter ved finansiering af andelslejligheder.

3.1. Definitioner og typer

3.1.1. Almene og private andelsboliger

En almen andelsboligforening, der også kaldes en almen andelsboligorganisation, er en boligorganisation, der udøver almen boligvirksomhed og er organiseret som en forening, jf. §§ 1 og 9 i almenboligloven (lovbekendtgørelse nr. 427 af 28. maj 2001 om almene boliger og støttede private andelsboliger, som senest ændret ved lov nr. 423 af 6. juni 2002). Almene andelsboliger er boliger i en almen andelsboligforening. Andelsboligforeninger i alment byggeri adskiller sig kun på det organisatoriske plan fra andet alment byggeri og er reguleret af den almene boliglovgivning. Medlemmerne af en almen andelsboligforening betaler ved indmeldelsen et beskedent indmeldelsesgebyr på 100-150 kr. og ved overtagelse af en lejlighed endvidere et indskudsbeløb, boligandelen. Boligandelen er en del af byggeriets finansiering på samme måde som boligindskuddet er det i andre almene boligorganisationer. Overdragelse af lejligheder i almene andelsboligforeninger sker efter reglerne om udlejning af almene boliger m.v. Under henvisning til disse karakteristika, herunder at andelshaveren ikke ejer en andel af foreningens formue, må det antages, at der ikke kan gøres udlæg i en boligandel. Arbejdsgruppen har derfor ikke inddraget almene andelsboligforeninger i sine overvejselser og forslag.

En privat andelsboligforening er et boligfællesskab, hvor fællesskabet er organiseret som en andelsboligforening, jf. Redegørelse om boligfællesskaber (1994) s. 13. Private andelsboligforeninger har til formål at skaffe foreningens medlemmer en bolig i foreningens ejendom. Private andelsboliger er boliger i en privat andelsboligforening, der indehaves af en andelshaver.

3.1.2. Traditionelle, nybyggede og støttede andelsboliger

En privat andelsboligforening kan anskaffe ejendommen ved at opføre en ny ejendom, en nybygget andelsboligforening, eller ved at købe en eksisterende ejendom, en traditionel andelsboligforening. Ved køb erhverves normalt en udlejningsejendom. Da der ofte er tale om ejendomme i den ældre boligmasse, kaldes de traditionelle andelsboligforeninger undertiden ”ældre andelsboligforeninger”. Købet kan ske ved en frivillig overdragelse eller i medfør af reglerne om tilbudspligt i lejelovens §§ 100-105 eller i byfornyelseslovens §§ 17-21.

Ved nyopførelse af andelsboliger kan der i.h.t. almenboliglovens §§ 160 a – 160 l gives offentlig støtte i form af tilskud og garantistillelse. Nybyggede andelsboligforeninger, der har modtaget støtte, betegnes i almenboligloven som støttede private andelsboligforeninger, og kaldes sædvanligvis støttede andelsboligforeninger. Denne sidste betegnelse anvendes i denne redegørelse. Betegnelsen ”nybyggede andelsboligforeninger” benyttes undertiden synonymt med ”støttede andelsboligforeninger”, men i denne redegørelse benyttes betegnelsen i overensstemmelse med dens naturlige sproglige indhold som betegnelse for andelsboligforeninger, der har opført en ny ejendom, uanset om det er sket med eller uden støtte.

Efter almenboliglovens §§ 160 m – 160 r kan der gives garanti for realkreditlån til etablering af andelsboliger ved nyopførelse af en ejendom eller erhvervelse af en eksisterende ejendom. Disse andelsboligforeninger betegnes i almenboligloven som ustøttede private andelsboligforeninger. Da mange traditionelle andelsboligforeninger uden for denne ordning heller ikke har modtaget støtte, er almenboliglovens terminologi misvisende og derfor meget uheldig. Den anvendes derfor ikke i denne redegørelse.

Efter lovgivningen om byfornyelse (saneringsloven, byfornyelses- og boligforbedringsloven og byfornyelsesloven) ydes der støtte i forbindelse med vedligeholdelse, genopretning og forbedring af eksisterende ejendomme, herunder ejendomme, der tilhører traditionelle andelsboligforeninger. Uanset dette betegnes traditionelle andelsboligforeninger ikke som støttede, da det vil skabe forveksling med de ovennævnte støttede andelsboligforeninger. Hvis der er behov for at markere, om en traditionel andelsboligforening har modtaget støtte eller ej, betegnes de derfor i denne redegørelse som traditionelle andelsboligforeninger med støtte eller uden støtte.

Traditionelle, nybyggede og støttede andelsboliger er således boliger i traditionelle, nybyggede respektive støttede andelsboligforeninger, der indehaves af en andelshaver.

3.1.3. Andelsboliger og andelslejligheder

En andelshaver i en andelsboligforening kan have ret til at bruge de lokaler, andelshaveren har fået overladt, til beboelse eller til erhverv. Betegnelsen andelsbolig anvendes, hvor andelshaveren har brugsret udelukkende til beboelse eller til både beboelse og erhverv. Betegnelsen andelslejligheder anvendes som fællesbetegnelse for andelsboliger og tilfælde, hvor andelshaveren har brugsret udelukkende til erhverv. I de fleste sammenhænge er sondringen uden betydning, og reglerne om andelsboliger vil da også finde anvendelse på andelslejligheder, der udelukkende må bruges til erhverv.

Ordene andelsbolig og andelslejlighed anvendes både som betegnelse for de fysiske lokaler, der er overladt til andelshaveren til særskilt benyttelse, og som en samlet betegnelse for andelshaverens retsposition, se nærmere herom i afsnit 3.2.2. Dette er en indarbejdet sprogbrug og anvendes derfor også i denne redegørelse på trods af risikoen for manglende klarhed. Det vil dog normalt af sammenhængen fremgå, om ordene anvendes i den ene eller den anden betydning.

3.1.4. Små andelsboligforeninger

”Små andelsboligforeninger” bruges som betegnelse for en særlig form for andelsboligforening, der skattemæssigt sidestilles med interessentskaber, således at deltagerne har skattefradrag for renteudgifter vedrørende lån i ejendommen. Dette er betinget af en række forhold, bl.a. et maksimalt antal lejligheder (3), et maksimalt antal deltagere (15), krav om enstemmighed ved en række beslutninger samt personlig og solidarisk hæftelse, se nærmere Ligningsvejledning 2001 S.A.1.10.2. Såfremt små andelsboligforeninger omfatter mere end to beboelseslejligheder, er de omfattet af andelsboligloven. Se om små andelsboligforeninger Neville: Boligfællesskaber i selskabsform (1994) og Redegørelse om boligfællesskaber (1994).

3.2. Retlige forhold

3.2.1. Regelgrundlaget

Private andelsboligforeninger er omfattet af andelsboligloven (lovbekendtgørelse nr. 652 af 2. juli 2001 som ændret ved lov nr. 137 af 20. marts 2002). Uden for andelsboligloven falder dog andelsboligforeninger med færre end 3 beboelseslejligheder, jf. § 1. Andelsboligloven indeholder bl.a. en række ufravigelige bestemmelser om stiftelse af foreningen samt om overdragelse og prisfastsættelse af andele.

Retsstillingen i den enkelte andelsboligforening beror i øvrigt i mange henseender på foreningens vedtægter. Det er overladt til den enkelte forening gennem vedtægterne at fastsætte bestemmelser om indskud og hæftelse, boligafgift, vedligeholdelse og forandringer, fremleje, hus-

orden, personkredsen ved overdragelse, eksklusion, generalforsamling, bestyrelse, administration, regnskab og revision samt opløsning.

Boligstyrelsen har i 1988 udarbejdet en vejledende normalvedtægt, der i denne redegørelse betegnes som ”normalvedtægten”. Endvidere har Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation udarbejdet vejledende standardvedtægter, der betegnes ”standardvedtægten”. Det bemærkes i denne forbindelse, at disse vedtægter i sagens natur ikke har status af retskilder, idet anvendelsen beror på, at de er vedtaget som gældende for den enkelte forening. Imidlertid er anvendelsen af dem – og især af standardvedtægten – meget udbredt, og de kan derfor anvendes til belysning af en almindeligt forekommende retstilstand.

3.2.2. Den retlige kvalifikation af andelsboliger

Ved en andelsboligforening forstås en forening, der har til formål at drive en ejendom på andelsbasis, således at foreningens medlemmer som andelshavere har andel i foreningens formue, og den enkelte andelshaver i forbindelse hermed har særskilt brugsret - men ikke ejendomsret - til bestemte lokaler i ejendommen.

Andelsboligforeningen er et selvstændigt retssubjekt, som i et retsforhold kan få såvel rettigheder som forpligtelser. Da andelsboligforeningen står som skødehaver, kan der ske udskiftning i medlemskredsen, uden at dette medfører formelle ændringer i ejerforholdet.

De rettigheder og forpligtelser, som en andelshaver har over for den andelsboligforening, hvor vedkommende er medlem, består af fire elementer. For det første brugsretten til bestemte lokaler. Dette betegnes også som grundretten, idet fællesskabet netop etableres for at opnå denne rettighed. For det andet andelsretten, der er retten til en andel i fællesformuen. For det tredje forvaltningsbeføjelserne, hvorved forstås retten til at møde og afgive stemme på generalforsamlingen og andre rettigheder, der vedrører deltagelsen i foreningens ledelse. Det fjerde element er de forpligtelser af økonomisk art, som en andelshaver har over for andelsboligforeningen, såsom at yde vederlag for brugsretten (boligafgift) samt at deltage i dannelsen af foreningens kapital ved at betale indskud og eventuelt påtage sig garanti eller personlig hæftelse for foreningens forpligtelser. Disse rettigheder og forpligtelser udgør under ét indholdet af begrebet en andelslejlighed, jf. Grubbe: Andelslejligheder, s. 20. Betegnelsen andelsbolig og andelslejlighed anvendes således i denne redegørelse - og i almindelig sprogbrug - både som betegnelse for de fysiske lokaler, som andelshaveren har særskilt brugsret til, og som et samlebegreb for de rettigheder og forpligtelser, som er knyttet til en andel i en andelsboligforening.

Ved salg af en andelslejlighed er overførselsens genstand medlemskabet som helhed. Opdeling i form af overdragelse af en enkelt af medlemskabets hovedbestanddele er som udgangspunkt udelukket. Der findes

ingen lovbestemmelser, der fastslår, at rettighederne er udelelige, men dette må antages ud fra forholdets natur, jf. Grubbe: Andelslejligheder, s. 22.

Oprindeligt blev der foretaget relativt beskedne kapitalindskud i andelsboligforeninger, og maksimalpriserne har været med til at holde andelslejlighedernes handelsværdi nede. Spørgsmålet om belåning og kreditorforfølgning påkaldte sig derfor ikke før i løbet af 1980'erne særlig interesse. Pantsætning, udlæg og tvangsrealisation af andelslejligheder er ikke reguleret i lovgivningen, og der foreligger kun i begrænset omfang retspraksis på området. Begrundelsen for dette er formentlig, at langt de fleste foreninger har haft bestemmelser i deres vedtægter, der har udelukket belåning og kreditorforfølgning, så der ikke har udviklet sig nogen praksis om disse spørgsmål. I 1980'erne blev der indført mulighed for opførelse af nye andelsboliger med offentlig støtte, og de lovbestemte finansieringsregler medførte langt større kapitalindskud og dermed andelsværdier, hvilket har været medvirkende til at rejse debatten om det rimelige ved at afskære kreditorforfølgning og om behovet for sikkerhedsstillelse som basis for finansiering af overdragelser.

Arbejdsgruppen har som forudsætning for gennemførelsen af sit arbejde søgt at afklare, hvilken gruppe af aktiver en andelsbolig tilhører. For en pantøver eller erhverver kan det få stor betydning, om en andelslejlighed som formuegode og retsposition skal kvalificeres som løsøre eller fordringer. Sondringen har betydning, fordi sikringsakten, hvortil den tinglige beskyttelse er knyttet, er forskellig for løsøre og fordringer. Kvalificeres andelen som løsøre, må den kun underpantesættes med tinglysning som sikringsakt, jf. tinglysningsloven § 47, stk. 1. Kvalificerer man derimod andelslejligheden som en fordring, er der ifølge tinglysningslovens § 47, stk. 4, ikke mulighed for tinglyst underpantesætning. I stedet skal pantsætning ske efter reglerne om pantsætning af simple gældsbreve, jf. gældsbrevslovens § 31, med denunciation til bestyrelsen som sikringsakt.

Arbejdsgruppen er ikke bekendt med retspraksis, der tager stilling til kvalifikationen af en andel i en andelsboligforening. I teorien har der været nogen diskussion, se herom Neville: Pantsætning af og udlæg i andelsboliger, s. 16 ff.

Som ovenfor beskrevet er medlemskabet af en andelsboligforening et kompleks af forskellige rettigheder og forpligtelser. Kompleksiteten gør den retlige kvalificering vanskelig.

Forvaltningsbeføjelserne er ikke en fordring på erlæggelse af en ydelse.

Andelsretten er på grund af sin abstrakte karakter forskellig fra en typisk fordring på penge. En andelshaver har kun krav på betaling efter generalforsamlingsbeslutning eller afgang fra foreningen, og især ved

andelsboligforeninger, hvor udlodning af overskud kun forekommer sjældent, er forskellen fra sædvanlige pengefordringer iøjnefaldende.

Grundretten er en fordring på erlæggelse af en ydelse, men grundrettens særlige art vil ofte betinge fravigelser fra almindelige regler om fordringer.

Grundretten er en brugsret (fordring på vedvarende adgang til brug) og har fælles træk med overdragelige utinglyste lejerettigheder. Af især praktiske årsager har man traditionelt ved stiftelse af begrænsede rettigheder over overdragelige utinglyste rettigheder ikke følt sig bundet af tinglysningsloven § 47, stk. 4. Denne slags rettigheder antages at skulle pantsættes efter reglerne om underpant i løsøre, jf. f. eks. U 1989.133 H. Som begrundelse herfor anføres i teorien (Grubbe: Andelslejligheder, s. 133) blandt andet, at der traditionelt har været tale om pantsætning af forretningslemål, og at pantet derfor normalt først og fremmest har omfattet inventar og goodwill. Eftersom disse goder skal pantsættes efter løsørereglerne, har man for at få et hensigtsmæssigt retsinstitut valgt også at lade lejeretten pantsætte efter disse regler. Der er herved betydelige fællestræk mellem andelslejligheder og overdragelige utinglyste lejerettigheder. Med støtte i denne sammenligning kan der argumenteres for, at andelslejligheder ligeledes skal kunne pantsættes efter reglerne om underpant i løsøre.

Løsøre kan normalt håndpant sættes, men dette er ikke en mulighed ved andelsboliger, da andelsbeviset ikke har legitimerende virkning, jf. Grubbe: Andelslejligheder, s. 27.

Som led i overvejselsen om, hvorledes andelslejligheder skal kvalificeres i ejendomsretlig henseende, er det relevant at sammenligne med tilsvarende problemer inden for tilgrænsende områder, jf. Neville: Pantsætning af og udlæg i andelsboliger, s. 17. I denne sammenhæng kan det være interessant at se på retsstillingen ved interessentskaber. Interessentskaber minder på dette område meget om andelsboligforeninger, idet en andel i et interessentskab også er en nettoandel af formuen.

Vestre Landsret har i en kendelse, Fm. 1991.57 V, slået fast, at ”en interessents krav på en nettoandel i et interessentskab er en fordring. Pantsætning af kravet kan derfor ikke sikres ved tinglysning, jf. tinglysningslovens § 47, stk. 5 (nu stk. 4).”

Tages ligheden mellem andelsboligforeninger og interessentskaber i betragtning, taler dette for, at andele i andelsboligforeninger skal reguleres efter principperne i gældslovens bestemmelser om simple fordringer.

Der er imidlertid også relevante forskelle mellem de to selskabsformer. Interessentskabsandele er typisk uoverdragelige, og udtræden sker normalt gennem opløsning af interessentskabet og efterfølgende fordeling

af nettoformuen. Ved andelsboligforeninger sker udtræden ved overdragelse af andelen, og andelshaveren kan således råde over sin andel af foreningens nettoformue.

Også ved aktielejligheder og anpartslejligheder volder den retlige kvalifikation tvivl i relation til visse tingsretlige problemstillinger, se afsnit 4.1.

I den overvejende del af teorien antages det, at gældsbroens bestemmelser om simple gældsbroe finder – om ikke direkte, så i hvert fald analog – anvendelse på andelslejligheder, se Grubbe: Andelslejligheder, s. 130 ff., Trangeled: Andelsboliger, s. 256 ff. og Neville: Boligfællesskaber i selskabsform, s. 306 ff.

Det bemærkes, at der ikke kan lægges vægt på overgivelse af andelsbeviset, da det hverken er negotiabelt eller afgørende for legitimationen over for foreningen, jf. Grubbe: Andelslejligheder, s. 26 og 143.

Det må på denne baggrund anses for usikkert, efter hvilke regler pantsætning af andelslejligheder skal behandles.

Også i relation til spørgsmålet om valg af tvangsauktionsregler er der tvivl om gældende ret. I mangel af udtrykkelig lovregulering og principielle retsafgørelser har det således givet anledning til diskussion, hvorvidt tvangsauktion over andele er undergivet reglerne i retsplejelovens kapitel 50 om tvangsauktion over løsøre (herunder fordringer, jf. § 558 forudsætningsvis) eller reglerne i kapitel 51 om tvangsauktion over fast ejendom. Der er redegjort nærmere for de forskellige opfattelser i Redegørelse om gennemførelse af tvangsauktion over andelsboliger (1997) s. 26 ff.

Den mest nærliggende løsning efter gældende ret var at anvende reglerne om tvangsauktion over løsøre. Se nærmere afsnit 19.2.

3.2.3. Andelshavernes retsstilling – især ved salg

Andelsboliglovens § 2 indeholder de formelle regler om, hvem der kan, og hvem der skal være medlemmer af andelsboligforeningen. Af bestemmelsen fremgår blandt andet, jf. stk. 3, at en forening ikke kan have passive medlemmer. En betingelse for at blive medlem er således, at brugsretten til en bolig overtages. Ifølge loven stilles der ikke krav om, at en andelshaver skal udnytte brugsretten ved personlig brug efter erhvervelsen. Der er således intet til hinder for, at en andelshaver efter erhvervelsen lejer lejligheden ud til en anden, jf. Neville: Andelsboligforeningsloven med kommentarer (2. udg., 1998) s. 69.

I mange vedtægter – bl.a. normalvedtægten og standardvedtægten § 3, stk. 1 – er det et krav, at andelshaverne faktisk selv bebor lejlighederne. Efter disse vedtægter kan fremleje ske ved andelshaverens midlertidige fravær.

Der betales løbende en boligafgift, hvis størrelse fastsættes af generalforsamlingen. Misligholdelse af den enkeltes forpligtelser over for foreningen kan føre til eksklusion af andelsboligforeningen og dermed til ophør af medlemskabet og brugsretten til boligen, hvorefter foreningen på andelshaverens vegne overdrager andelen. Tilgodehavender kan modregnes i overdragelsessummen.

Efter normalvedtægten hæfter medlemmerne personligt og solidarisk for foreningens pantegæld, der er sikret ved pantebrev eller håndpant i et ejerpantebrev, hvis kreditor har taget forbehold herom, jf. § 5, stk. 2. I standardvedtægten er indføjet en lignende regel, dog med proratarisk hæftelse, jf. § 5, stk. 2.

De fleste andelsboligforeninger har vedtægter, hvorefter pantsætning af andelen er udelukket. Det hænger sammen med, at man traditionelt har lagt vægt på fællesbelåning. Den særlige bestemmelse i andelsboliglovens § 5, stk. 13, om foreningens garantistillelse skal ses på denne baggrund. Hvor vedtægterne indeholder en sådan bestemmelse, kan udlæg også være udelukket, jf. andelsboliglovens § 6 a.

Ind- og udtræden af en andelsboligforening sker normalt ved, at andelen i andelsboligforeningen overdrages af andelshaveren. Ved overdragelse skal erhververen af andelen godkendes af bestyrelsen, og overdragelsesaftalen skal forelægges bestyrelsen til godkendelse, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2 og 3. Det må antages, at bestyrelsens beføjelser i medfør af bestemmelsen er begrænset, således at godkendelse kun kan nægtes med en rimelig og saglig grund, se Grubbe: Andelslejligheder, s. 88, Trangeled: Andelsboliger, s. 221, og med gennemgang af nyere retspraksis Neville: Andelsboligforeningsloven med kommentarer (2. udg., 1998) s. 140 ff. Ifølge normalvedtægten og standardvedtægten er bestyrelsen forpligtet til at give en skriftlig begrundelse, såfremt den nægter at godkende en erhverver.

Efter andelsboliglovens § 6, stk. 7, skal overdragelsessummen indbetales til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttede andelshaver. Bestemmelsen tager ikke stilling til, hvilke beløb der kan modregnes. Foreningen har i hvert fald ret til modregning med tilgodehavender, som vedrører andelsforholdet, f.eks. skyldig boligafgift, varmebidrag m.v. Herudover er foreningen berettiget til at anvende provenuet til indfrielse af et eventuelt lån, foreningen har garanteret for, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 13, således at foreningen ikke længere bærer garantiforpligtelsen, jf. Neville: Andelsboligforeningsloven med kommentarer (2. udg., 1998) s. 157.

Andelsboliglovens § 5 fastsætter en grænse for, hvilken pris der højest kan beregnes for en andel i en andelsboligforening.

Andelens værdi beregnes efter nettoformuemethoden, det vil sige, at andelens værdi er en andel af foreningens nettoformue. Nettoformuen

opgøres som forskellen mellem foreningens aktiver og dens gæld til tredjemand. Ejendommens friværdi er den væsentligste del heraf.

Efter de gældende regler kan værdiansættelsen af ejendommen ske efter en af følgende fire forskellige metoder, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 2:

- a) Anskaffelsesprisen.
- b) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en autoriseret ejendomsmægler, der er valuar.
- c) Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 2 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme (bestemmelsen om reguleringer er nu ophævet).
- d) Den prioriterede ejendomsværdi ved 17. almindelige vurdering pr. 1. april 1981 forhøjet med 22 pct. (kan kun anvendes for ejendomme opført før 31. december 1980).

Til de anførte værdier kan lægges værdien af forbedringer udført på ejendommen efter anskaffelsen eller vurderingen.

Ved opgørelsen fratrækkes foreningens gæld, hvoraf den største del udgøres af prioritetsgæld. Prioritetsgælden i ejendommen opgøres til kursværdi, hvis metode b eller c anvendes. Hvis metode a eller d anvendes, optages prioritetsgælden til den pålydende restgæld, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4.

Endvidere kan medregnes værdien af forbedringer i lejligheden. Værdien heraf ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder eller slitage, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 10.

Andelsboliglovens § 6, stk. 5, indeholder bestemmelse om, at bestyrelsen som note til årsregnskabet skal oplyse andelens værdi på statusdagen, beregnet i overensstemmelse med § 5, samt eventuelle vedtægtsbestemmelser om prisfastsættelsen.

Der er ikke noget i vejen for, at foreningens vedtægter kan indeholde prisfastsættelsesregler, der giver en lavere pris end lovens regler. Af spørgeskemaundersøgelsen fremgår således, at ikke mindre end 42 pct. af andelsboligforeningerne har fastsat maksimalpriser, som er lavere end de, som følger af loven, se hertil afsnit 3.4.2.6. I så fald er det den pris, der kan beregnes efter vedtægterne, der angiver den maksimale salgspris. Se om prisfastsættelse i andelsboliger Trangeled: Andelsboliger, s. 183 ff. og Neville: Andelsboligforeningsloven med kommentarer (2. udg., 1998) s. 79 ff.

Det er normalt fastsat i foreningens vedtægter, hvem der har fortrinsret til at overtage andelen i tilfælde af overdragelse. Af normalvedtægten

fremgår således af § 14, stk. 1, at ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, sker overdragelsen efter følgende rækkefølge:

- a) Til personer med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie, eller til personer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.
- b) Til andre personer i forbindelse med bytte med en anden bolig.
- c) Til andelshavere i foreningen, som er indtegnet på en liste hos bestyrelsen.
- d) Til personer, som er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen.
- e) Til personer, som indstilles af andelshaveren.

3.3. Statistisk beskrivelse af andelsboligsektoren

3.3.1. Indledning

Ifølge BBR er der i alt 155.000 private andelsboliger svarende til godt 6 pct. af samtlige boliger i Danmark (pr. 1. januar 2000).

Andelsboligerne er fordelt på ca. 6.400 andelsboligforeninger med mere end 2 boliger.

Andelsboligerne kan opdeles i to typer, der adskiller sig væsentligt med hensyn til geografisk fordeling, alder og prisniveau.

Den ene type er de traditionelle andelsboliger, der normalt er etableret ved at lejerne i en udlejningsejendom har købt ejendommen på andelsbasis ved udnyttelse af tilbudspligt eller ved fri handel. Uanset definitionen af ”traditionelle andelsboliger”, se afsnit 3.1.2., omfatter gruppen ”traditionelle andelsboliger” i tabelværket tillige et begrænset antal ejendomme, der - især i 1920’erne og 1930’erne – er opført som private andelsboliger, idet disse ejendomme ikke har kunnet udskilles af talmateriale.

Den anden type er de støttede andelsboliger, der siden 1981 er opført med offentlig støtte.

I de senere år er der opført et meget begrænset antal private andelsboliger uden offentlig støtte, eller hvor den offentlige støtte udelukkende består af en garanti på en del af realkreditlånet.

3.3.2. Traditionelle andelsboliger

Der er i alt 117.000 traditionelle andelsboliger fordelt på 3.700 andelsboligforeninger.

Ikke mindre end 98 pct. af de traditionelle andelsboliger er beliggende i kun 20 kommuner. Det drejer sig om København, Frederiksberg,

Københavns ældre forstadskommuner samt Århus, Ålborg og enkelte andre større bykommuner. I Københavns og Frederiksberg kommuner udgør de i alt ca. 98.000 private andelsboliger ca. 30 pct. af den samlede boligmasse.

De traditionelle andelsboliger er typisk beliggende i ældre etageboligejendomme. Således er ca. 98 pct. beliggende i etageejendomme og ca. 84 pct. opført før 1940.

Endelig er de traditionelle andelsboliger karakteriseret ved, at en relativt stor andel har utidssvarende installationer, idet de mangler centralvarme, bad eller toilet. Der er således 33.000 traditionelle andelsboliger (28 pct.), der mangler en eller flere af disse installationer.

3.3.3. Støttede andelsboliger

Der er i alt 38.000 støttede andelsboliger fordelt på 2.700 andelsboligforeninger.

I de fleste kommuner er der et større eller mindre antal støttede andelsboliger. Der er dog meget få støttede andelsboliger i Københavns og Frederiksberg kommuner samt i Københavns ældre forstadskommuner.

Omkring 3/4 af de støttede andelsboliger er opført som tæt-lavt byggeri, mens resten er nogenlunde ligeligt fordelt mellem fritliggende enfamiliehuse og etageboliger.

Der blev især opført mange støttede andelsboliger i 1980'erne og første halvdel af 1990'erne. Siden midten af 1990'erne har byggeriet af støttede andelsboliger på grund af reducerede kvoter været væsentligt mindre.

3.3.4. Tabellernes inddeling

I bilagstabel 1-4 er vist antallet af private andelsboligforeninger og andelsboliger, det gennemsnitlige antal boliger pr. forening samt andelsboligernes gennemsnitsstørrelse opdelt på kommunegrupper og opførelsesperioder.

Kommunegrupperne er defineret således:

Hovedstadsregionen omfatter Københavns og Frederiksberg Kommune samt Københavns, Frederiksborg og Roskilde amt.

Centrale amter omfatter Vestsjællands, Fyns, Vejle og Århus Amt.

Udkantsamter omfatter Storstrøms, Bornholms, Sønderjyllands, Ribe, Ringkøbing, Viborg og Nordjylland Amt.

Hovedstaden omfatter Københavns, Frederiksberg og Gentofte Kommune.

Københavns forstæder omfatter samtlige kommuner i Københavns Amt (ekskl. Gentofte) samt Allerød, Birkerød, Farum, Fredensborg-Humblebæk, Hørsholm, Karlebo, Greve og Solrød Kommune.

Øvrige bykommuner i Hovedstadsregionen omfatter Frederikssund, Frederiksværk, Helsingør, Hillerød, Køge og Roskilde Kommune.

Store bykommuner omfatter kommuner, hvis største by har 40.000 indbyggere eller flere.

Små bykommuner omfatter kommuner, hvis største by har 10.000-19.999 indbyggere.

Store landkommuner omfatter øvrige kommuner, hvor mindst 1/3 af indbyggerne bor i byer på mindst 2.000 indbyggere.

Små landkommuner omfatter øvrige kommuner, hvor mindre end 1/3 af indbyggerne bor i byer på mindst 2.000 indbyggere.

3.3.5. Beboersammensætningen

I dette afsnit belyses beboersammensætningen i andelsboligerne pr. 1. januar 2001 opgjort på grundlag af data fra Danmarks Statistik.

Både de traditionelle og de støttede andelsboliger er karakteriseret ved en stor andel enlige husstande, henholdsvis 58 og 54 pct. mod 41 pct. i hele boligmassen.

I forhold til en tilsvarende opgørelse pr. 1. januar 1994 er der sket en stigning i andelen af enlige husstande i de støttede andelsboliger, mens der ikke er sket nogen ændring for de traditionelle andelsboliger.

Opgjort efter alder er der en markant overrepræsentation af yngre husstande i de traditionelle andelsboliger, idet 42 pct. af husstandene er under 35 år mod kun 22 pct. i hele boligmassen (husstandenes alder måles efter alderen på den ældste person i husstanden). Overrepræsentationen er især markant for enlige under 35 år, men gælder også for par under 35 år. Der er til gengæld en markant underrepræsentation af par på 35 år og derover i de traditionelle andelsboliger.

Set i forhold til 1994 er der for de traditionelle andelsboliger sket en relativ stigning i andelen af par under 50 år og et fald i andelen af ældre enlige og par på 67 år og derover.

For de støttede andelsboliger er der en meget markant overrepræsentation af ældre på 67 år og derover. Denne aldersgruppe udgør således 46 pct. af husstandene mod kun 22 pct. i hele boligmassen. Overrepræsentationen er størst for de enlige ældre, men er også meget betydelig for de ældre par. Til gengæld udgør de unge enlige kun 4 pct. af husstandene i de støttede andelsboliger mod 10 pct. i hele boligmassen. Der er endvidere en underrepræsentation af par i alderen op til 66 år.

Set i forhold til 1994 er der for både enlige og par sket en meget markant stigning i såvel overrepræsentationen af ældre som underrepræsentationen af yngre husstande i de støttede andelsboliger. Denne udvikling skyldes delvis de støttede andelsboligers stigende gennemsnitsalder (generationseffekt). Udviklingen er dog så markant, at det kan konkluderes, at det i dag i endnu højere grad end tidligere er ældre, der flytter ind i de støttede andelsboliger.

Både traditionelle og støttede andelsboliger er karakteriseret ved en meget lav andel børnefamilier, idet kun henholdsvis 15 og 13 pct. af husstandene har børn mod 27 pct. i hele boligmassen. Det er især par med børn, der er underrepræsenteret i andelsboligerne. Par uden børn er klart underrepræsenteret i de traditionelle andelsboliger og svagt overrepræsenteret i de støttede andelsboliger.

I forhold til 1994 er der sket en stigning i andelen af husstande med børn i de traditionelle andelsboliger, mens udviklingen er gået i den modsatte retning i de støttede andelsboliger. Denne udvikling har medført, at mens andelen af husstande med børn tidligere var klart størst i de støttede andelsboliger, er andelen i dag lidt større i de traditionelle andelsboliger. Denne udvikling kan forklares med tendensen til flere yngre par i de traditionelle andelsboliger og færre par og flere ældre i de støttede andelsboliger.

I bilagstabel 5 og 6 er vist beboersammensætningen i private andelsboliger, almene boliger, ejerboliger og samtlige boliger.

3.4. Spørgeskemaundersøgelsen

3.4.1. Gennemførelsen af spørgeskemaundersøgelsen

Til brug for arbejdsgruppen har By- og Boligministeriets økonomisk-statistiske kontor gennemført en spørgeskemaundersøgelse.

Spørgeskemaundersøgelsen omfatter ca. 1.600 private andelsboligforeninger, svarende til en fjerdedel af samtlige private andelsboligforeninger. Der er indkommet besvarelser fra 873 foreninger, svarende til 55 pct. af de omfattede foreninger.

3.4.1.1. Udvælgelsen af foreningerne

Grundlaget for udvælgelsen af foreningerne er et udtræk af Bygnings- og boligregistret (BBR) af samtlige ejendomme tilhørende en privat andelsboligforening pr. 1. januar 2000.

Udtrækket omfatter 8.200 ejendomme med i alt 158.000 boliger.

For de udtrukne ejendomme er der efterfølgende fra Statens Vurderingsregister (SVUR) indhentet oplysninger om andelsboligforeningens navn, foreningens eller en eventuel administrators postadresse, ejendommens beliggenhed samt ejendomsværdien.

En del andelsboligforeninger omfatter flere ejendomme. Det har derfor, for at kunne sammenholde oplysningerne fra spørgeskemaerne med data fra BBR, været nødvendigt at danne et foreningsniveau. Det er sket ved at henhøre ejendomme beliggende i samme kommune, der har samme foreningsnavn og administrator (eller postadresse), til samme andelsboligforening.

Endvidere er frasorteret ca. 600 ejendomme tilhørende andelsboligforeninger med under 3 boliger samt godt 100 ejendomme, der efter nærmere undersøgelse viste sig at være almene boligafdelinger m.v.

Herefter består udtrækket af 6.400 private andelsboligforeninger omfattende 7.500 ejendomme med i alt 155.000 boliger.

For at sikre en repræsentativ udvælgelse af foreninger til spørgeskemaundersøgelsen er de 6.400 foreninger opdelt i 12 strata efter beliggenhed og opførelsesperiode.

Foreninger, hvis ejendom er opført før 1981, er opdelt i 3 geografiske grupper omfattende henholdsvis København m.v., Odense/Århus/Ålborg og øvrige kommuner, der hver er opdelt i to opførelsesperioder, henholdsvis før 1920 og 1920-80.

Foreninger, hvis ejendom er opført efter 1980, er ligeledes opdelt i 3 geografiske grupper. København m.v. udgør sammen med Odense/Århus/Ålborg én gruppe. Til gengæld er de øvrige kommuner opdelt i to grupper, idet der er udskilt en særlig gruppe af udkantskommuner. Disse er defineret som kommuner i Storstrøms, Bornholms, Sønderjyllands, Ribe, Ringkøbing, Viborg og Nordjyllands amter, hvis største by har mindre end 10.000 indbyggere. De tre geografiske grupper er hver opdelt i to opførelsesperioder, henholdsvis 1981-1990 og 1991-1999.

Der er derefter udsendt spørgeskemaer til hver fjerde forening i hver af de 12 strata. Ved en sekundær stratificering er det sikret, at de udvalgte foreninger inden for hvert enkelt strata er repræsentative med hensyn til beliggenhed, opførelsesår og foreningsstørrelse.

Der er udsendt spørgeskemaer til 1.603 foreninger med i alt knap 40.000 boliger.

Spørgeskemaerne blev udsendt i første halvdel af januar 2001, og der er i undersøgelsen modtaget skemaer modtaget frem til begyndelsen af marts 2001.

3.4.1.2. Besvarelsen af spørgeskemaerne

Der er modtaget 873 udfyldte spørgeskemaer, der indgår i undersøgelsen. Det svarer til en besvarelsesprocent på 55, hvilket vurderes at være tilfredsstillende. Ti af de udvalgte foreninger er udgået af undersøgelsen, idet de viste sig at være almene boligafdelinger.

Der er en klar tendens til, at besvarelsesprocenten er større for de støttede andelsboligforeninger end for de traditionelle andelsboligforeninger. Besvarelsesprocenten i de 6 strata for støttede foreninger udgør således mellem 60 og 77 pct., mens besvarelsesprocenten for de 6 strata for traditionelle foreninger udgør mellem 37 og 58 pct.

Der er endvidere en vis tendens til, at besvarelsesprocenten er højere i de små kommuner end i de større kommuner. Besvarelsesprocenten er især lav i Københavns, Frederiksberg, Århus og Ålborg kommuner.

Antallet af udsendte og besvarede skemaer samt besvarelsesprocenten i de enkelte strata er vist i bilagstabel 7.

Foreningerne blev bedt om ved tilbagesendelsen af spørgeskemaet at vedlægge foreningens seneste regnskab og foreningens vedtægter. Af de 873 foreninger, der besvarede spørgeskemaet, har 777 (89 pct.) indsendt regnskab og 730 (84 pct.) indsendt vedtægter.

3.4.2. Priserne på andelsboliger

3.4.2.1. Priserne fordelt på kommunegrupper og opførelsesperioder

Foreningerne er blevet bedt om at anføre oplysninger om priser m.v. for op til 5 salg i perioden 1998-2000. Der foreligger dermed oplysninger om priser m.v. for i alt 2.466 salg.

I bilagstabel 8 og 9 er anført gennemsnitlige priser pr. bolig og pr. m² fordelt på kommunegrupper og opførelsesperioder. Summerne for kommunegrupper og opførelsesperioder er beregnet efter vægtning på grundlag af bilagstabel 2.

For de traditionelle andelsboliger udgør den gennemsnitlige salgssum for hele landet 141.000 kr. pr. bolig, svarende til knap 2.000 kr. pr. m². Priserne i Hovedstaden svarer nogenlunde til landsgennemsnittet. Prisen pr. m² er højest i Københavns forstæder med 2.650 kr. pr. m² og er også relativt høj i de store bykommuner i de centrale amter med knap 2.400 kr. pr. m². I de øvrige kommunegrupper er der kun få traditionelle andelsboliger. Efter opførelsesperiode varierer prisen fra knap 1.900 kr. pr. m² for boliger opført før 1920 til ca. 2.400 kr. pr. m² for boliger opført efter 1940.

For de støttede andelsboliger udgør den gennemsnitlige salgssum 250.000 kr. pr. bolig, svarende til godt 2.800 kr. pr. m². Priserne er højest i Hovedstadsregionen med et gennemsnit omkring 3.500 kr. pr. m². I provinsen varierer priserne mellem godt 3.000 kr. pr. m² i de store bykommuner og ca. 2.200 kr. pr. m² i landkommunerne i udkantsamterne. For bykommunerne er der ingen forskel i prisniveauet mellem de centrale amter og udkantsamterne. For landkommunerne er priserne i udkantsamterne derimod godt 10 pct. lavere end i de centrale amter (de centrale amter er defineret som Vestsjællands, Fyns, Vejle og Århus amter). Efter opførelsesperiode er der en tendens til, at de ældre boliger

er dyrere end de yngre boliger. Boliger før 1985 falder dog lidt uden for dette mønster.

Som det fremgår af ovenstående, er de traditionelle andelsboliger væsentligt billigere end de støttede andelsboliger.

3.4.2.2. Priserne for traditionelle andelsboliger fordelt efter stiftelsesår

I bilagstabel 10 er for traditionelle andelsboliger vist de gennemsnitlige priser pr. bolig fordelt efter foreningens stiftelsesår – dvs. tidspunktet for købet af foreningens ejendom – og kommune grupper.

Det fremgår af tabellen, at priserne er højest i foreninger stiftet i 1970'erne.

I de ældre foreninger er priserne noget lavere. Forklaringen er formentlig især, at de ældre foreninger har købt deres ejendomme på et tidspunkt, hvor ejendomspriserne var lavere. Der kan muligvis også være tale om, at de ældre foreningers ejendomme gennemsnitligt er af en lidt dårligere kvalitet.

For foreninger stiftet i 1970'erne og senere er der en klar sammenhæng mellem foreningens stiftelsesår og prisniveauet, idet andelsboligerne i de yngste foreninger er billigst. Hovedforklaringen er formentlig, at de yngste foreninger kun i begrænset omfang har afdraget på de lån, der er optaget i forbindelse med købet af ejendommen.

Den nævnte sammenhæng mellem stiftelsesår og prisniveau gælder for såvel hele landet under ét som de fleste kommune grupper.

Bilagstabel 11 viser, at der er en helt tilsvarende sammenhæng mellem de gennemsnitlige priser og foreningens stiftelsesår, når priserne måles i kr. pr. m².

Der er ikke udarbejdet en tilsvarende tabel for støttede andelsboligforeninger, idet disse foreningers stiftelsesår i princippet svarer til ejendommens opførelsesår.

3.4.2.3. Den samlede salgsværdi

Ud fra de gennemsnitlige salgspriser for andelsboligerne i de enkelte kommune grupper og opførelsesperioder kan den samlede salgsværdi for de 155.000 andelsboliger beregnes til godt 26 mia. kr., fordelt med ca. 17 mia. kr. for de traditionelle andelsboliger og godt 9 mia. kr. for de støttede andelsboliger.

3.4.2.4. Salgssummernes fordeling på komponenter

Bilagstabel 12-17 viser salgssummernes fordeling på andel i formue, forbedringer, løsoøre, vedligeholdelse og prisnedslag pr. bolig og pr. m² fordelt på kommune grupper. Der foreligger oplysninger om salgssummens fordeling på de nævnte komponenter for 2.027 salg.

For traditionelle andelsboligforeninger udgør andelen af formuen på landsplan knap 124.000 kr. pr. bolig ud af den samlede salgssum på 143.000 kr. pr. bolig - svarende til 86 pct. af den samlede salgssum. Den resterende del af salgssummen består hovedsagelig af forbedringer. De største forbedringer findes i Hovedstadsregionen, herunder specielt bykommuner.

For støttede andelsboliger er andelsformuen på landsplan 266.000 kr. pr. bolig i forhold til den samlede salgssum på 251.000 kr. pr. bolig. Forskellen mellem formueandel og salgssum skyldes prisnedslag. Som det ses, er det for de traditionelle og støttede andelsboligforeninger ikke de samme komponenter, der har betydning for salgssummens størrelse.

For støttede andelsboliger er prisnedslaget på landsplan på godt 24.000 kr. pr. bolig svarende til knap 300 kr. pr. m². For de traditionelle udgør prisnedslaget kun 6 kr. pr. m².

For de traditionelle andelsboligforeninger udgør forbedringerne knap 20.000 kr. pr. bolig svarende til 272 kr. pr. m², hvorimod forbedringerne pr. bolig for de støttede andelsboliger kun udgør godt halvdelen, nemlig 11.000 kr. pr. bolig svarende til 120 kr. pr. m².

3.4.2.5. Salgene fordelt på prisintervaller

I bilagstabel 18 er den samlede salgssum, andel af formue samt forbedringer m.v. (incl. løsoere og nedslag/tillæg for vedligeholdelse) fordelt på prisintervaller, henholdsvis traditionelle og støttede andelsboliger. Endvidere er de nævnte elementer i bilagstabel 19 fordelt på fraktiler.

Det fremgår, at den typiske salgssum udgør mellem 100.000 og 149.999 kr. for traditionelle andelsboliger. Den billigste fjerdedel er solgt for mindre end 85.000 kr., mens den dyreste fjerdedel er solgt for mere end 300.000 kr.

For de støttede andelsboliger udgør den typiske salgssum mellem 200.000 og 249.999 kr. Den billigste fjerdedel er solgt for mindre end 188.000 kr., mens den dyreste fjerdedel er solgt for mere end 300.000 kr.

Forbedringer m.v. udgør for både traditionelle og støttede andelsboliger i langt de fleste tilfælde under 50.000 kr. pr. bolig. For de to typer andelsboliger udgør forbedringer m.v. mere end 50.000 kr. i henholdsvis 13 og 6 pct. af salgene.

3.4.2.6. Udbredelsen af prisnedslag

Det forekommer, at sælgeren af en andelsbolig må give et prisnedslag, fordi andelsboligen ikke kan sælges til maksimalprisen.

Nedslag i prisen, der skyldes dårlig vedligeholdelse eller tilsvarende forhold samt mindre afrundinger, er ikke medregnet i opgørelsen nedenfor. Nedslag, der udgør under 10.000 kr. eller under 10 pct. af prisen før

nedslag, er i forbindelse med bedømmelsen af spørgeskemaerne anset at vedrøre sådanne forhold.

For traditionelle andelsboliger forekommer prisnedslag stort set ikke. Ud af i alt 1.146 salg er der således kun givet prisnedslag i 13 tilfælde, svarende til ca. 1 pct. af salgene.

For støttede andelsboliger forekommer prisnedslag i større omfang. Ud af 878 salg er der forekommet prisnedslag i 214 handler (24 pct.). Det gennemsnitlige prisnedslag udgør 30 pct. af den lovlige salgssum i de handler, hvor der er givet prisnedslag.

Foreningens placering - geografisk i landet og i eller uden for byer - er af væsentlig betydning for hyppigheden af prisnedslag. Andelen af salg af støttede andelsboliger, hvor der forekommer prisnedslag, varierer mellem 5 pct. i Københavns forstæder og i de øvrige bykommuner i Hovedstadsregionen og godt 40 pct. i landkommunerne i Hovedstadsregionen og i landkommunerne i provinsen. Bykommunerne i provinsen indtager en mellemposition, idet andelen udgør knap 25 pct. i de centrale amter og 35 pct. i udkantsamterne.

Der er en klar tendens til, at andelen af salg med prisnedslag er faldet over den undersøgte periode. I 1998 blev der givet prisnedslag i 31 pct. af salgene. Derefter er andelen faldet til 25 pct. i 1999 og yderligere til 19 pct. i 2000. Flere foreninger har på forespørgsel oplyst, at denne udvikling skyldes en forbedring af konkurrencevilkårene for de støttede andelsboliger.

3.4.2.7. Udbredelsen af maksimalpriser, der er lavere end lovens

De enkelte andelsboligforeninger fastsætter på den årlige generalforsamling de maksimale priser, som andelene må sælges for.

Flertallet af foreningerne fastsætter maksimalpriser, der er beregnet efter den metode i andelsboligloven, der giver de højeste maksimalpriser.

En gennemgang af de indsendte skemaer og regnskaber viser imidlertid, at ikke mindre end 40 pct. af foreningerne fastsætter maksimalpriser, der er lavere end de højest tilladte efter loven. For disse foreninger er de fastsatte maksimalpriser gennemsnitligt 21 pct. under lovens maksimum.

Fastsættelsen af lave maksimalpriser er især udbredt blandt de traditionelle foreninger, hvor 48 pct. har maksimalpriser, der ligger under lovens maksimum. Heraf har 23 pct. maksimalpriser, der ligger mere end 20 pct. under lovens maksimum.

Af de støttede foreninger har 34 pct. maksimalpriser, der ligger under lovens maksimum, heraf 14 pct. der ligger mere end 20 pct. under.

De fleste af de foreninger, der anvender maksimalpriser, der ligger under lovens maksimum, kan opdeles i 3 hovedgrupper.

For 39 pct. af disse foreninger fremgår det – mere eller mindre direkte – af regnskabsnoten, at der er foretaget et fradrag i maksimalprisen i forhold til lovens regler.

For 24 pct. af foreningerne er de lavere maksimalpriser fremkommet ved, at der i regnskabet er foretaget henlæggelser til senere vedligeholdelse. Der kan være tale om konkret planlagte vedligeholdelsesarbejder eller mere uspecificerede henlæggelser.

Endelig har 30 pct. af foreningerne anvendt prisfastsættelsesmetode A (ejendommens anskaffelsessum) frem for metode C (ejendomsværdien), selv om den sidstnævnte metode ville give en højere maksimalpris.

Opgørelsen af, hvor stor en andel af de foreninger, der anvender metode A, der ville kunne opnå en højere maksimalpris, hvis de anvendte metode C, er behæftet med en vis usikkerhed, idet kun halvdelen af disse foreninger har angivet kursværdien af prioritetsgælden i regnskabet. For de øvrige foreninger er der ved opgørelsen anvendt en beregnet kursværdi. Da muligheden for at opnå en højere maksimalpris ved at anvende metode C fremfor metode A først og fremmest afhænger af forskellen mellem ejendomsværdien og anskaffelsessummen, er usikkerheden dog ret begrænset.

Medens det således er bedømt på grundlag af regnskaberne, om foreningerne, der anvender metode A, anskaffelsessum, kunne opnå en større pris efter metode C, offentlig vurdering, er en tilsvarende bedømmelse ikke foretaget – og heller ikke mulig – efter metode B, valuarvurdering. Der er næppe tvivl om, at et antal foreninger kunne beregne større salgspriser, hvis de anvendte metode B, men det er ikke muligt at skønne hvor mange og med hvilken effekt. Det må imidlertid antages, at dette forhold reelt indebærer, at antallet af de foreninger, der beregner en lavere pris end den maksimale pris efter loven, er større – og måske en del større end vist i tabellerne ovenfor.

I bilagstabel 20 er foreningerne fordelt i intervaller efter, hvor stor en andel de fastsatte maksimalpriser udgør af lovens maksimum.

3.4.2.8. Salghyppighed og årlig omsætning

Besvarelserne af spørgeskemaerne viser, at der hvert år sker salg af 10 pct. af de traditionelle andelsboliger og 8 pct. af de støttede andelsboliger.

Det svarer til, at der hvert år sælges omkring 15.000 private andelsboliger, fordelt med knap 12.000 traditionelle andelsboliger og godt 3.000 støttede andelsboliger.

Den samlede årlige omsætning kan tilsvarende beregnes til ca. 2.300 mill. kr., fordelt med 1.500 mill. kr. for de traditionelle andelsboliger og 800 mill. kr. for de støttede andelsboliger.

Salgenes fordeling på kommunegrupper er vist i bilagstabel 21.

3.4.3. Garantier

Besvarelsen af spørgeskemaerne viser, at foreningerne yder garanti for køberens lån til betaling af en del af andelen i foreningens formue i 16 pct. af salgene af traditionelle andelsboliger og i 11 pct. af salgene af støttede andelsboliger. For sektoren som helhed drejer det sig om 15 pct. af salgene.

Størrelsen af garantiene fremgår ikke af spørgeskemaerne. Garantiernes størrelse er derfor nedenfor beregnet under forudsætning af, at muligheden for garanti udnyttes fuldt ud i de tilfælde, hvor der er ydet garanti. De faktisk ydede garantier er derfor formentlig noget mindre end de her beregnede garantier.

Beregningerne viser, at de maksimale garantibeløb pr. solgt bolig, hvor der er ydet garanti, gennemsnitligt udgør 58.000 kr. for traditionelle andelsboliger og 142.000 kr. for støttede andelsboliger.

Garantiernes fordeling på kommunegrupper er vist i bilagstabel 22.

3.4.4. Sikkerhed for lån

Foreningerne er blevet bedt om at oplyse, om foreningens vedtægter giver mulighed for, at andelshaverne kan stille andelsboligen som sikkerhed for lån ved pantsætning, transport eller på anden måde. De foreninger, hvis vedtægter giver denne mulighed, er endvidere blevet bedt om at oplyse antallet af boliger, der er stillet som sikkerhed.

I bilagstabel 23 er anført, hvor mange andelsboligforeninger der har vedtægter, der giver andelshaverne mulighed for at stille andelsboligen som sikkerhed set i forhold til det samlede antal foreninger i undersøgelsen.

Det er endvidere i bilagstabel 24 anført, hvor mange andelsboliger der er omfattet af muligheden for at stille boligen som sikkerhed set i forhold til samtlige boliger i alle foreninger. I bilagstabel 25 er anført, hvor mange andelsboliger der er stillet som sikkerhed for lån ved pantsætning m.v. ud af det samlede antal boliger i de foreninger, hvor vedtægterne giver mulighed herfor.

Ud af samtlige andelsboligforeninger har 14 pct. vedtægter, der giver mulighed for at stille boliger som sikkerhed for lån. For de traditionelle andelsboligforeninger gælder det 5 pct. af foreningerne. Det tilsvarende tal for støttede foreninger ligger på 16 pct.

Ud af samtlige boliger, traditionelle som støttede, udgør andelen af boliger, der kan stilles som sikkerhed, 9 pct. af samtlige andelsboliger. For de traditionelle gælder det for 3 pct. af boligerne og for de støttede boliger 11 pct.

Den procentvise andel af boliger, som er stillet som sikkerhed for lån ud af det samlede antal mulige, udgør 20 pct. for de traditionelle andelsboliger og 17 pct. for de støttede andelsboliger.

Antallet af foreninger, hvis vedtægter giver mulighed for at stille boliger som sikkerhed for lån, er for de traditionelle andelsboligers vedkommende især beliggende i Hovedstaden, Københavns forstæder samt i de store bykommuner i de centrale amter. For de støttede foreningers vedkommende er disse foreninger spredt ud over hele landet.

Den geografiske spredning af boligerne, der er stillet som sikkerhed, er den samme for foreningerne. Der er dog foreninger i Københavns forstæder, hvis vedtægter giver mulighed for at stille boligen som sikkerhed for lån, hvor andelshaverne endnu ikke har benyttet sig af denne mulighed.

3.5. Faktisk anvendelse af udlæg og tvangsauktion

Til brug for arbejdsgruppens overvejelser har arbejdsgruppen fundet behov for at undersøge, i hvilket omfang der er foretaget udlæg i andele, og såfremt der er blevet afholdt tvangsauktion, hvorledes sagerne er blevet håndteret.

Da der ikke findes et centralt register over pantsætninger eller tvangsauktioner m.v., rettede arbejdsgruppen henvendelse til samtlige fogedretter og pantefogeder i samtlige kommuner. Fogedretterne og de kommunale pantefogeder blev bedt om at oplyse, hvorvidt der er foretaget udlæg i andelsboliger i tidsrummet 1998-2000, og fogedretterne blev desuden bedt om at oplyse, om der inden for de sidste 5 år er indgivet tvangsauktionsbegæring over andelsboliger.

Af de indkomne svar fremgår det, at København, Frederiksberg og Århus retskredse kun har modtaget ganske få anmodninger om udlæg i andele, og at ingen af disse sager har ført til tvangsauktion. Det samme gør sig gældende for resten af landets fogedretter. De kommunale pantefogeder har kun oplyst om ganske få udlæg.

Undersøgelsen har således ikke kunnet bidrage med oplysninger om, hvorledes sager om udlæg og tvangsrealisation i praksis er blevet håndteret.

Der har i bladet Pantefogeden 1999, nr. 3, s. 82-83 været trykt en afgørelse om tvangsauktion over en andelsbolig. Afgørelsen er omtalt i afsnit 19.2.

3.6. Pengeinstitutternes sikkerhedsarrangementer

Af standardvedtægtens § 6, stk. 2, fremgår – ud over forbudet mod arrest, eksekution og belåning af andelen - at der ikke kan gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter overdragelse, som endnu ikke er aftalt, og at der heller ikke kan anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende.

Disse bestemmelser er indført for at undgå omgåelse af det oprindelige vedtægtsbestemte forbud mod pantsætning af andelen. Udvidelsen af den vedtægtsbestemte kreditorudelukkelsesklausul er foranlediget af, at pengeinstitutter og købere har forsøgt at komme igennem med sikkerhedsarrangementer som alternativ til lån med pant i andelslejligheden. Særligt 3 forskellige modeller er anvendt.

For det første en model, hvor andelshaveren giver det långivende pengeinstitut transport i overdragelsessummen ved et fremtidigt salg. Dette arrangement har karakter af egentlig sikkerhedsstillelse. Ved transport får kreditor fortrinsret frem for andre kreditorer til overdragelsessummen, men transport giver ikke kreditor ret til ved misligholdelse af låneaftalen at bortsælge andelen på tvangsauktion. Transport i overdragelsessummen berører således ikke selve andelen og de medlemsrettigheder, der er knyttet hertil. Det antages, at en sådan transport rammes af et vedtægtsbestemt forbud mod pantsætning.

For det andet en model, hvor andelshaveren underretter andelsboligforeningen om, at en eventuel overdragelsessum ved salg skal udbetales til f. eks. et långivende pengeinstitut. Ved denne aftale får pengeinstituttet fuldmagt til at modtage bestyrelsens udbetaling af overdragelsesprovenuet. Ordningen betegnes i almindelighed som betalingsfuldmagt.

For det tredje en model, hvor det af andelsboligforeningen noteres, at bestyrelsen skal underrette f. eks. et långivende pengeinstitut om salg af andelen. Ordningen betegnes i almindelighed som salgsunderretning.

De to sidstnævnte ordninger har ikke karakter af egentlig sikkerhedsstillelse, idet de ikke giver nogen bestemt kreditor fortrinsret frem for andre. Det eneste betalingsfuldmagten hindrer er, at andelshaveren får overdragelsessummen i hænde.

Et vedtægtsbestemt forbud mod pantsætning, f. eks. i forbindelse med en kreditorudelukkelsesklausul, indebærer antagelig ikke et forbud mod betalingsfuldmagt eller salgsunderretning, medmindre der – som i standardvedtægten – er taget udtrykkelig forbehold herom, jf. VLD af 28. april 1988 (8. afd. B 529/1988), Redegørelse om andelsboliger – prisfastsættelsesregler og finansiering (1989) s. 65, Trangeled: Andelsboliger, s. 237-238 og Neville: Andelsboligforeningsloven med kommentarer (2. udg., 1998) s. 177.

Det vil antagelig ikke føre til tilsidesættelse af pantsætningsforbudet eller af udlægsbeskyttelsen efter andelsboliglovens § 6 a, at andelsboligforeningen tillader anvendelse af betalingsfuldmagt eller salgsunderretning, jf. Neville: Andelsboligforeningsloven med kommentarer (2. udg., 1998) s. 178.

4 Aktieboliger, anpartsboliger og ejerlejligheder

4.1. Aktie- og anpartsboliger

Et boligaktieselskab er et boligfællesskab, hvor fællesskabet er organiseret som et aktieselskab. Afgørende for, om der er tale om et boligaktieselskab - og ikke blot et aktieselskab, der ejer en beboelsesejendom, et ejendomsaktieselskab - er, om der til en aktie er knyttet brugsret til en beboelseslejlighed i selskabets ejendom, jf. andelsboliglovens § 8, 1. pkt. På samme måde er et boliganpartsselskab et boligfællesskab, hvor fællesskabet er organiseret som et anpartsselskab, og afgørende for kvalifikationen er, om der til en anpart er knyttet brugsret til en beboelseslejlighed i selskabets ejendom, jf. andelsboliglovens § 8, 2. pkt. Da reglerne om boliganpartsselskaber i langt de fleste henseender svarer til reglerne om boligaktieselskaber, omtales i det følgende kun boligaktieselskaber, medmindre der er grund til at nævne boliganpartsselskaber, fordi der gælder særlige regler.

Normalt vil sammenhængen mellem aktie- eller anpartsbesiddelsen og brugsretten fremgå af selskabets vedtægter. Hvor dette ikke er tilfældet, må afgørelsen bero på en konkret vurdering, jf. Neville: Andelsboligforeringsloven med kommentarer (2. udg., 1998) s. 190, jf. s. 50 og Blok: Ejerlejligheder (3. udg., 1995) s. 618. Afgørelsen af, om retsforholdet mellem aktionærer/anpartshavere og selskabet er omfattet af lejeloven, beror på, om ejerelementet har en sådan vægt, at der ikke er tale om et lejeforhold. Det er en konkret vurdering, hvor der lægges vægt på sammenfald mellem aktionærkredsen og beboerne samt på beboernes indflydelse på forholdene i ejendommen, jf. Kallehaug og Blom: Kommentar til lejelovene (1980) bind II, s. 257 og Krag Jespersen: Lejeret 1, s. 55.

Boligaktieselskaber er omfattet af aktieselskabsloven og boliganpartsselskaber af anpartsselskabsloven. Begge er omfattet af andelsboliglovens kapitel III, hvorefter en væsentlig del af de regler, der gælder for andelsboliger tillige gælder for aktie- og anpartslejligheder. Selskaberne er desuden reguleret ved deres vedtægter.

Et boligaktieselskab er et selvstændigt retssubjekt. Da det er boligaktieselskabet, der står som skødehaver, kan der ske udskiftning af aktionærerne uden formelle ændringer i ejerforholdet.

På samme måde som en andelshavers retsposition består af fire elementer – brugsretten, andelsretten, forvaltningsbeføjelserne og de økonomiske forpligtelser – består boligaktionærens retsposition af de tilsvarende fire elementer. De benævnes under et som en aktieejlighed eller en aktiebolig. Udtrykket kan både betegne retspositionen og de fysiske lokaler, som brugsretten angår, og er derfor tvetydigt på samme måde som udtrykket andelslejighed eller andelsbolig, se afsnit 3.1.3. og 3.2.2.

Den retlige kvalifikation af en aktiebolig i relation til regler om pantsætning og udlæg er uafklaret for ikke-negotiable papiraktier.

Negotiable papiraktier er ved overdragelse til eje eller pant omfattet af ekstinktionsreglerne i gældslovens § 14, stk. 1 og 2, jf. aktieselskabslovens § 24. Det vil sige, at den tinglige beskyttelse er knyttet til foretagelsen af rådighedsberøvelse som sikringsakt. Ved overdragelse af papirløse aktier til eje eller pant, er den tinglige beskyttelse knyttet til foretagelse af denunciation som sikringsakt, jf. aktieselskabslovens § 25 b. I loven tages der ikke stilling til, hvilken sikringsakt der skal foretages ved overdragelse af ikke-negotiable papiraktier.

I teorien er der uenighed om retsstillingen for ikke-negotiable papiraktier og dermed om sikringsakten. Werlauff antager, at der skal sluttes modsætningsvis fra reglerne om negotiable dokumenter til reglerne om simple gældsbreve, medmindre der gælder et helt tredje lovsæt, f.eks. lov om værdipapirhandel. Werlauff antager således, at sikringsakten ved overdragelse til eje og overdragelse til pant er denunciation til selskabet, jf. Werlauff: Kommenteret aktieselskabslov, (2. udg. 2002), s. 170. Krüger Andersen: Aktie- og anpartsselskabsret (6. udg., 2000) s. 121 og Gomard: Aktieselskabsret (2. udg. 1970) s. 217 er modsat af den opfattelse, at en ikke-negotiable papiraktie skal sidestilles med en ejerandel. Begge forfattere afviser en analog anvendelse af gældslovens § 31. Det må efter forfatterens opfattelse på den baggrund antages, at ved overdragelse til eje er erhververen beskyttet mod overdragerens kreditorer fra tidspunktet for aftalens indgåelse. Ved overdragelse til eje opnår erhververen tinglig beskyttelse i forhold til overdragerens øvrige godtroende aftaleerhververe ved rådighedsberøvelse. Ved pantsætning må det antages, at sikringsakten er rådighedsberøvelse både i forhold til overdragerens aftaleerhververe og kreditorer.

For anparters vedkommende følger sikringsakten ved overdragelse til eje eller sikkerhed nu direkte af anpartsselskabslovens § 18, der svarer til gældslovens § 31.

Som nævnt er aktieejligheder omfattet af aktieselskabsloven, der gennem en lang række deklaratoriske og præceptive regler regulerer forholdet mellem aktionær og selskab. Aktieselskabsloven indeholder regler om ledelse, hæftelse, minimumskapital, minoritetsbeskyttelse m.v.

Aktieselskabslovens § 18 fastslår, at aktier som udgangspunkt er frit omsættelige. Den fri omsættelighed kan dog være begrænset for navneaktier. Den fri omsættelighed kan eksempelvis være begrænset ved, at der i vedtægterne indsættes en omsættelighedsklausul i form af en samtykkeklausul, jf. aktieselskabslovens § 20. En omsættelighedsbegrænsning kan også udformes som en forkøbsret, jf. aktieselskabslovens § 19.

Anpartslejligheder er underkastet en som udgangspunkt tilsvarende regulering i anpartsselskabsloven, hvor der dog gælder en mere udstrakt aftalefrihed vedrørende selskabets interne forhold.

Ifølge andelsboliglovens kapitel III gælder den særlige regulering af andelsboligforeninger på de fleste punkter tillige for boligaktieselskaber og –anpartsselskaber. Det gælder således reglerne om, hvem der kan indtræde som deltager i foreningen/selskabet, reglerne om overdragelse, herunder bestyrelsens godkendelse af erhververen og af overdragelsesaftalen, og reglerne om prisfastsættelse, herunder reglerne om maksimalpriser.

4.2. Ejerlejligheder

Ejerlejlighedssystemet adskiller sig fra et almindeligt sameje over fast ejendom derved, at der sker en opdeling af selve den faste ejendom, hvorimod hver af deltagerne i et sameje har ret over hele ejendommen, idet det er rettigheden og ikke genstanden, der er opdelt.

Den faste ejendom opdeles i lejligheder eller andre rum, der hver for sig ejes særskilt, jf. ejerlejlighedslovens § 1, stk. 1. Hver ejerlejlighed anses som en selvstændig fast ejendom, jf. ejerlejlighedslovens § 4, stk. 1. Den opdeling, der sker af ejendommen, er imidlertid ikke fuldstændig, idet det kun er ejendommens enkelte lejligheder, der udlægges til særejeendom. Det er denne kombination af sær- og samejeret, der er ejerlejlighedssystemets kendetegn, jf. Blok: Ejerlejligheder (3. udg., 1995) s. 21.

Ejeren af en ejerlejlighed har sammen med de andre lejlighedsejere i ejendommen ejendomsret til grunden, fælles bestanddele og tilhører m.v. efter et fordelingstal, der fastsættes som en brøkdel, jf. ejerlejlighedslovens § 2, stk. 1. Er der ikke fastsat fordelingstal, er lejlighederne ligestillede. Dette tvungne fællesskab benævnes i loven som en ejerforening, jf. § 2, stk. 2.

Ejerforeningen administrerer alene de fælles anliggender for ejerne, såsom fælles vedligeholdelse, renovation, forsikringer o.lign., via beslutninger på en generalforsamling og i en bestyrelse. Det er ejerforeningen (bestyrelsen), der indgår aftaler med tredjemand om de fælles anliggender. De nærmere bestemmelser om ejerforeningens ledelse, regnskabsaflæggelse, revision m.v. er fastlagt i en af boligministeren udarbejdet normalvedtægt, som finder anvendelse, medmindre andet

er vedtaget og tinglyst, jf. ejerlejlighedslovens § 7. Den gældende normalvedtægt for en ejerforening er offentliggjort som bekendtgørelse nr. 251 af 14. juni 1966, som er ændret ved bekendtgørelse nr. 124 af 16. marts 1976.

Forði der ofte vil være behov for at træffe bestemmelse om nærmere bestemte forhold, som ikke er reguleret i normalvedtægten, er det sædvanligt, at den enkelte ejerforening vedtager og tinglyser en individuel vedtægt, jf. Blok: Ejerlejligheder (3. udg., 1995) s. 308. De supplerende bestemmelser kan for eksempel regulere forhold vedrørende udnyttelsen af de enkelte lejligheder, brugen af fælles ejendom, fordelingen af visse særlige udgifter eller om vedligeholdelse af diverse installationer og vinduer m.v.

Ejerlejlighedslovens præceptive regler sætter grænserne for, hvad en ejerforening gyldigt kan træffe bestemmelse om i individuelle vedtægtsbestemmelser. Ejerlejlighedsloven medfører ikke mange begrænsninger i parternes aftalefrihed, jf. Blok: Ejerlejligheder (3. udg., 1995) s. 307.

Efter § 6, stk. 1, i ejerlejlighedsloven fordeles de fælles udgifter mellem ejerne efter fordelingstal eller ligeligt mellem ejerne. Det drejer sig om alle udgifter, der vedrører grunden, bygningens fælles bestanddele, fælles indretning og fælles forsynings- og serviceordninger. Fællesudgifter er typisk udgifter til almindelig drift, vedligeholdelse og forbedringer. Bidrag til en eventuel grundfond til at afholde de fælles udgifter er efter lovens § 6, stk. 1, også en fællesudgift.

Bestyrelsen udarbejder normalt et årligt budget over de forventede fællesudgifter, og de enkelte ejeres andel heraf opkræves normalt løbende som ejerforeningsbidrag.

Ejerne hæfter personligt (med hele deres formue), solidarisk (for hele kravet) og direkte over for tredjemand (fælleskreditorer) for de krav mod ejerforeningen, som er stiftet, mens lejlighedsejeren stod tinglyst som adkomsthaver, jf. Blok: Ejerlejligheder (3. udg., 1995) s. 279.

5 Fremmed ret

5.1. Norsk ret

Den norske andelsboligordning er karakteriseret ved, at der er tale om en indirekte ejendomsret, hvor andelsboligforeningen er ejer af ejendommen, og andelshaverne er medlemmer af foreningen. Ordningen er reguleret af ”burettslagslova” og for andelsboligforeninger, som selv forestår byggeri, gælder endvidere ”bustadbyggjelagslova” fortrinsvis i perioden, indtil ejendommen sættes i drift.

Ordningen tager udgangspunkt i, at formålet med en andelsboligforening (”burettslag”) er, at foreningen lejer boliger til andelshaverne i ejendomme, som foreningen har erhvervet eller opført. Andelen opnås ved, at medlemmerne af andelsboligforeningen indbetaler et indskud i foreningen, som typisk indestår uopsigeligt med pant i ejendommen. Andelshaveren opnår i kraft af andelen såvel en ret som en pligt til at leje en bolig af foreningen. Kun fysiske personer kan erhverve en andel. Dog kan det offentlige og institutioner med samfundsnyttige formål eje andele uden begrænsning i de to første år efter foreningens stiftelse og derefter indtil 30 pct. af andelene i foreningen.

Andelshaveren kan bringe medlemsskabet til ophør enten ved at sælge andelen og dermed retten til indskuddet eller ved at opsiges medlemskabet med 6 måneders varsel, hvorefter pligter og rettigheder i forhold til andelsboligforeningen ophører. Adgangen til opsigelse er kun aktuel i tilfælde, hvor andelen ikke kan sælges.

Retten til indskuddet og retten til at leje en bolig i henhold til andelen kan kun afhændes samlet. En ny andelshaver skal som hovedregel godkendes af bestyrelsen, der kun kan nægte godkendelse med saglig begrundelse.

I forhold til andelsboligforeningen er andelshaveren formelt lejer, og retsforholdet imellem andelshaveren og andelsboligforeningen er reguleret af lejelovgivningen. På de områder, hvor lovgivningen kan fraviges, kan der fastsættes regler i foreningens vedtægter. Lovgivningen indeholder regler om foreningens adgang til at opsiges og ophæve leje-forholdet. I tilfælde af opsigelse eller ophævelse kan foreningen kræve, at andelen afhændes.

Ud over indskuddene har andelsboligforeningen normalt gæld i form af fælleslån, som er optaget til dækning af udgifter til erhvervelse eller opførelse af ejendommen, gennemførelse af vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder og lignende. Betaling på gælden indgår i foreningens udgifter sammen med øvrige udgifter såsom vedligeholdelse, forsik-

ring, skatter og afgifter, administration, drift, fælles forbrug af el, vand og varme.

Til dækning af disse udgifter har foreningen indtægter i form af den husleje, som de enkelte andelshavere betaler. Huslejens størrelse fastsættes af foreningen, og fordelingen sker typisk på grundlag af boligernes indbyrdes værdi.

De enkelte andelshavere hæfter alene for foreningens gæld med indskuddet, som normalt er af en beskeden størrelse (1000 kr. eller mindre).

Andele i andelsboligforeninger er ikke længere omfattet af regler om maksimalpriser, og prisfastsættelsen sker således principielt på grundlag af markedsforholdene.

En andel kan pantsættes, jf. nærmere nedenfor.

De besluttende organer i andelsboligforeningen består af bestyrelsen (styret) og generalforsamlingen. Inden for vide rammer kan disse organer træffe beslutninger, som er bindende for samtlige medlemmer.

I skattemæssig henseende er det tilstræbt at ligestille andelsboliger med ejerboliger. Den enkelte andelshaver kan således foretage fradrag i indkomsten for renteudgifter vedrørende fælles gæld. Det er med andre ord den enkelte andelshaver og ikke andelsboligforeningen, som er skattesubjektet. Det samme gælder i relation til beskatning af kapitalvinding ved salg af en andel.

En arbejdsgruppe har til det norske Kommunal- og regionaldepartement den 29. juni 2000 afgivet en betænkning (NOU 2000: 17, Burettsløvene) med forslag til revision af den norske andelsboliglovgivning. Der foreslås heri en række principielle ændringer af den gældende ordning, herunder at forholdet imellem andelshaveren og andelsboligforeningen ikke længere skal anses som et lejeforhold, der er reguleret af lejelovgivningen. Forslaget indebærer, at forholdet imellem andelshaveren og andelsboligforeningen reguleres af andelsboliglovgivningen samt foreningens vedtægter. Forslaget indeholder ligeledes ændringer af reglerne vedrørende stiftelse af rettigheder i andele, jf. nærmere nedenfor.

5.1.1. Pantsætning

Som nævnt ovenfor kan andele pantsættes. Ved pantsætning af en andel er det formelt retten til medlemskabet, der pantsættes, mens det i praksis er brugsretten til en bolig i andelsboligforeningens ejendom, som udgør værdien. Som objekt for rettighedsstiftelse anses andele, herunder retten til et indskud at være løsøre og ikke fast ejendom.

Burettslagloven indeholder ingen nærmere regler om sikring af pantedrettigheder i andele. Der er ikke i norsk andelsret praksis for, at vedtæg-

terne indeholder et forbud imod pantsætning og kreditorforfølgning, og det er yderst usikkert, om et sådant forbud ville kunne påberåbes.

Sikringsakten ved pantsætning af andele i forhold til senere aftaleerhververe og kreditorforfølgning er i henhold til panteloven rådighedsberøvelse af andelsbeviset (adkomstdokumentet) og denunciation til andelsboligforeningen.

Med hensyn til udlæg følger det af, at andele anses som løsøre, at sikringsakten her er registrering i løsøreregisteret.

I ovennævnte betænkning peger arbejdsgruppen især på de problemer, som følger af,

- at denunciation til andelsboligforeningens bestyrelse ikke skaber tilstrækkelig sikkerhed ved senere tvister
- at andelsbeviset ikke er et egentligt adkomstdokument i relation til rådighedsberøvelsen
- at der er uklarhed med hensyn til beskyttelse af rettigheder, der stiftes af omsætningserhververe.

På denne baggrund foreslås der indført en ordning med et register over rettigheder i andele i lighed med det, som gælder for fast ejendom (grunnboka).

Der er ikke taget nærmere stilling til, hvorledes registreringen skal organiseres.

5.1.2. Tvangsrealisation

Efter den norske tvangsfuldbyrdslov kan der foretages udlæg i ethvert formuegode, som tilhører en skyldner, såfremt formuegodet er omfattet af dekningslovens 2. kapitel. Det fremgår heraf, at dækning kan søges i ethvert formuegode, der kan sælges, udlejes eller på anden måde gøres op i penge, medmindre udlæg er forhindret i henhold til loven eller anden gyldig bestemmelse.

Da en andel i en andelsboligforening opfylder disse betingelser, kan andele således sælges på tvangsauktion.

I forbindelse med tvangssalg af en andel kan retten efter nærmere regler bestemme, at rekvirenten anviser andelshaveren en anden bolig.

Muligheden for at stille vilkår om genhusning gælder dog ikke, hvis andelshaveren ikke selv har udvist bestræbelser på at finde anden bolig, eller hvis tvangssalget sker med henblik på at dække manglende husleje eller anden betaling for boligen eller manglende betaling på lån med pant i andelen. Ligeledes er tilfælde, hvor et pantsikret lån opsiges som følge af manglende vedligeholdelse af boligen, heller ikke omfattet af genhusningsretten.

Betænkningen, som er nævnt ovenfor, behandler ikke forholdene omkring tvangsrealisation af andele, og det fremgår dermed ikke af betænkningen, i hvilket omfang der er problemer forbundet med tvangsrealisation af andele.

Norsk andelsboliglovgivning adskiller sig fra den danske på et centralt punkt, idet andele i norske andelsboligforeninger ikke prissættes på grundlag af regler om maksimalpriser. Prisfastsættelsen er fri, og der er dermed ingen grænser for budsummens størrelse på tvangsauktion.

5.1.3. Konklusion

Den norske andelsboligform ligner i udgangspunktet den danske, idet der er tale om en indirekte ejendomsret, hvor andelshaverne er medlemmer af den forening, som er ejer af ejendommen.

På en række principielle punkter adskiller ordningen sig imidlertid fra den danske. Andelshaveren har i forhold til andelsboligforeningen formelt status som lejer, hvilket ligner forholdene i almene andelsboligforeninger.

I relation til arbejdsgruppens emne adskiller den norske ordning sig fra den danske derved, at andele kan pantsættes og gøres til genstand for kreditorforfølgning, samt at andele ikke er omfattet af regler om maksimalpriser.

Endelig skal der peges på, at der også for Norges vedkommende arbejdes med indførelse af et system med registrering af rettigheder i andele med henblik på at gøre forholdene omkring stiftelse af rettigheder i andele mere operationelle.

Kilde:

Nordisk Bustadrett, rapport utarbeidd etter oppdrag frå Nordisk ministeråd, 1997

Buretslovene, NOU 2000: 17

5.2. Svensk ret

Andelsboligen i Sverige er kendetegnet ved en indirekte ejendomsret, idet ejendommen ejes af en juridisk person - andelsboligforeningen - og beboerne er medlemmer af foreningen og har brugsret til en lejlighed i foreningens ejendom.

En andelsboligforening kan stiftes både ved foreningens erhvervelse af en eksisterende ejendom og ved nybyggeri. De andelshavere, som indtræder som medlemmer af foreningen i forbindelse med stiftelsen, nyder en vis beskyttelse, fordi der skal udarbejdes en økonomisk oversigt over foreningens drift de første år efter stiftelsen. Inden man ind-

træder som medlem af en nystiftet forening, har man krav på at gøre sig bekendt med indholdet af denne oversigt.

Reglerne om andelsboliger findes i ”bostadsrättslagen” fra 1992. Endvidere gælder nogle generelle regler om økonomiske foreninger i en lov om økonomiske foreninger fra 1987 også for andelsboligforeninger.

Herudover findes regler, som regulerer forholdet mellem andelshaveren og andelsboligforeningen, i foreningsvedtægten.

En ”bostadsrätt” bygger på nedennævnte hovedprincipper:

Det er andelsboligforeningen, som hæfter for foreningens forpligtelser. Medlemmerne af andelsboligforeningen hæfter ikke personligt for foreningens forpligtelser, men kun med deres indskud.

Andelshaverne har indflydelse på foreningens forhold gennem udøvelse af stemmeret.

En andelshaver har adgang til at overdrage boligen. Andelshaveren kan dog frigøre sig fra sine forpligtelser og overlade brugsretten til andelsboligforeningen i to situationer. For det første hvis boligafgiften øges væsentligt, og for det andet når andelshaveren ikke kan finde en erhverver af boligen. I den første situation har andelshaveren ret til erstatning for andelen, medens denne ved opsigelse i det andet tilfælde blot overlader andelen til foreningen uden at få erstatning. Dette sidste har undertiden været et problem, da der har været perioder, hvor nogle andelsboliger har været umulige at sælge. Hvis flere medlemmer af en forening forlader deres boliger, øges de økonomiske forpligtelser for de tilbageværende og kan i værste fald medføre, at foreningen går konkurs.

Andelsboligforeningen kan ikke beholde en lejlighed, som er overgået til denne. Foreningen har pligt til at sælge andelen, så snart det er muligt uden tab, eller foreningen kan beslutte, at andelen ikke længere skal være en andelsbolig.

En overdragelse af en andelsbolig sker altid med det forbehold, at erhververen skal godkendes af foreningen. Foreningen kan ikke nægte at godkende en erhverver af en andel, medmindre der foreligger særlige grunde til det, f. eks. hvis erhververen ikke har økonomisk mulighed for at klare sine forpligtelser, eller hvis vedkommende ikke har til hensigt at bebo lejligheden. Foreningen har dog mulighed for i vedtægterne at opstille særlige vilkår for optagelse i foreningen, f. eks. aldersmæssige begrænsninger.

Bostadsrättslagen indeholder ingen regler om prisfastsættelse, og prisfastsættelsen er i princippet fri. Der betales i forbindelse med optagelsen i foreningen et indskud, som svarer til den enkelte boligs andel i foreningens egenkapital. Indskuddet fastsættes af bestyrelsen. I praksis er indskuddet altid angivet i regnskabet.

Den interne fordeling af indskuddene sker oftest under hensyntagen til lejlighedernes størrelse, og hvor attraktive de er f. eks. med hensyn til beliggenhed.

Boligafgiften fastsættes en gang om året af bestyrelsen, således at den dækker foreningens omkostninger og hensættelser til indvendig og udvendig vedligeholdelse.

En andelshaver, som ikke betaler boligafgiften, kan siges op. Andelshaveren må i så fald forlade lejligheden, og andelen sælges ved et tvangs salg, som forestås af ”kronofogdemyndigheden”. Andelshaveren får da udbetalt eventuelt overskydende beløb, efter at foreningen, jf. nedenfor, og eventuelle panthavere har fået dækket deres krav.

En andel kan pantsættes, jf. nedenfor, og der er mulighed for at foretage udlæg i andele. Som følge af særlige regler om transbeneficium, er en del andele imidlertid i praksis undtaget fra kreditorforfølgning. Ifølge en righoldig praksis går grænsen for andele ved en værdi på omkring 200.000 kr. En andel kan endvidere forlanges solgt på tvangsauktion.

5.2.1. Pantsætning

Som nævnt ovenfor kan en andel pantsættes. Der findes ikke særlige lovregler om pantsætning af andele i andelsboligforeninger, men i praksis anvendes reglerne om simple gældsbreve analogt.

Såvel en overdragelse som en pantsætning opnår beskyttelse mod tredjemand gennem underretning (denunciation) til foreningens bestyrelse. Der stilles ingen formkrav til en denunciation, som kan ske såvel skriftligt som mundtligt. Foreningen skal indføre sådanne meddelelser (denunciationer) i et særskilt register, som det er fastsat i loven, at foreningen skal føre. En sådan lejlighedsfortegnelse skal tjene til at oplyse om overdragelser og pantsætninger for den enkelte lejlighed. Af fortegnelsen skal blandt andet fremgå lejlighedens betegnelse, beliggenhed, antal værelser, udenomsrum, andelshaverens navn, indskuddets størrelse samt oplysninger om diverse rettigheder over lejligheden. Registeret har karakter af en ordensforskrift, idet denunciationen er afgørende for panthavers rettigheder.

Bestyrelsen risikerer at ifalde strafansvar, hvis der laves fejl, og en pant-haver derved mister sin fortrinsstilling og får et tab som følge deraf.

Andelsboligforeningen har en fortrinsret til at få dækning i overdragel-ssummen, hvis den sælgende andelshaver f. eks. skylder foreningen penge som følge af misligholdelse med betaling af boligafgift. Forenin-gens fortrinsret har karakter af en lovmæssig panteret. Hvis foreningen har et tilgodehavende hos sælgeren som følge af andre omstændighe-der, f. eks. et erstatningskrav, har foreningen ikke ret til dækning forud for panthavere.

Efter loven er det imidlertid en forudsætning for foreningens fortrinsret, at en forening, som har fået underretning om en pantsætning, skal underrette panthaver, hvis andelshaveren har misligholdt betalingen af boligafgift med et beløb, som svarer til den månedlige boligafgift, og der er gået mere end 14 dage fra forfaldsdagen.

I litteraturen har været drøftet, hvad det egentlig er, som pantsættes. Der er relativt stor enighed om, at en "bostadsrätt" udgør andelshaverens krav mod foreningen fratrukket foreningens krav mod andelshaveren.

Den nuværende ordning, hvorefter pantsætning sker ved denunciation til foreningen, har vist sig at indeholde betydelige mangler. Hvis bestyrelsen får underretning om en panteret, men glemmer at registrere den i lejlighedsfortegnelsen, vil panthaver ikke miste sine rettigheder, men en eventuel ny långiver kan ikke gøre sig bekendt med, at der er foranstående rettighedshavere. Der har endvidere vist sig at være tvivl om, hvorvidt tillægslån eller omlægning af lån fra den panthaver, som har ydet det oprindelige lån, kræver en ny underretning til foreningen. Et yderligere problem har været, at uaktuelle noteringer i lejlighedsfortegnelsen ikke bliver slettet. Dette kan give problemer, hvis man ønsker at stille andelen til sikkerhed for et nyt lån.

For at undgå de ovennævnte problemer og for at frigøre foreningsbestyrelserne fra det store ansvar, de påtager sig gennem det nuværende system, har man overvejet et centralt registreringssystem.

Hensigten hermed er at styrke andelsboligen som grundlag for sikkerhedsstillelse gennem et centralt register og gennem fastsættelse af særlige regler, som regulerer området - ligesom ved registrering af rettigheder over fast ejendom. Det centrale register skal indeholde alle oplysninger om økonomiske forhold, som vedrører andelen, det vil sige oplysninger om overdragelse, pantsætning, udlæg, tvangssalg, konkurs, likvidation, samt andre oplysninger, som medfører indskrænkninger i andelshaverens råden over andelen.

Som målsætninger for et nyt system kan nævnes, at det skal være klart og enkelt, brugerne skal kunne stole på systemet, og det må ikke være for dyrt at benytte systemet.

Der har været overvejet 3 modeller for et pantsætningssystem, nemlig "inteckningsmodellen", som allerede er gældende for "fastigheter" (fast ejendom), et registreringssystem og et aktiekontosystem.

Indtegningsordningen er blevet foretrukket frem for de to sidstnævnte ordninger. Det er anført, at indtegningsystemet er etableret og vel-fungerende system.

Med et sådant register finder man, at der ikke længere vil være behov for, at der oprettes skriftlige pantebreve vedrørende andele, idet det

anføres, at pantebrevsterminologien vil virke forvirrende, når det afgørende er en bemærkning i et register. Hvis der er beløbsmæssig dækning herfor, skal andelshaveren også kunne foretage en sekundær pantsætning af andelen. Endvidere foreslås, at hvis en tidligere udnyttet indtegning bliver ledig, skal andelshaveren på ny kunne anvende indtegningen til pantsætning.

Endelig foreslås, at registret også skal kunne anvendes af ”kronofogdemyndighederne”, når der foretages udlæg i andele i andelsboligforeninger.

Alle optegnelser i registret skal være offentlige.

Registret skal oprettes som et selvstændigt register. Det har endvidere været drøftet, om registret skal føres af ”lantmåteriverket” eller af en nyoprettet myndighed. Dette er endnu ikke afklaret.

Ifølge de seneste oplysninger fra det svenske Justitiedepartement er overvejelserne vedrørende ovennævnte register sat i bero indtil videre.

5.2.2. Tvangsrealisation

Regler om tvangssalg af andele blev indført pr. 1. januar 1996. Andelen kan således kræves solgt på tvangsauktion, hvis andelshaveren misligholder sine forpligtelser over for panthaver. Under forudsætning af, at foreningen har underrettet panthaveren om, at andelshaveren har misligholdt betalingen af boligafgift, kan foreningen forlods rejse krav om at få dækket skyldig boligafgift. Såfremt panthaveren ikke får dækket sit tilgodehavende via tvangsauktionen, kan denne fortsat rejse krav mod andelshaveren som en personlig fordring.

5.2.3. Konklusion

Andelsboligen i Sverige har en del fællestræk med den danske andelsbolig. I begge lande er der tale om medlemskab af en forening, andelshaveren har som udgangspunkt risikoen for at kunne overdrage andelen, en erhverver af en andel skal godkendes af foreningen, og foreningen har adgang til forlods at få dækket sine tilgodehavender i overdragelsessummen. Der er dog den forskel, at der i Sverige ikke gælder prismaksimumsregler.

I Sverige er der i dag adgang til at pantsætte andele. Der findes ikke lovregler herom, men i praksis anvendes de regler, som gælder for overdragelse af simple gældsbreve. En panthaver opnår således sikkerhed over for andre rettighedshavere gennem denunciation til foreningen. Det har imidlertid vist sig, at dette system indebærer en betydelig risiko for fejl, og derfor overvejes p.t. andre regler omkring pantsætning af andele i andelsboligforeninger.

Der foreligger ikke oplysning om, at tvangssalg giver anledning til særlige problemer.

Kilder:

Nordisk Bustadrett, rapport utarbeidd etter opdrag frå Nordisk ministerråd, 1997

Bostadsrättsregister, Delbetänkande av Bostadsrättsutredningen, Justitiedepartementet, Stockholm 1998 (SOU 1998:80).

6 Behovet for pantsætningsregler

I forbindelse med klarlæggelsen af problemstillingerne vedrørende kreditorers adgang til at inddrage andele i private andelsboligforeninger i kreditorforfølgning skal arbejdsgruppen ifølge kommissoriet overveje, om der er et behov for at skabe et regelsæt om frivilligt pant.

6.1. Finansieringsbehov ved ejerskifte

6.1.1. *Hvad koster en andelsbolig?*

Spørgeskemaundersøgelsen fra 2001 omfatter oplysninger om salgspri- ser på andelsboliger, der er nærmere beskrevet i afsnit 3.4.2. Af under- søgelsen fremgår bl.a., at den gennemsnitlige salgssum pr. bolig udgør 141.000 kr. for de traditionelle andelsboliger og 250.000 kr. for de støt- tede andelsboliger.

For de traditionelle andelsboligforeninger udgør andelen af formuen 124.000 kr. pr. bolig svarende til 86 pct. af en samlet salgssum på 143.000 kr. i de handler, hvor der foreligger oplysninger om salgssum- mens fordeling på bestanddele, se afsnit 3.4.2.4. Resten af salgssummen skyldes i hovedsagen værdien af forbedringer. De største forbedrings- værdier findes i hovedstadsregionen, herunder specielt bykommuner.

For støttede andelsboliger er formueandelen 266.000 kr. pr. bolig. For- skellen mellem formueandel og salgssum skyldes prisnedslag. Pris- nedslag forekommer i det meste af landet med undtagelse af hoved- stadsregionen, hvor de typisk kun udgør en beskedent andel, se afsnit 3.4.2.4. og 3.4.2.6.

I de seneste år er der opført nye andelsboliger uden støtte, hvor der i finansieringen indgår store indskud. Da denne finansieringsform er meget ny, indgår den ikke i spørgeskemaundersøgelsen. Arbejdsgrup- pen har ikke sikre oplysninger om udbredelsen, men nogle medlemmer i gruppen forventer, at finansieringsformen vil få stor udbredelse.

6.1.2. *Finansiering af ejerskifte efter gældende regler (garantier)*

Erhververen af en andelslejlighed kan efter andelsboliglovens § 5, stk. 13, forlange, at foreningen yder garanti for lån i et pengeinstitut til del- vis finansiering af købesummen. Det garanterede lån skal afdrages over 15 år og forfalder ved videresalg af andelen. Der kan kræves garanti for delvis finansiering af den del af købesummen, der betales for andelen i foreningens formue, men ikke af den del, der er begrundet i forbedrin-

ger. Garantien ydes til 60 pct. af den del af købesummen for formueandelen, der overstiger 40.000 kr.

Garantibestemmelsen i andelsboliglovens § 5, stk. 13, giver mulighed for, at en større kreds af personer kan blive andelshavere. Muligheden for garanti betyder, at nogle potentielle købere, som på grund af deres formueforhold ellers ville være afskåret fra at få finansieret købet af andelsboligen i et pengeinstitut, får mulighed for at erhverve en andelsbolig. Garantien sikrer antageligt også, at andelshaverne kan opnå et billigere lån i pengeinstituttet.

Imidlertid er det som nævnt kun en del af købesummen, der kan finansieres ved lån med sikkerhed i andelsboligforeningens garanti. I de fleste tilfælde vil køberen ikke råde over tilstrækkelige egne midler til at betale den resterende del af købesummen, og køberen vil da have behov for yderligere lån i et pengeinstitut. Da andele ifølge vedtægterne typisk ikke kan stilles til sikkerhed for lån, vil nogle købere – hvis de heller ikke kan stille anden sikkerhed – formentlig være afskåret fra at opnå det nødvendige lån i et pengeinstitut. Hvis de opnår et lån, vil pengeinstituttet i disse tilfælde skulle basere udlånet på en noget mere usikker vurdering af låntagerens evne og vilje til at afdrage lånet i overensstemmelse med aftalen samt muligheden for i tilfælde af misligholdelse at kunne gøre udlæg i låntagerens øvrige aktiver. Pengeinstituttet vil i sådanne tilfælde ikke have tilstrækkeligt betryggende sikkerhed. Arbejdsgruppen antager, at dette kan medføre, at pengeinstituttet beregner sig en højere rente, så lånet bliver dyrere for køberen, end det ville have været, hvis køberen havde kunnet stille en betryggende sikkerhed.

De nævnte problemer opstår navnlig i andelsboligforeninger, hvor gælden er afviklet eller nedbragt i væsentligt omfang. På grund af den relativt store formueandel vil den kontante købesum være relativt stor, men boligafgiften vil til gengæld være tilsvarende lav. Pengeinstitutterne er formodentlig mere tilbageholdende med at låne ud til store købesummer, når andelen ifølge vedtægterne ikke kan stilles til sikkerhed, og opnås et lån, er det arbejdsgruppens antagelse, at det typisk af de nævnte grunde vil være dyrere end lån mod betryggende sikkerhed.

Det fremgår af spørgeskemaundersøgelsen, jf. afsnit 3.4.3., at foreningerne yder garanti ved 16 pct. af købene af traditionelle andelsboliger og ved 11 pct. af købene af støttede andelsboliger.

Størrelsen af garantiene fremgår ikke af spørgeskemaerne. Beregnes garantiernes størrelse under en forudsætning om, at muligheden for garanti udnyttes fuldt ud i de tilfælde, hvor der ydes garanti, udgør de maksimale garantibeløb pr. solgt bolig gennemsnitligt 58.000 kr. for traditionelle andelsboliger og 142.000 kr. for støttede andelsboliger. De samlede årlige garantier er under den samme forudsætning beregnet til

ca. 150 mio. kr., fordelt med ca. 100 mio. kr. for traditionelle andelsboliger og ca. 50 mio. kr. for støttede andelsboliger.

Det fremgår af spørgeskemaundersøgelsen, jf. afsnit 3.4.4., at 14 pct. af samtlige andelsboligforeninger har vedtægter, der giver mulighed for at stille boliger som sikkerhed for lån. For de traditionelle andelsboligforeninger gælder det 5 pct. af foreningerne, og for de støttede 16 pct., se afsnit 3.4.4. Målt i forhold til antal af boliger udgør de tilfælde, hvor der kan stilles sikkerhed, en mindre andel, nemlig 9 pct. af samtlige andelsboliger, 3 pct. af de traditionelle og 11 pct. af de støttede.

I de tilfælde, hvor det efter vedtægterne er muligt at stille andelsboligen som sikkerhed, udgør den procentvise andel af boliger, som er stillet som sikkerhed, 20 pct. af det samlede antal mulige for de traditionelle andelsboliger og 17 pct. for de støttede andelsboliger.

6.2. Finansieringsbehov ved forbedringer

6.2.1. Investering i forbedringer

Det fremgår af spørgeskemaundersøgelsen, at ved salg af traditionelle andelsboliger udgør forbedringsværdierne knap 20.000 kr. pr. bolig (272 kr. pr. m²), men ved salg af støttede andelsboliger kun 11.000 kr. pr. bolig (120 kr. pr. m²).

Spørgeskemaundersøgelsen belyser ikke omfanget af investeringer ved udførelse af forbedringer.

6.2.2. Finansiering af forbedringer efter gældende regler

I tilfælde, hvor der er større udgifter til udførelse af forbedringer i en andelslejlighed, som f.eks. ved indretning af nyt køkken eller bad, vil der oftest være behov for at få forbedringen finansieret af et pengeinstitut. Da det sædvanligvis ikke er muligt for en andelshaver at stille andelen til sikkerhed for et lån, må andelshaveren normalt forsøge at få et pengeinstitut til at finansiere forbedringerne uden sikkerhedsstillelse, medmindre andelshaveren har andre aktiver, der kan tjene som sikkerhed. Det kan derfor af de samme grunde, som er nævnt i afsnit 6.1.2., være vanskeligt at få et lån, og hvis der opnås et lån, må vilkårene antages at være mindre gunstige end ved et lån mod sikkerhed.

6.3. Pengeinstitutternes interesse i markedet

Det er arbejdsgruppens vurdering, at pengeinstitutterne er interesseret i at finansiere overdragelse af andelsboliger, og at interessen vil øges, såfremt der skabes mulighed for betryggende sikkerhedsstillelse. Det samme må antages at gælde finansiering af forbedringer.

Det er arbejdsgruppens vurdering, at der i andelsboligsektoren er et betydeligt lånemarked. For så vidt angår ejerskifte, fremgår det af besvarelsenerne af spørgeskemaerne, se afsnit 3.4.2.8., at der hvert år sker salg af 10 pct. af de traditionelle andelsboliger og 8 pct. af de støttede andelsboliger. Det svarer til, at der hvert år sælges knap 15.000 private andelsboliger, fordelt på knap 12.000 traditionelle andelsboliger og godt 3.000 støttede andelsboliger. Den tilsvarende samlede årlige omsætning kan beregnes til ca. 2.300 mio. kr., fordelt med 1.500 mio. kr. for de traditionelle andelsboliger og 800 mio. kr. for de støttede andelsboliger.

6.4. Behovet for sikkerhedsstillelse

Ændringen af reglerne om foreningernes pligt til at yde garantier har medført, at garantierne ikke længere er så eftertragtede, idet køberen af en andelslejlighed skal låne et større beløb uden garanti fra andelsboligforeningen. Idet det samtidig ud fra en generel betragtning må antages, at lån, der ydes uden sikkerhedsstillelse - uanset hvilket formål de ydes til - er dyrere end lån, der ydes på baggrund af en realbaseret sikkerhedsstillelse, er det arbejdsgruppens vurdering, at de gældende regler medfører, at visse grupper af personer pga. formueforholdene kan være afskåret fra at få finansieret køb og forbedring af en andel.

Arbejdsgruppen er derfor af den opfattelse, at der er et behov for at ændre den gældende retstilstand, således at der skabes mulighed for, at finansieringen bliver realbaseret. Det er arbejdsgruppens opfattelse, at realbaseret finansiering af andelsboliger vil medføre en forbedring af finansieringsmulighederne for købere af andele og for andelshavere, som ønsker at forbedre boligen.

7 Valg af pantsætningsmodel

Kapitlet angår indholdet af og valget mellem de forskellige pantsætningsmodeller, der kommer på tale i relation til pantsætning af andele i andelsboligforeninger.

7.1. Sikringsaktens funktioner

For at en panthavers fortrinsret til det pantsatte aktiv skal respekteres af pantsætterens kreditorer og aftaleerhververe i god tro, kræves det, at der er iagttaget en sikringsakt. Sikringsaktens form afhænger af, hvilket aktiv der er givet pant i. Fælles for de forskellige sikringsakter, der kræves iagttaget, er, at sigtet hermed er betryggende prioritetskonstatering, offentliggørelse og rådighedsbegrænsning. Der er imidlertid forskel på, hvordan de enkelte sikringsakter virker i de nævnte henseender.

Prioritetskonstateringens formål er at give et betryggende grundlag for fastlæggelsen af den indbyrdes prioritetsstilling mellem flere konkurrerende rettigheder i et aktiv. Dette sker ved, at en rettigheds prioritet regnes fra det tidspunkt, da oplysning om rettens stiftelse er bragt til omverdenens kendskab gennem f.eks. registrering i et offentligt register, meddelelse til en tredjemand eller lignende; ved at lægge vægt på dette tidspunkt, og ikke tidspunktet for pantsætningsaftalens indgåelse, modvirkes bl.a. antedateringer etc.

Offentliggørelsesvirkningen skal gøre, at det bliver muligt for pantsætterens kreditorer og personer, der overvejer at indgå aftaler angående det pantsatte aktiv, at skaffe oplysning om, hvorvidt ejeren har disponeret over det pågældende aktiv, således at dets værdi ikke længere fuldt ud hører til pantsætters formuesfære, herunder at det ikke (fuldt ud) udgør en del af ejerens kreditgrundlag.

Den rådighedsbegrænsende virkning består i, at sikringsaktens foretagelse vanskeliggør, at pantsætter råder retligt over pantet i strid med panthaverens ret.

Et fremtidigt system for pantsætning af andele i andelsboligforeninger skal for at fungere tilfredsstillende være egnet til at beskytte f.eks. panthavere og godtroende erhververe mod tab. For panthaveren er det centrale, at der ved sikringsakten skabes sikkerhed for, at panthaveren nyder beskyttelse over for andelshaverens kreditorer, andre panthavere og erhververe af andelslejligheden. For købere af andelslejligheder er det vigtigt, at det er muligt med sikkerhed at konstatere, om der er stiftet andre rettigheder over andelen i form af navnlig pant eller udlæg,

således at køberen på hensigtsmæssig måde kan gardere sig mod skuffelse og tab

Ved etablering af et system for pantsætning af andele i andelsboligforeninger er der, som fremhævet i arbejdsgruppens kommissorium, også væsentlige hensyn at tage til andelsboligforeningen. Det er således vigtigt, at der skabes et system, som er administrativt enkelt at håndtere for andelsboligforeningen. Herved reduceres risikoen for, at andelsboligforeningen pådrager sig erstatningsansvar, f.eks. fordi en panthavers eller en udlægshavers rettighed i andelslejligheden overses, og rettighedshaveren derved lider tab, eller fordi foreningen efter en andelshavers salg af en pantsat andel fejlagtigt udbetaler hele restkøbesummen til andelshaveren med den virkning, at panthaveren lider et tab. Jf. også Neville: Pantsætning af og udlæg i andelsboliger, s. 14 ff.

7.2. Eksisterende regler om sikringsakter

7.2.1. Fast ejendom

Rettigheder over fast ejendom skal tinglyses for at nyde beskyttelse mod at blive fortrængt (eksstingveret) af senere stiftede, tinglyste rettigheder, stiftet ved retsforfølgning eller ved aftale indgået i god tro, jf. tinglysningslovens § 1.

Tinglysningskravet gælder for enhver art af rettigheder over fast ejendom, private såvel som offentlige, uanset deres oprindelse. Det gælder også overførelse af en allerede stiftet og tinglyst ret, herunder ved ændret adkomst. Ved overdragelse eller anden overførelse af tinglyste pantebreve skal der dog ikke ske tinglysning, jf. tinglysningslovens § 2.

Der gælder tillige undtagelser fra tinglysningskravet, for så vidt angår skatter og afgifter og andre rettigheder, som hviler på fast ejendom i almindelighed, jf. lovens §§ 3-4.

Tinglysningen sker i tingbogen, jf. lovens § 8, hvor hver ejendom har sit eget blad, jf. § 17, stk. 1. Ejendommen individualiseres med henvisning til ejendommens matrikelbetegnelse og beliggenhed, ved ejerlejligheder tillige ejerlejlighedsnummer, jf. tingbogsbekendtgørelsens § 6.

Registreringen sker på tinglysningskontoret i retskredsen, hvor ejendommen er beliggende, jf. tingbogsbekendtgørelsens § 1.

Efter bekendtgørelsens § 8 skal pantebreve, der anmeldes til tinglysning, være oprettet på en af Justitsministeriet til formålet godkendt pantebrevsformular, f.eks. pantebrevsformular A, og dokumenterne skal i øvrigt være udformet i overensstemmelse med bekendtgørelsens krav til opsætning m.v.

7.2.1.1. Bygninger på lejet grund

Hvor en bygning tilhører en anden end grundens ejer, får bygningen sit eget ejendomsblad med fornøden henvisning til og fra grundens ejendomsblad, og den behandles i det hele som en selvstændig fast ejendom, jf. tinglysningslovens § 19, stk. 1.

For at bygningen kan få særskilt ejendomsblad, må bygningsejeren godtgøre bygningens identitet ved forevisning af brandforsikringspoli- cer, byggetilladelse eller ved lejekontrakten samt et rids over bygningens beliggenhed på grunden eller fotos. Desuden skal adkomsten til bygningen dokumenteres, hvilket oftest sker ved forevisning af en lejekon- trakt vedrørende grunden. Se nærmere Peter Mortensen: Tinglysning (3. udg., 2001) s. 42 ff.

Det er således kun rettigheder over bygningen, der kan tinglyses på byg- ningens ejendomsblad, ligesom det kun er rettigheder over grunden, som kan tinglyses på grundens blad i tingbogen.

7.2.2. Løsøre

En underpanteret i løsøre, som ikke er omfattet af bilbogsreglerne (jf. herom nedenfor), stiftes ved aftalen mellem pantsætteren og panthave- ren. Der knytter sig ingen formkrav til stiftelsen, men for at underpant- haveren kan opnå beskyttelse over for pantsætterens senere aftaleer- hververe i god tro og kreditorer, kræves det, at underpanteretten er tinglyst, jf. tinglysningslovens § 47, stk. 1.

For overdragelse til eje af løsøre stilles derimod ikke krav om tinglys- ning eller anden særlig sikringsakt. Køberen erhverver ret over for sæl- gerens kreditorer ved aftalens indgåelse, idet der dog ved genuskøb stil- les krav om bindende og/eller normal individualisering. Ved dobbelt- salg kan en senere aftaleerhverver af samme løsøregenstand i visse til- fælde fortrænge den første købers ret til genstanden, hvis genstanden fortsat var i sælgers besiddelse, og køber nr. 2 var i god tro om den tidli- gere stiftede ret.

Stiftelse af ejendomsforbehold og retsforfølgning skal ikke tinglyses eller på anden måde sikres. De særlige regler om bilbogen er omtalt i afsnit 7.2.3.

Tinglysning af underpant i løsøre sker normalt i personbogen, jf. ting- lysningslovens § 43. Registrering og søgning sker efter udstederens navn og cpr. nr./fødselsdato eller SE.nr.

I personbogen tinglyses bl.a. også underpant sikret i virksomheder, der drives fra lejede lokaler, jf. tinglysningslovens § 47 b, stk. 2 (for godt 2.000 mio. kr. årligt), og underpant sikret i lystbåde.

Kravene til beskrivelsen af den pantsatte genstand antages ud fra praksis at være, at beskrivelsen skal være så nøjagtig, som det kan lade sig gøre efter genstandens beskaffenhed, jf. Rørdam og Carstensen: Pant (7. udg., 2002) s. 58.

Tinglyst underpant i løsøre slettes, når der er forløbet 10 år, se nærmere tinglysningslovens § 47, stk. 3, jf. § 42 g, stk. 2.

Pantebreve, der anmeldes til tinglysning i personbogen, skal være oprettet på Justitsministeriets pantebrevsformular "LØSØRE" og i øvrigt være udformet i overensstemmelse med kravene i personbogsbeholdningslovens § 4.

Personbogen føres ved retten i Århus, jf. tinglysningslovens § 43 a.

7.2.3. Bilbogen

Reglerne om tinglysning i den såkaldte bilbog findes i tinglysningslovens kap. 6 a. Ordningen blev indført ved en ændring af tinglysningsloven ved lov nr. 281 af 29. april 1992. Til grund for loven lå betænkning nr. 1190/1990 om skjult gæld i biler afgivet af en arbejdsgruppe under Justitsministeriet.

Baggrunden for etableringen af et særligt system for registrering af rettigheder i biler var en erkendelse af, at biler som løsøre betragtet i dag repræsenterer betydelige værdier, og at det er almindeligt udbredt at finansiere bilkøb med sikkerhed i bilen.

Desuden fandtes de tidligere eksisterende ordninger for etablering af sikkerhed i biler ikke at udgøre et tilstrækkeligt sikkert system for efterfølgende rettighedserhververe, idet der enten ingen registrering krævedes eller dog alene en decentral registrering, således at efterfølgende rettighedserhververe reelt ingen mulighed havde for at sikre sig imod skjult gæld med sikkerhed i bilen.

I bilbogen registreres rettigheder i motorkøretøjer (busser, person-, last- og varebiler samt motorcykler), påhængs- og sættevogne til biler samt campingvogne, jf. tinglysningslovens § 42 c.

Efter lovens § 42 d skal ejendomsforbehold og underpant i de af § 42 c omfattede køretøjer registreres for at opnå beskyttelse imod aftaler, der i god tro indgås om køretøjet, og imod retsforfølgning. Ligeledes skal retsforfølgning i køretøjet registreres, hvis skyldneren ikke er berøvet rådigheden. Overdragelse af de nævnte rettigheder, der er tinglyst, skal ikke tinglyses, jf. bestemmelsens stk. 3.

Håndpant og tilbageholdsret skal derimod ikke tinglyses. Dette er begrundet i, at skyldneren i disse tilfælde berøves rådigheden over det pantsatte. Leje og leasing skal heller ikke tinglyses. Det samme gælder adkomst (der ikke støttes på ejendomsforbehold).

Tinglyste rettigheder slettes, når der er forløbet 10 år, se nærmere lovens § 42 g, stk. 2.

Identifikation af det enkelte køretøj sker først og fremmest ved angivelse af stelnummer, men efter omstændighederne ligeledes ved hjælp af registreringsnummer, fabrikat, model m.v. samt oplysninger om bilens ejer, f.eks. CPR- eller SE-nummer.

Registreringen sker i et centralt register ved retten i Århus, jf. lovens § 42 e, stk. 1.

Pantebreve og skadesløsbreve skal være oprettet på de af Justitsministeriet udfærdigede formularer, og ejendomsforbehold og retsforfølgning registreres på grundlag af en anmeldelse henholdsvis en erklæring, der er udformet i overensstemmelse med systematikken i de respektive bilag herom i bilbogsbekendtgørelsen, jf. bilbogsbekendtgørelsens § 4.

7.2.4. Værdipapircentralen

Rettigheder over fondsaktiver skal registreres i en værdipapircentral for at opnå beskyttelse mod retsforfølgning og godtroende aftaleerhververe. Den aftale eller retsforfølgning, der skal kunne fortrænge en ikke registreret ret, skal selv være registreret, og en erhverver ifølge aftale skal være i god tro ved anmeldelsen til det kontoførende institut, jf. værdipapirhandelslovens § 66, stk. 1 og 2.

Ved anmeldelse til registrering af rettigheder over fondsaktiver skal det kontoførende institut sikre sig, at den anmeldte rettighed hidrører fra rette vedkommende, og at de fornødne oplysninger som grundlag for registrering foreligger, jf. værdipapircentralbekendtgørelsens § 34, stk. 2, herunder at anmeldelsen bl.a. indeholder oplysninger om rettighedshaveren (navn og adresse samt CPR eller SE-nr.), oplysninger om de fondsaktiver, som anmeldelsen angår, rettighedens art og den eller de, til hvem den pågældende værdipapircentral kan betale med frigørende virkning.

Et kontoførende institut har pligt til uden ophold at rapportere modtagne anmeldelser til registrering i en værdipapircentral, jf. lovens § 66, stk. 4.

Registreringens retsvirkninger regnes fra tidspunktet for den endelige prøvelse i værdipapircentralen, jf. lovens § 66, stk. 3.

7.2.5. Høstpant

Efter § 1 i høstpantloven kan ejeren eller brugeren af en landbrugsejendom pantsætte ejendommens afgrøder til sikkerhed for betaling af gæld opstået i forbindelse med køb af rå- og hjælpestoffer (sædekorn, læggekartofler m.m.).

Panteretten går forud for alle tidligere stiftede panterettigheder i den faste ejendom med tilbehør, jf. lovens § 7, stk. 3.

Et høstpantebrev tinglyses efter reglen for tinglysning af underpant i løsøre, dvs. i personbogen, og såfremt pantsætteren er ejer af ejendommen, skal der tillige foretages notering om pantebrevet på ejendommens blad i tingbogen, jf. lovens § 6, stk. 2.

Ved tinglysningen giver retten i Århus meddelelse herom til tinglysningskontoret i den pågældende retskreds med henblik på notering af høstpantebrevets tinglysning på ejendommens blad i tingbogen, jf. personbogsbekendtgørelsens § 20, stk. 2.

Panteretten stiftes ved oprettelse af et høstpantebrev på en pantebrevsformular, der er godkendt af justitsministeren, jf. personbogsbekendtgørelsen § 4, stk. 3; pantebrevet skal bl.a. indeholde oplysninger om ejendommens matr.nr. og leverandørens navn og adresse, jf. lovens § 5.

7.2.6. Fordringer

Sikringsakten ved pant i et omsætningsgældscreditor består i, at pantsætteren berøves rådigheden over gældscreditor, jf. gældscreditorlovens § 22 om panthavers beskyttelse over for pantsætters kreditorer. Ved rådighedsberøvelsen sikrer panthaveren sig samtidig mod, at pantsætteren ved aftale råder over gældscreditor med den virkning, at panteretten fortrænges, idet en aftaleerhverver efter gældscreditorlovens § 14 kun kan fortrænge panteretten, hvis overdrageren fortsat "sad inde med" gældscreditor.

Ved overdragelse af omsætningsgældscreditor til eje skal erhververen ikke foretage nogen sikringsakt. Erhververen er beskyttet allerede fra aftalens indgåelse med overdrageren. Erhververen kan derimod blive udsat for ekstinktion til fordel for en aftaleerhverver, som opfylder ekstinktionsbetingelserne i gældscreditorlovens § 14.

Erhververen må i egen interesse underrette skyldneren ifølge fordringen om, at fordringen er overdraget, for at forhindre, at skyldneren i god tro betaler til overdrageren, jf. gældscreditorlovens § 20, stk. 1.

Ved overdragelse til eje eller pant af simple fordringer gælder, at erhververen kun er sikret i forhold til overdragerens aftaleerhververe i god tro og kreditorer, hvis skyldneren i henhold til den overdragne fordring er underrettet om overdragelsen, jf. gældscreditorlovens § 31, stk. 1 og 2.

Er en simpel fordring overdraget til eje eller pant, kan skyldneren (fortsat) med frigørende virkning betale til overdrageren, medmindre skyldneren var i ond tro om, at overdrageren ikke længere var rette kreditor, jf. gældscreditorlovens § 29.

7.3. Denunciation contra registrering

En overdragelse til eje eller sikkerhed af en simpel fordring har gyldig virkning inter partes fra aftalens indgåelse, men der opnås først beskyttelse over for overdragerens aftaleerhververe og kreditorer fra det tidspunkt, underretningen om overdragelsen kommer frem til skyldneren. Er andelen pantsat til flere, er den først stiftede panteret som udgangspunkt bedst stillet, men risikerer at blive fortrængt, hvis den senere panthaver er i god tro og får denuncieret først til bestyrelsen, jf. afsnit 7.2.6. om gældslovens § 31.

Ved denunciationen sker der for så vidt en betryggende prioritetskonstatering, idet aftalens parter giver en udenforstående meddelelse om aftalens indgåelse. I og med at forholdet bringes ud af partssfæren og først derved opnår beskyttelse over for kreditorer og godtroende aftaleerhververe, reduceres risikoen for antedateringer, proforma m.v.

Meddelelsen til fordringens debitor gør det imidlertid ikke uden videre muligt for potentielle aftaleerhververe at få indsigt i eventuelle rettigheder over fordringen. Ved pantsætning af andele ville usikkerheden på dette punkt efter arbejdsgruppens opfattelse med stor sandsynlighed medføre, at andele ikke ville få den ønskede værdi som kreditgrundlag, jf. også Neville: Pantsætning af og udlæg i andelsboliger, s. 30 ff.

Et system, hvor sikringsakten er denunciation, indebærer tillige risiko for, at skyldneren, dvs. andelsboligforeningen (ved bestyrelsen), begår fejl og f.eks. ikke får noteret evt. denunciationer. Foreningen kan i givet fald ifalde erstatningsansvar for det tab, som f.eks. en panthaver kan lide ved, at overdragelsessummen fejlagtigt fuldt ud udbetales til andelshaveren. Risikoen kunne eventuelt modvirkes ved en formalisering af fremgangsmåden ved denunciation f.eks. gennem krav om medlemsfortegnelser, oplysningspligt, kvittering etc.

Registrering i form af tinglysning er sikringsakt, når der er tale om rettigheder over fast ejendom, herunder bygninger på lejet grund, rettigheder i motorkøretøjer m.v., ved underpant i løsøre og ved høstpant, jf. ovenfor.

De nævnte systemer drives af det offentlige, der er offentlig adgang til oplysninger om rettighedsforholdene, og oplysningerne er let tilgængelige. Arbejdsgruppen anser de nævnte forhold som meget vægtige ved valget af en model for registrering af rettigheder.

For bestyrelsen i andelsboligforeningen indebærer et registreringssystem, at det arbejde og den risiko, der ville påhvile bestyrelsen, hvis sikringsakten var denunciation, fjernes. Et formaliseret system svarende til et af de nævnte registreringssystemer er dog samtidig forbundet med krav om iagttagelse af flere formalia i forbindelse med de enkelte rettigheder, ligesom det kan medføre betaling af afgifter til det offentlige og udgifter til sagkyndig bistand for parterne.

Arbejdsgruppen er af den opfattelse, at et system for pant i andele i andelsboligforeninger med udgangspunkt i reglerne om overdragelse af simple fordringer af de ovennævnte grunde samlet set giver anledning til for megen usikkerhed. Der er i arbejdsgruppen enighed om ikke at arbejde videre med dette system, men i stedet at overveje et registreringssystem.

Arbejdsgruppen er på baggrund af ovennævnte overvejelser af den opfattelse, at det i stedet bør overvejes at udarbejde et system for pant i andele i andelsboligforeninger, som tager udgangspunkt i ét af de i afsnit 7.2.1.- 7.2.5. omtalte registreringssystemer.

7.4. Real- eller personbaseret registrering

Arbejdsgruppen har overvejet, hvorvidt et registreringssystem skal baseres på genstanden – dvs. andelslejligheden - eller på skyldnerens person.

Et registreringssystem, som tager udgangspunkt i skyldnerens person, giver ikke et samlet overblik over, hvilke hæftelser der hviler på genstanden. En personbaseret registrering vil efter arbejdsgruppens opfattelse derfor ikke være medvirkende til at skabe et let anvendeligt og gennemskueligt system. En realbaseret registrering skaber derimod en højere grad af sikkerhed for, at det kan konstateres, hvilke (registreringspligtige) rettigheder der hviler på andelslejligheden.

Ved udlæg kan det have betydning, at man med udgangspunkt i en persons identitet kan få oplysninger om den pågældendes aktiver. Dette hensyn kunne tale for et personbaseret system. Imidlertid vil en realbaseret registrering ikke være til hinder for, at der samtidig kan søges i systemet på personoplysninger. Synspunktet har da heller ikke været afgørende ved fast ejendom og biler.

Et flertal i arbejdsgruppen bestående af alle medlemmer, bortset fra Søren Sørup Hansen, Domstolsstyrelsen, er på den baggrund af den opfattelse, at et registreringssystem angående pantsætning af andele i andelsboligforeninger bør baseres på genstanden, dvs. andelslejligheden. Arbejdsgruppen mener således ikke, at registreringssystemet for underpant i løsøre er det bedst egnede som paradigma, idet systemet er personbaseret, jf. afsnit 7.2.2.

Et registreringssystem som høstpantsystemet (jf. afsnit 7.2.5.) findes med samme begrundelse - uanset krydsnotering - ikke anvendeligt. Ordningen med pant i ”indkomst” er indrettet specielt til brug for forholdene på landet.

Søren Sørup Hansen, Domstolsstyrelsen, der i øvrigt er enig med arbejdsgruppens øvrige medlemmer i, at den på genstanden baserede model er den optimale, finder anledning til at bemærke, at en personbaseret

model kunne være et reelt alternativ, når henses til det relativt begrænsede behov, der – ikke mindst hvis muligheden for at vedtage pantsætningsforbud opretholdes – synes sandsynliggjort for tinglysning af disse rettigheder. En sådan model ville umiddelbart og uden væsentlige udgifter kunne idriftsættes inden for rammerne af den allerede bestående personbog.

7.5. Udgangspunkt i et eksisterende registreringsystem

Idet arbejdsgruppen, som det fremgår af afsnit 7.3. og 7.4., er af den opfattelse, at et fremtidigt system for pantsætning af andele i andelsboligforeninger bør være et realbaseret registreringsystem, er hverken det system, som gælder for simple fordringer, andet løsøre eller høst pant, egnet som paradigma. Arbejdsgruppen har på denne baggrund overvejet, hvorvidt et af de eksisterende registreringsystemer, som gælder for fast ejendom, bygninger på lejet grund, værdipapirer eller biler, kan anvendes med de tilpasninger, som andelsboligernes særlige karakter betinger, eller er egnet som model for et registreringsystem for andelsboliger.

7.5.1. Fast ejendom

Tinglysningskravet gælder for alle rettigheder over den faste ejendom, jf. afsnit 7.2.1. og virker prioritetskonstaterende, rådighedsbegrænsende og offentliggørende.

Registrering af rettigheder over fast ejendom sker i de retskredse, hvor ejendommene er beliggende. Da antallet af registreringer af rettigheder over andele sammenlignet med antallet over fast ejendom må forventes at blive væsentligt lavere, vil en spredning af sagerne over landets mange retskredse betyde tab af ekspertise med deraf følgende højere omkostninger pr. sag. Arbejdsgruppen er derfor af den opfattelse, at registrering af rettigheder over andele i andelsboligforeninger bør samles ved én myndighed, som foretager alle registreringer over andelsboliger.

Systemet for fast ejendom indebærer en meget detaljeret registrering af rettigheder over den faste ejendom, og arbejdsgruppen er af den opfattelse, at et system med registrering af principielt alle rettigheder over andelsboliger ville være unødvendigt omfattende og kompliceret. Systemet ville rent administrativt være meget dyrt og kunne indebære en forholdsmæssig høj brugeravgift, som dog antagelig ikke ville kunne modsvare de øgede udgifter for staten.

Anvendelse af systemet på registreringer af rettigheder over andele ville medføre et omfattende lovteknisk arbejde med tilpasninger i form af fravigelser af de gældende regler i tinglysningsloven.

7.5.2. Bygninger på lejet grund

I relation til tinglysningsloven kan en bygning på lejet grund udgøre en selvstændig fast ejendom og få et selvstændigt ejendomsblad. Det er i så fald kun rettigheder over bygningen, der kan tinglyses på bygningens ejendomsblad, mens rettigheder over grunden, hvor bygningen er beliggende, skal tinglyses på grundens blad i tingbogen. På grundens ejendomsblad indsættes en henvisning til bygningens ejendomsblad og omvendt. Se afsnit 7.2.1.1.

Fordelen ved registreringssystemet er, at der kun sker registrering, når der opstår rettigheder over bygningen, og ikke som ved eksempelvis fast ejendom, hvor der fra første færd sker en registrering af den enkelte ejendom. Det gør således systemet billigere.

Da bygninger på lejet grund i øvrigt behandles tinglysningsmæssigt som en selvstændig fast ejendom, er arbejdsgruppens synspunkter vedrørende registreringssystemet med bygninger på lejet grund dog svarende til dem, der er anført ovenfor vedrørende fast ejendom, jf. afsnit 7.5.1.

7.5.3. Værdicentralen

Systemet for registrering af rettigheder over værdipapirer i en værdipapircentral udgør et særligt system, der er et "lukket kredsløb", som kun særlige brugere (pengeinstitutter m.v.) har adgang til. Systemet er ikke offentligt tilgængeligt og letanvendeligt og opfylder således ikke arbejdsgruppens ønsker for et paradigme for et fremtidigt system for registrering af rettigheder over andele. Arbejdsgruppen har derfor besluttet ikke at arbejde videre med dette registreringssystem.

7.5.4. Bilbogen

I bilbogen tinglyses, som nævnt i afsnit 7.2.3., ejendomsforbehold, underpant og retsforfølgning, for at sådanne rettigheder kan opnå omsætnings- og kreditorbeskyttelse. Uden for ordningen falder håndpant, tilbageholdsret, brugsrettigheder, herunder leasing, og ejendomsret (adkomst). At disse rettigheder er undtaget indebærer, at systemet er nemmere gennemskueligt og billigere sammenlignet med f.eks. systemet for fast ejendom.

For anvendelsen af bilbogsmodellen som paradigme taler tillige, at tinglysningsopgaverne varetages af en central registreringsmyndighed for hele landet, som derigennem har opnået stor ekspertise i sagsbehandling.

Som bilbogssystemet er bygget op, er der mulighed for at vælge flere søgenøgler, og det er således muligt at søge på såvel genstand som person.

Arbejdsgruppen er af de nævnte grunde af den opfattelse, at bilbogsmodellen er den model, som er bedst egnet som paradigme for et registreringssystem for pant og udlæg i andele.

I bilbogsbetænkningen (nr. 1190/1990) om skjult gæld i biler anføres det s. 64, 2. afsnit, ”at det tinglysningssystem, som arbejdsgruppen foreslår gennemført for biler, uden særlige vanskeligheder vil kunne anvendes på andre aktiver, der kan beskrives på tilstrækkelig entydig måde.”

Efter arbejdsgruppens opfattelse er der lovgivningsmæssigt foretaget en tilstrækkelig sikker afgrænsning af de omhandlede boligtyper til, at en registreringsordning alene for disse boligtyper kan administreres i praksis.

Om arbejdsgruppens synspunkter angående registreringssystemets nærmere indretning henvises til kapitel 8. Se også kapitel 24 med arbejdsgruppens forslag til ændringer i tinglysningsskoven.

7.6. Grundlaget for realbaseret registrering

Sikring af, at rettigheder i form af pant eller retsforfølgning over en andel registreres på den rigtige andel i andelsboligforeningen, forudsætter en entydig identifikation af den pågældende andelslejlighed. Der knytter sig nogle særlige problemer til identifikationen af andelslejligheder, idet disse i modsætning til selvstændig fast ejendom, herunder ejerlejligheder, ikke er registreret med et dertil hørende matrikelnr. eller ejerlejlighedsnr.

Arbejdsgruppen har til brug for overvejelserne om grundlaget for realbaseret registrering indhentet bistand fra bl.a. Kort- og Matrikelstyrelsen. Der henvises til betænkningens bilag 7, der indeholder udvalgte oplysninger om de forskellige registreringssystemer.

Arbejdsgruppen har overvejet - men samtidig forkastet - muligheden for at identificere de enkelte andelslejligheder på grundlag af Matrikelregistret, da de enkelte andele, i modsætning til andelsboligforeningens ejendom, ikke er registreret i registret. Det ville efter arbejdsgruppens opfattelse udgøre en uforholdsmæssig og unødvendig indsats, såfremt alle andele skulle særskilt matrikuleres.

Arbejdsgruppen har tillige overvejet - men samtidig forkastet - muligheden for at registrere rettigheder over andele efter systemet i Det Fælleskommunale Ejendomsdatasystem (ESR). Dettets hovedformål er at registrere oplysninger til brug for vurderingen af fast ejendom med henblik på beregning og opkrævning af ejendomsskatter og ejendomsværdiskat. Det indeholder oplysning om ejere og administratorer, og for andelsboligers vedkommende er det således andelsboligforeningen, der er registreret, ikke de enkelte andele.

Arbejdsgruppen har endelig overvejet muligheden for at anvende Bygnings- og Boligregistret (BBR) til identifikation af en andelslejlighed, som ønskes stillet til sikkerhed for et lån.

BBR er opdelt i 3 niveauer: Ejendomsniveau, bygningsniveau og enhedsniveau. Det er muligt via registret at indhente en række oplysninger om såvel ejendommen og de på ejendommen placerede bygninger som de enkelte enheder, dvs. for ejendomme, der ejes af en andelsboligforening, også om de enkelte andelslejligheder. Der henvises til bilag 8.

Det har været afgørende for arbejdsgruppen at få undersøgt sikkerheden af de oplysninger, som registret indeholder, da registrets oplysninger som udgangspunkt beror på ejerens egne oplysninger.

Efter det for arbejdsgruppen oplyste bliver registret løbende gennemgået og kontrolleret i større eller mindre grad af kommunerne, ligesom der har været iværksat flere landsdækkende opretningsprojekter af registret. Der har bl.a. været iværksat en kontrol af etage- og sidebetegnelser, som ejerne har tildelt de enkelte enheder, og i 1996 udarbejdede By- og Boligministeriet, Kommunernes Landsforening og Kort- og Matrikelstyrelsen en handlingsplan for forbedring af datakvaliteten i registret.

Ved kommunale kontrolprojekter rettes op på de grundlæggende oplysninger, dvs. om en bygning er registreret eller ej, og der foretages korrektioner af arealer og installationer efter opmåling på tegninger eller efter besigtigelse.

For en klar identifikation af den andel, som f.eks. ønskes pantsat, forudsættes følgende oplysninger:

- Ejendomsnr.
- Ejerforhold
- Andelsboligforeningens navn og adresse
- Andelslejlighedens adresse.

På ejendomsniveau i BBR fås via ejendomsnummeret eller adressen oplysninger om ejerforholdet, dvs. om der er tale om en privat andelsboligforening. Ejendomsnummeret giver tillige adgang til oplysning om ejendommens adresse ved vejkode, husnummer og bogstav.

Oplysningerne i BBR om ejerforhold stammer fra ESR, som betragtes som et meget pålideligt register. Ændringer i oplysninger om ejerforholdet betragtes som sikre oplysninger. Ejeroplysningerne i ESR ajourføres hovedsageligt ved, at skøderne ved salg af fast ejendom inden tinglysning sendes til påtegning i kommunen. ESR indeholder tillige

oplysninger fra Matrikelregistret. Der sker en maskinel overførsel af matrikelændringer fra Matrikelregistret til ESR én gang i døgnet.

På enhedsniveau registreres de enkelte enheder (andelslejligheder) ved en vejkode, husnummer, etageangivelse og side/dørnummer. Det antages, at der på enhedsniveau er meget stor sikkerhed for, at alle boligenheder er registreret, idet adresserne i CPR er identiske med enhedsadresserne i BBR. Hvis der er uoverensstemmelse, adviseres de kommunale registerførere.

Arbejdsgruppen er opmærksom på, at der på enhedsniveauet i relation til anvendelse af erhvervsarealer i enkelte tilfælde kan optræde unøjagtigheder i forhold til BBR's oplysninger. I nogle tilfælde ses i praksis forskydninger i erhvervsarealer. Disse vil efter byggelovgivningen kræve byggetilladelse og dermed en automatisk opdatering af BBR. I tilfælde, hvor der i strid med reglerne gennemføres ændringer uden byggetilladelse, kan derfor forekomme unøjagtigheder.

Det er arbejdsgruppens antagelse, at den rejste problemstilling ikke vil få stor betydning i praksis. Dette beror på dels en forventning om, at der vil opstå få sager med problemstillingen i praksis, dels en formodning om, at en forskydning i de angivne erhvervsarealer i langt de fleste tilfælde ikke har større indflydelse på pantets værdi. Arbejdsgruppen har derfor valgt ikke at foreslå særlige ordninger gældende for denne situation. Som det fremgår nedenfor, indgår det i arbejdsgruppens forslag, at andelsboligforeningen i forbindelse med en pantsætning skal afgive en erklæring om dels ejerforholdet til den pantsatte andel, jf. afsnit 7.7., dels andelslejlighedens adresse. Andelsboligforeningens erklæring om andelslejligheden skal efter forslaget afgives på baggrund af en til lejligheden indhentet udskrift fra BBR. Såfremt der er betydelige forskelle mellem BBR-udskriftens oplysninger og forholdene i ejendommen, har andelsboligforeningens bestyrelse anledning til at gøre parterne opmærksomme herpå.

For at minimere risikoen for fejl skal såvel ved anmodningen til andelsboligforeningen om afgivelse af denne erklæring som ved anmeldelse til tinglysning vedlægges en udskrift fra BBR med angivelse af enhedsadressen på den lejlighed, hvortil den pågældende andel giver brugsret.

Oplysningerne i BBR er offentligt tilgængelige og kan rekvireres af enhver.

Arbejdsgruppen foreslår derfor, at grundlaget for registrering af rettigheder over andele bliver oplysningerne i BBR kombineret med en erklæring fra andelsboligforeningen om, at den andel, som ønskes pantsat, giver brugsret til den lejlighed, som der er indhentet en BBR-udskrift på. Vedrørende andelsboligforeningens erklæring om ejerforholdet henvises til afsnit 7.7.

Indtil andelsboligforeningens erklæring foreligger, bør det efter arbejdsgruppens opfattelse være muligt for en rettighedshaver at få foretaget en foreløbig tinglysning med frist til fremlæggelse af andelsboligforeningens erklæring. Under forudsætning af, at erklæringen fremlægges inden fristudløb, således at betingelserne for endelig tinglysning er opfyldt, bør tinglysningen således have virkning fra tidspunktet for den foreløbige lysning med frist, nærmere bestemt den dag dokumentet oprindeligt er anmeldt til tinglysning, jf. tinglysningslovens § 25.

Sker den foreløbige lysning udelukkende på det skitserede realbaserede grundlag (BBR-udskrift) på et tidspunkt, da foreningens erklæring ikke foreligger, er der efter det anførte en vis risiko for, at registreringen sker med forkert eller ufyldstgørende identifikation af den andel, der er tale om, med den virkning, at offentliggørelsen (den foreløbige tinglysning) af den stiftede ret (pant eller udlæg), sker det ”forkerte sted”, hvorved et af tinglysningens hovedformål, offentliggørelsen, forspildes. Eftersom det er indehaveren af den ret, som ønskes tinglyst, der har fordelene ved, at tinglysning kan ske på et usikkert, og derfor foreløbigt grundlag, bør det efter arbejdsgruppens opfattelse også være denne, der skal bære risikoen for, at den foreløbige tinglysning på grund af forkert identifikation af den pantsatte lejlighed sker ”det forkerte sted”. I givet fald kan retsvirkningen af (endelig) tinglysning på grundlag af andelsboligforeningens attest af ejerforholdene og pantets identitet således ikke regnes fra tidspunktet for den foreløbige lysning.

7.7. Registrering af adkomstforholdene

Arbejdsgruppen har overvejet fordele og ulemper ved et krav om registrering af adkomstforholdene vedrørende andelslejligheder.

Offentlig registrering af adkomst, f.eks. svarende til den registrering, som sker ved fast ejendom, kan gøre det muligt at forsyne systemet med en særlig troværdighed, som letter transaktioner over andele, idet den, der agter at indgå aftale vedrørende andelen, i almindelighed kan disponere i tillid til, at den registrerede adkomsthaver er berettiget til at råde over andelen.

Såfremt adkomsten til andelsboliger undtages fra tinglysning, vil registreringssystemet ikke indeholde oplysninger om samtlige ejere af en andelslejlighed, der kan danne grundlag for en konstatering af, om den, der optræder som andelshaver, er berettiget til at råde. Se nærmere herom nedenfor.

Arbejdsgruppen bekendt opstår der i praksis meget sjældent tvist om, hvem der er ejer af en andel. Foreningerne har - bl.a. som følge af, at bestyrelsen i andelsboligforeningen skal godkende nye erhververe af

andele i foreningen - pålidelige oplysninger om, hvem der er ejere af foreningens andele.

Sikker viden om ejerforholdet til andele har primært værdi i forbindelse med pantsætning. For de andelslejligheder, der ikke pantsættes, er registrering af adkomst derimod en unødvendig, omkostningskrævende transaktion. Hvor mange andelslejligheder der vil blive pantsat, kan ikke siges med sikkerhed. Sikkerhedsstillelse ved garanti udnyttes kun i ca. 15 pct. af salgene, jf. afsnit 3.4.3. Også andre former for sikkerhed udnyttes kun i begrænset omfang – ca. 20 pct. af salgene, jf. afsnit 3.4.4. Det er arbejdsgruppens vurdering, at selv om de muligheder for pantsætning, der følger af en gennemførelse af arbejdsgruppens forslag, vil blive udnyttet i videre omfang, vil antallet heraf næppe blive så stort, at det kommer til at stå i et rimeligt forhold til et generelt krav om tinglysning af adkomst til andelsboliger, når henses til besværet og omkostningerne herved.

Hertil kommer, at et krav om registrering af adkomst vil kræve, at en række formaliteter skal overholdes, og at der ved overdragelse vil være øgede omkostninger for parterne i form af udgifter til professionel bistand og offentlige afgifter. Det er arbejdsgruppens vurdering, at sådan registrering tillige kan medføre væsentlige udgifter for det offentlige, idet afgifterne ikke kan forventes at dække de reelle omkostninger.

Såfremt det er muligt ad anden vej at få pålidelige oplysninger om rette adkomstforhold vedrørende en andelslejlighed, er der efter det anførte ikke tilstrækkelig begrundelse for et system med systematisk registrering af adkomst til andele i andelsboligforeninger.

Efter arbejdsgruppens opfattelse kan andelsboligforeningen med tilstrækkelig sikkerhed konstatere ejerforholdet, uden at der herved pålægges foreningerne en urimeligt tyngende opgave.

Arbejdsgruppen lægger herved vægt på, at foreningens erklæring om ejerforholdene afgives under ansvar for urigtige oplysninger, og at de oplysninger, som bestyrelsen skal bekræfte, angår forhold, som den i kraft af sine øvrige forpligtelser efter andelsboligloven eller foreningens vedtægter er eller bør være bekendt med, nærmere bestemt de aktuelle ejerforhold og data vedrørende den til en andel knyttede lejlighed. Der er ikke tale om, at bestyrelsen selvstændigt skal fremskaffe nye oplysninger.

Arbejdsgruppen finder herefter ikke, at der bør stilles krav om systematisk registrering af adkomst.

Arbejdsgruppen foreslår, at andelsboligforeningen til bekræftelse af ejerforholdet vedrørende andelen og til sikker identifikation af denne (jf. 7.6.) skal afgive en erklæring om adkomstforholdene. Forslaget herom indebærer, at der ved tinglysning af rettigheder (pantebreve eller

udlæg) skal fremlægges en erklæring fra andelsboligforeningen om, at den, som dokumentet vedrører, er den person, som andelsboligforeningens bestyrelse har godkendt som ejer af den pågældende andel. Se nærmere i afsnit 7.8. om foreningens erklæring og eventuelle erstatningsansvar.

Arbejdsgruppens forslag indebærer, at en andelsboligforenings bestyrelse skal afgive erklæring om en pantsætters /udlægdebitors brugsret til en bestemt andelsbolig. I relation til forskellige typetilfælde beskrives i det følgende, hvorledes en lånesags parter og en udlægshaver kan tilrettelægge forretningsgangen med henblik på at gardere sig mod tab i forskellige situationer.

(1) Pantsætning til sikkerhed for et lån, uden at pantsætningen har tilknytning til køb af andelsboligen: For at kunne dokumentere sin adkomst til andelen og med henblik på identifikation af denne må andelshaveren eller panthaveren rette henvendelse til BBR og få en udskrift af registeret. På baggrund af oplysningerne i BBR-udskriften udfærdiger andelshaver og panthaver et pantebrev, som identificerer pantet. Efterfølgende overgives både udskrift fra BBR og pantebrevet til bestyrelsen for den andelsboligforening, som andelshaveren bor i. I det omfang bestyrelsen kan bekræfte, at oplysningerne i BBR-udskriften og pantebrevet er korrekte, udfærdiger bestyrelsen en skriftlig erklæring om andelshaverens adkomst til den andel, der gives pant i. Bestyrelsens erklæring om adkomst og pantebrevet sendes sammen med udskriften fra BBR til tinglysning af andelshaveren eller panthaveren. Er der forudgående sket foreløbig tinglysning (jf. afsnit 7.6.) med frist til indhentelse af foreningens erklæring, regnes retsvirkningerne af den endelig tinglysning fra tidspunktet for den foreløbige lysning. Panthaveren kan først være sikker på at få pant i andelen, når der er sket endelig tinglysning på grundlag af foreningens erklæring om, at pantsætteren kan disponere over andelen. Hvis pantebrevet er tinglyst foreløbigt med frist (jf. afsnit 7.6.), er panthaveren (under forudsætning af, at endelig tinglysning finder sted) sikret mod, at panthaverens prioritetsstilling forringes som følge af, at pantsætteren efter den foreløbige tinglysning ved aftale har disponeret til fordel for andre, eller som følge af senere retsforfølgning mod pantsætteren.

(2) Pantsætning til sikkerhed for et lån som led i erhvervelsen af andelen: Den centrale problemstilling er her følgende: Det er i långiverens 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 derimod 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.

Arbejdsgruppen foreslår, at der åbnes mulighed for, at køber uden dokumentation for sin adkomst kan få et pantebrev foreløbigt tinglyst. Arbejdsgruppen foreslår endvidere, 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, herunder udlæg.

Arbejdsgruppen finder, at en sådan ordning skaber mulighed for at tilrettelægge betalingsstrømmene i forbindelse med afviklingen af salg og låneoptagelse på en måde, der er betryggende for begge parter, og som ikke medfører en urimelig administrativ belastning af andelsboligforeningen. Dette kan ske på følgende måde:

I forbindelse med indgåelse af salgsaftalen indgår køberen en låneaftale. Køberen eller långiveren rekvirerer 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 efter andelsboliglovens § 6, stk. 2, eller eventuelt efter dette, 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 præjudicerende pantehæftelser, herunder udlæg. Såfremt låneprovenuet ikke dækker hele købesummen, skal køberen endvidere samtidig indbetale den resterende del til foreningen på samme betingelse. Andelsboligforeningen kan på dette grundlag afgive erklæringen uden risiko for *sælgeren*, idet der er tilstrækkelig sikkerhed for, at salget gennemføres, når købesummen er indbetalt. Indbetaling af hele købesummen bør derfor være en betingelse for, at foreningen er forpligtet til at afgive erklæringen. *Køberen og långiveren* er også tilstrækkeligt sikret; med andelsboligforeningens erklæring kan pantebrevet tinglyses endeligt med prioritetsstilling fra den foreløbige tinglysning. Vilkåret om indfrielse af eventuelle præjudicerende pantehæftelser sikrer, at anmærkninger kan slettes, så pantebrevet bliver anmærkningsfrit, og långiveren og køberen kan inden indbetalingen til foreningen forvisse sig om, at restgælden på eventuelle præjudicerende pantehæftelser kan dækkes af salgprovenuet.

På grund af den foreløbige tinglysning er der også sikring mod, at prioritetsstillingen forringes som følge af, at pantsætteren efter den foreløbige tinglysning ved aftale disponerer til fordel for andre, eller som følge af senere retsforfølgning mod pantsætteren. Eventuelle utinglyste

rettigheder skal ikke respekteres af en godtroende køber af andelen (når denne er godkendt af andelsboligforeningen, jf. afsnit 8.3.) og dermed heller ikke af dem, der afleder deres ret til andelen på aftale med eller retsforfølgning mod denne.

Risikoen for, at bestyrelsen begår fejl i forbindelse med ekspeditionerne, vil i praksis være tilstrækkeligt afdækket gennem andelsboligforeningens erstatningsansvar.

Såfremt købesummen er indbetalt til foreningen på betingelser som anført, og betingelserne ikke opfyldes, skal købesummen tilbagebetales. *Køber/långiver* har da en risiko for, at foreningen ikke kan eller vil tilbagebetale. Arbejdsgruppen har derfor overvejet, om køber/långiver skal kunne deponere købesummen i et pengeinstitut – f. eks. foreningens – i stedet for at indbetale til foreningen, men i øvrigt på samme betingelser. Arbejdsgruppen bedømmer imidlertid risikoen som værende meget lille. Ordningen med indbetaling af købesummen til foreningen har bestået i mange år og har – så vidt det er arbejdsgruppen bekendt – ikke givet anledning til problemer i forbindelse med tilbagebetaling i tilfælde, hvor handlen brød sammen. Finansrådets repræsentant i udvalget har også oplyst, at der ved en undersøgelse ikke er fundet eksempler på pengeinstitutter, der har lidt tab som følge af, at provenu af lån indbetales kontant til andelsboligforeningerne til hel eller delvis dækning af købesummer. Der er ikke grund til at tro, at muligheden for finansiering med pantsætning skulle indebære nogen forandring heri. Ved overdragelser, der ikke er finansieret med et pantsikret lån, skal købesummen indbetales til foreningen, og der ses ikke at være nogen begrundelse for, at køberen skal stilles anderledes, fordi han vælger at låne til købesummen mod pant i andelen. Hertil kommer, at købesummen ofte skal anvendes til at indfri præjudicerende pantehæftelser. Hvis købesummen deponeres, skal sælgeren selv skaffe de nødvendige midler til indfrielse, eventuelt ved en mellemfinansiering, medmindre man tillader, at deponeringsbeløbet kan anvendes hertil, før betingelserne for frigivelse er opfyldt. Hvis handlen derefter af andre grunde ikke gennemføres, kan køber/långiver kun kræve tilbagebetaling af det resterende deponerede beløb. Heller ikke et hensyn til *sælgeren* taler for deponering. Når købesummen indbetales til foreningen, har sælgeren krav på, at foreningen afregner provenuet til aftalt tid, og har derfor risikoen for, at foreningen ikke kan eller ikke vil dette. Denne ordning har bestået i mange år, og der har ikke været problemer med foreningens evne til at opfylde kravet, så vidt det er arbejdsgruppen bekendt. Der kan naturligvis opstå uenighed om foreningens modregning af tilgodehavender, således at sælger ikke modtager det beløb, han mener at have krav på, men det vil også være tilfældet, hvis købesummen er deponeret. Der er i øvrigt ingen begrundelse for, at sælgeren på dette punkt skulle stilles anderledes, fordi køber vælger at finansiere handlen med et pantsikret lån. Hertil kommer spørgsmålet om likvide midler til at indfri præjudicerende gæld, hvis købesummen er deponeret. *For*

foreningen vil deponering medføre, at berigtigelsen sinkes og besværliggøres, fordi depotbanken skal involveres i fordeling af midlerne som kontrollant. Ordningen vil også gøre det vanskeligere for foreningen at anvende købesummen til udbedring af mangler, der skal udbedres for sælgers regning i forbindelse med overdragelsen, idet sælgeren ved henvendelse til depotbanken vil kunne hindre eller i hvert fald forsinke frivivelsen. Uanset om købesummen er deponeret, vil foreningen skulle involveres i fordeling af købesummen, så deponering mindsker ikke foreningens risiko for ansvar på grund af fejl i denne forbindelse.

Arbejdsgruppen finder derfor ikke, at køber/långiver skal kunne kræve erklæringen om adkomst, såfremt købesummen ikke indbetales, men i stedet f.eks. deponeres i foreningens pengeinstitut. Det samme gælder garanti fra pengeinstitut for indbetalingen.

Selv om foreningen efter arbejdsgruppens udkast således ikke er forpligtet til at afgive erklæring om adkomst, før købesummen indbetales til foreningen, finder arbejdsgruppen ikke, at foreningen bør være afskåret fra at afgive erklæringen i tilfælde, hvor købesummen er deponeret i eller garanteret af et pengeinstitut, dersom foreningen foretrækker denne fremgangsmåde. Det kan således tænkes, at f. eks. små andelsboligforeninger uden professionel administration ikke anser den forudsatte ordning med betinget indbetaling for hensigtsmæssig. Efter arbejdsgruppens opfattelse må det forventes, at markedet med henblik på sådanne tilfælde finder supplerende løsninger, herunder at købesummen som alternativ til indbetaling garanteres af eller deponeres i et pengeinstitut efter aftale mellem långiver, køber, sælger og forening. Der vil være mulighed for, at pengeinstitutterne i forbindelse med sådanne løsninger tilbyder foreningerne bistand med afregning af købesummen til de forskellige rettighedshavere, herunder opgørelse af deres tilgodehavender og sikring af, at deres sikkerheder aflyses. Eventuelle gebyrer for sådan bistand vil efter arbejdsgruppens opfattelse ikke kunne kræves båret af køberen, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 12, men må afholdes af foreningen eller – alt efter aftaler og vedtægter – af sælgeren.

(3) *Udlæg i andelen*: Forløbet indledes ved, at en kreditor i fagedretten får foretaget udlæg i debtors andel. Efterfølgende rekvireres en udskrift hos BBR. Dernæst overgives både udlæg og BBR-udskrift til bestyrelsen. I det omfang bestyrelsen kan bekræfte, at oplysningerne i BBR-udskriften og udlægget er rigtige, afgiver bestyrelsen en skriftlig erklæring herom. Erklæringen om ejerforholdet og udlægget sendes af udlægshaver til tinglysning sammen med udskriften fra BBR. Er der forudgående sket foreløbig tinglysning (jf. afsnit 7.6.) med frist til indhentelse af foreningens erklæring, regnes retsvirkningerne af den endelige tinglysning fra tidspunktet for den foreløbige tinglysning. Udlægget er i givet fald beskyttet fra dette tidspunkt mod senere retsforfølgende kre-

ditorer og godtroende aftaleerhververe, der afleder deres ret over andelen fra udlægsdebitor.

7.8. Andelsboligforeningens erklæring om adkomstforholdene. Ansvarsspørgsmål

Arbejdsgruppen foreslår som nævnt i afsnit 7.7., at der ved tinglysning af rettigheder (pantebreve eller udlæg) 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.

Erklæringens formål er at bekræfte, dels at det pantebrev eller udlæg, som ønskes tinglyst, vedrører den person, der af andelsboligforeningen er godkendt som andelshaver, dels at sikre betryggende identifikation af den lejlighed, hvortil den pågældende andel giver brugsret. Såfremt de forhold, hvorom der afgives erklæring, har ændret sig i tidsrummet fra underskrivelsen af pantebrevet/foretagelsen af udlægget til tidspunktet for afgivelsen af erklæringen, skal dette angives.

Når andelshaveren efter vedtægterne har ret til at pantsætte andelen, har foreningen efter arbejdsgruppens opfattelse utvivlsomt pligt til at medvirke, i det omfang det er nødvendigt, for at andelshaveren kan udnytte sin ret. Ved pantsætning til sikkerhed for lån, der er led i erhvervelsen af en andel, bør foreningens pligt til at afgive erklæring om godkendelse af erhververen dog være betinget af, at købesummen indbetales til foreningen, jf. nærmere i afsnit 7.7. under (2). Til præcisering heraf og for at fastslå, at andelsboligforeningen også har pligt til at afgive erklæring om ejerforholdene ved tinglysning af udlæg rettet mod en andelshaver, foreslår arbejdsgruppen, at andelsboligforeningens pligt til at afgive erklæring fastslås i loven.

Bestyrelsen bør i forbindelse med afgivelsen af erklæringen påse, om pantsætningen eller udlægget helt eller delvis er i strid med vedtægterne. Det kan forekomme, f.eks. fordi udlæg og/eller pantsætning i den givne situation er udelukket, eller fordi pantsætning er sket for et beløb, der overstiger det beløb, der i den givne situation kan pantsættes for. I forhold til foreningen vil bestyrelsen være forpligtet til at kontrollere dette og til at søge at sikre, at vedtægterne ikke tilsidesættes.

Arbejdsgruppen finder, at reaktionen i givet fald bør være, at bestyrelsen undlader at afgive erklæringen. Denne løsning kan ganske vist efter omstændighederne være vanskelig at administrere for foreningen, især i tilfælde, hvor vedtægterne indeholder et delvist pantsætningsforbud. Endvidere vil pant-/udlægshaver kunne lide tab, hvis det viser sig, at hindringen ikke bestod, og foreningen risikerer således at ifalde erstatningsansvar, hvis den nægter at afgive erklæring under henvisning til en

vedtægtshindring, som senere viser sig ikke at bestå. Risikoen for at ifalde erstatningsansvar vil kunne føre til, at bestyrelsen undlader at reagere i tilfælde, hvor der kan være tvivl. De anførte forhold kunne tale for, at der i tilfælde af uenighed om, hvorvidt der foreligger en hindring, var mulighed for foreløbig lysning med frist til afklaring af uenigheden. En sådan foreløbig lysning måtte imidlertid ske med en frist, som efter omstændighederne skulle være temmelig lang; der vil således kunne gå flere år, hvis uenigheden skal løses gennem en retssag i flere instanser. Da det ikke ville harmonere med almindelige tinglysningsmæssige principper at tillade foreløbig lysning i sådanne tilfælde, har arbejdsgruppen afstået fra at stille forslag derom.

Erklæringen afgives på foreningens vegne af bestyrelsen i overensstemmelse med tegningsreglerne i foreningens vedtægter, jf. f. eks. standardvedtægtens § 30, hvorefter foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

Til brug for foreningens erklæring skal foreligge en BBR-udskrift, der skal medfølge anmodningen om afgivelse af erklæring tillige med det dokument (eventuelt en kopi heraf), som ønskes tinglyst. Arbejdsgruppen foreslår, at udskriften skal foreligge som en udskrift af en ejermeddelelse, der indeholder oplysninger om samtlige erhvervs- og boligenheder i ejendommen, frem for en udskrift af en lejermeddelelse, der kun indeholder oplysning om den berørte enhed – se bilag 8 med eksempel på disse to forskellige udskrifter. Når udskriften viser samtlige enheder, mindskes risikoen for, at i første række andelshaveren og kreditor/panthaver og i anden række andelsboligforeningens bestyrelse angiver en forkert adresse på den berørte enhed, f. eks. fordi en enhed, der i BBR korrekt er angivet som beliggende på 3. sal, på et andelsbevis, udstedt før afskaffelsen af betegnelsen ”mezzanin”, er anført som beliggende på 2. sal. Arbejdsgruppen forudsætter, at nærmere regler om hvilken udskrift, der skal bruges som grundlag, fastsættes administrativt.

Da det næppe er muligt at forudse alle de forskelligartede omstændigheder, som kan føre til, at erklæringens afgivelse eventuelt trækker i langdrag, finder arbejdsgruppen ikke tilstrækkeligt grundlag for at stille forslag om, at erklæringen skal afgives inden en præcist defineret frist. I stedet foreslår arbejdsgruppen, at erklæringen skal afgives ”uden ugrundet ophold”. Det bemærkes herved, at arbejdsgruppen samtidig stiller forslag om, at der kan ske foreløbig tinglysning med frist til indhentelse af foreningens erklæring, og at arbejdsgruppen går ud fra, at der ved foreløbig tinglysning vil blive fastsat en frist, som i almindelighed er tilstrækkelig lang til, at erklæring kan foreligge inden fristudløb.

Erklæringen skal gå ud på at bekræfte ejerforholdet og identiteten af den pågældende andel, herunder den pågældende andelslejligheds adresse. Det er arbejdsgruppens opfattelse, at tidspunktet for bestyrel-

sens afgivelse af bekræftelsen ikke må ligge mere end 3 uger forud for det tidspunkt, hvor både erklæring om ejerforhold, udskrift fra BBR og pantebrev kommer frem til tinglysningskontoret.

Efter omstændighederne kan det forekomme, at den pågældende pantsætter/udlægsdebitor var godkendt som andelshaver på pantsætnings- eller udlægstidspunktet, men ikke på erklæringstidspunktet. I sådanne tilfælde kan det tænkes, at det pantebrev eller udlæg, som nu ønskes tinglyst, er fortrængt af den senere adkomsthaver; det kan imidlertid også tænkes, at denne skal respektere det utinglyste pantebrev eller udlæg. Den tvivl, der kan være herom, vedkommer ikke andelsboligforeningen, som alene skal udtale sig om ejerforholdene. I de nævnte tilfælde skal erklæringen således indeholde oplysning om såvel den tidligere adkomst som den aktuelt manglende adkomst. Nærmere regler herom forudsættes fastsat administrativt.

Arbejdsgruppen foreslår, at der administrativt fastsættes nærmere regler om erklæringens form og indhold. For at sikre den fornødne ensartethed og for at lette foreningernes arbejde bør der udarbejdes en særlig formular til afgivelse af erklæringen.

Foreningens erklæring afgives under ansvar for urigtige oplysninger efter dansk rets almindelige principper om erstatning uden for kontrakt. Erstatningsansvaret er betinget af, at foreningen har handlet culpøst, dvs. har afgivet urigtige eller misvisende oplysninger, som den burde være klar over var urigtige eller misvisende. Desuden kræves bl.a., at der herved er forvoldt den erstatningssøgende et økonomisk tab. Foreningen kan i givet fald tænkes at ifalde ansvar over for bl.a. en pantehaver, en udlægshaver eller en andelshaver. Bestyrelsen kan alene ifalde ansvar for meddelelse af oplysninger, som er urigtige, fordi de ikke stemmer overens med de faktiske forhold, eller misvisende, fordi de på grund af ufuldstændigheder m.v. giver et forkert indtryk af de faktiske forhold. Desuden kan bestyrelsen ifalde erstatningsansvar for tab forvoldt ved uforsvarligt langsommelig ekspedition af sagen.

Efter almindelige regler er staten ansvarlig for tinglysningskontorets fejl og forsømmelser ved førelsen af registre og ekspeditionen af de dokumenter, der er indleveret til tinglysning, se nærmere tinglysningslovens §§ 34-35, der angår fast ejendom, men som finder tilsvarende anvendelse på tinglysning i bilbogen, jf. tinglysningslovens § 42 g, stk. 3. Efter arbejdsgruppens opfattelse kan disse almindelige regler ikke antages at medføre, at statskassen uden videre er ansvarlig for de fejl, som en andelsboligforening måtte begå ved afgivelse af en erklæring om adkomstforholdene til brug for tinglysning efter den foreslåede ordning. Efter arbejdsgruppens opfattelse er der ingen grund til at foreslå et videregående ansvar for statskassen.

7.9. Boligaktie- og boliganpartsselskaber

Efter kommissoriet skal arbejdsgruppen også vurdere de rejste spørgsmål i relation til boligfællesskaber efter andelsboliglovens kapitel III, der vedrører boligaktie- og boliganpartsselskaber.

Det er arbejdsgruppens opfattelse, at der for disse boligtyper er et tilsvarende behov for en registreringsordning, og det foreslås derfor, at der indføres én samlet ordning for de nævnte boligtyper.

7.10. Arbejdsgruppens forslag

Der henvises dels til kapitel 8, dels til kapitel 23 med arbejdsgruppens forslag til en ny § 4 a i andelsboligloven og kapitel 24 med forslag til ændringer i tinglysningsloven.

8 Registreringsystemets nærmere indretning

8.1. Indledning

I kapitel 7 har arbejdsgruppen nærmere redegjort for valget af registreringsmodel, idet arbejdsgruppen anser det for mest hensigtsmæssigt, at der med henblik på registrering af rettigheder i andele i andelsboligforeninger etableres en ordning svarende til den, der gælder for biler under betegnelsen ”Bilbogen”.

Arbejdsgruppen foreslår at betegne ordningen ”*andelsboligbogen*” og dermed at lade ordningen indgå i det system, som er etableret med bilbogen. Med denne betegnelse angives, at der er tale om en registreringsordning for visse rettigheder i andele i andelsboligforeninger.

Arbejdsgruppen foreslår endvidere, at ordningen lovteknisk gennemføres ved indføjeelse af et nyt kapitel i tinglynsningsloven, idet der som for bilbogens vedkommende er tale om at basere ordningen på det eksisterende tinglynsningssystems almindelige regler.

Ordningen foreslås på linie med bilbogen indført som et centralt landsdækkende edb-register.

8.2. Rettigheder der skal tinglyses

Ved fastlæggelsen af, hvilke rettigheder ordningen skal omfatte, bør praktiske behov og retstekniske hensyn være afgørende.

Arbejdsgruppen foreslår, jf. nærmere nedenfor, at ordningen, ligesom det gælder for bilbogen, skal omfatte en række udtrykkeligt angivne typer af rettigheder i andele. I modsætning hertil gælder for fast ejendom, at tinglysning er obligatorisk for alle rettigheder, medmindre rettigheden udtrykkeligt er undtaget fra kravet om tinglysning.

8.2.1. *Underpant*

Ordningen bør i lighed med det, som gælder for bilbogen, omfatte pantsætning.

8.2.2. *Retsforfølgning*

Arbejdsgruppen finder, at også retsforfølgning (udlæg, arrest og konkurs) bør være omfattet af ordningen, ligesom det er tilfældet med hensyn til bilbogen.

8.2.3. Ejendomsforbehold

Køb på afbetaling med ejendomsforbehold er en udbredt finansieringsform ved handel med løsøre. Ejendomsforbeholdet indebærer, at sælgeren forbeholder sig ejendomsretten til salgsgenstanden, indtil købesummen er betalt. I tilfælde af køberens væsentlige misligholdelse med betaling af afdrag kan sælgeren i kraft af ejendomsforbeholdet forlange salgsgenstanden tilbage.

Ved omsætning af fast ejendom antager ejendomsforbehold form af et betinget skøde, som betinger handelen af købesummens betaling. Salg af fast ejendom på betinget skøde adskiller sig imidlertid markant fra køb af løsøre på afbetaling med ejendomsforbehold. Ved fast ejendom er det således typisk ikke hensigten, at ejendomsforbeholdet skal bestå over en længere periode, inden for hvilken købesummen betales i afdrag. Typisk er der alene tale om en kort overgangsperiode, idet hovedsigtet med ejendomsforbeholdet er at sikre sælgeren, indtil den endelige lånefinansiering er ”på plads”.

Heller ikke ved omsætning af andele er eller kan køb med ejendomsforbehold forventes at blive nogen særligt udbredt finansieringsform.

Ejendomsforbehold kan således alene tænkes at få praktisk betydning ved finansiering af forbedringer i andelsboligen såsom installation af hårde hvidevarer og bør derfor ikke være omfattet af registreringsordningen, da der i disse tilfælde alene er tale om rettigheder over bestemte løsøreobjekter og ikke hele andelslejligheden. Om forholdet mellem pantretten og ejendomsforbehold henvises til afsnit 9.2.

8.2.4. Garanti efter andelsboliglovens § 5, stk. 13

I andelsboligforeninger, hvor der er mulighed for pantsætning efter de regler, der foreslås af arbejdsgruppen, bør der efter arbejdsgruppens opfattelse ikke være mulighed for at få udstedt garanti efter andelsboliglovens § 5, stk. 13. Se nærmere afsnit 14.1.

Arbejdsgruppen finder heller ikke, at der bør indføres særlige overgangsregler, hvorefter der stilles krav om, at garantier stillet inden andelsboligbogens indførelse skal tinglyses i de tilfælde, hvor en andel kan pantsættes efter reglerne om andelsboligbogen. Se nærmere i afsnit 14.2.

Efter arbejdsgruppens forslag hverken skal eller kan garantier efter andelsboliglovens § 5, stk. 13, tinglyses i andelsboligbogen

8.2.5. Ejendomsret (adkomst)

Arbejdsgruppen har drøftet, om adkomst (ejendomsret) bør være omfattet af registreringsordningen. Drøftelserne har ført til, at arbejds-

gruppens forslag ikke indeholder et krav om systematisk registrering af adkomst til andele i andelsboligforeninger. Se nærmere i afsnit 7.7.

8.2.6. Brugsret

Andelshaveren udnytter normalt selv brugsretten. Overladelse af brugsretten til andre sker normalt kun som fremleje i form af tidsbegrænsede lejeforhold af kortere varighed, jf. herved afsnit 9.5 og 10.3. Arbejdsgruppen finder ikke, at der er behov for at registrere sådanne kortvarige rettigheder.

8.3. Tinglysningens retsvirkninger

Arten af rettigheder, som er omfattet af tinglysningskravet, har stor betydning for, hvilke retsvirkninger der knyttes til tinglysning.

For fast ejendoms vedkommende gælder efter tinglysningslovens § 1, at alle rettigheder skal tinglyses. I kraft af den systematiske registrering af adkomstforholdene og prøvelsen af de tinglyste dokumenter er det ved fast ejendom muligt at knytte en gyldighedsvirkning til tinglysningen, jf. tinglysningslovens § 27.

Tinglysning i personbogen eller i bilbogen har ingen tilsvarende gyldighedsvirkning. Ved disse former for tinglysning registreres adkomstforholdene ikke, og der sker ingen tilsvarende prøvelse af udstederens adkomst ved tinglysning af panterrettigheder m.v. I disse tilfælde opnår indehaveren af tinglyste rettigheder ikke en lige så gunstig stilling som ved fast ejendom, idet tinglysningen ikke beskytter rettighedshavere mod at blive mødt med indsigelser om udstederens manglende adkomst til den pågældende genstand. En godtroende panthaver med en tinglyst panteret i en bil kan således vel tilsidesætte ældre utinglyste ejendomsforbehold og panterrettigheder samt retsforfølgning, som ikke er tinglyst. Derimod kan panthaveren ikke i kraft af tinglysningen tilsidesætte tidligere stiftede ejendomsrettigheder (bortset fra utinglyste ejendomsforbehold).

Arbejdsgruppen stiller ikke forslag om, at der skal ske systematisk registrering af adkomst til andele, jf. afsnit 7.7. Der er i kapitel 7 nærmere redegjort for den foreslåede ordning med indhentelse af erklæring fra andelsboligforeningens bestyrelse om identifikation af indehaveren af den pågældende andel samt de lokaler, som andelen giver brugsret til. Der er samme sted redegjort for det erstatningsansvar, som bestyrelsen vil kunne ifalde som følge af forkerte ejeroplysninger.

Arbejdsgruppen har på denne baggrund ikke fundet anledning til at foreslå nærmere generelle regler om betingelserne for, at aftaleerhververe i god tro og retsforfølgende kreditorer kan fortrænge utinglyste

rettigheder, idet spørgsmålet herom bør løses i overensstemmelse med almindelige formueretlige principper om ekstinktion.

Dette gælder også det særlige spørgsmål om de nærmere betingelser for, at en rettighed, som ikke skal tinglyses efter den foreslåede ordning, skal kunne fortrænge en utinglyst rettighed vedrørende pant eller retsforfølgning. En sådan rettighed vil typisk være en ejendomsret.

Hidtil har overvejelserne om ekstinktion af rettigheder i andele alene knyttet sig til tilfælde af dobbeltsalg. Der foreligger ikke retspraksis, som nærmere afgør, hvilke momenter der er afgørende for ekstinktionsvirkningen ved dobbeltsalg. I teorien har forholdet været diskuteret, uden at der dog kan konstateres klar enighed. Der har således været peget på en række momenter, som ud over aftalen kunne være betingelser for ekstinktion. Af disse momenter kan nævnes overgivelse af andelsbeviset, anmeldelse til foreningen, foreningens godkendelse og overtagelse af lejligheden. Sammenfattende kan der argumenteres for, at grundbetingelserne for fortrængelse af den tidligere købers ret til andelen er, at den senere køber i god tro om sælgerens kompetence har anmeldt overdragelsen til andelsboligforeningen under forudsætning af dennes godkendelse af overdragelsen.

Baggrunden for denne uklarhed er bl.a., at tilfælde af dobbeltsalg i praksis har været yderst begrænsede. I forbindelse med indførelse af en registreringsordning for pant i og retsforfølgning mod andele i andelsboligforeninger aktualiseres problemstillingen imidlertid.

I forbindelse med indførelse af en registreringsordning for pant i og retsforfølgning mod andele i andelsboligforeninger kan problemet således opstå, hvis andelen sælges, efter den er pantsat (af sælgeren), eller der er foretaget udlæg i den (for en fordring på sælgeren). Hvis pantretten/udlægget er tinglyst, inden salget finder sted, har disse rettigheder opnået beskyttelse over for aftaleerhververe, hvorfor de skal respekteres af køberen. Er panteretten/udlægget derimod ikke blevet tinglyst, er retten ikke sikret mod at blive fortrængt af retsforfølgning eller af en godtroende aftaleerhverver, f. eks. en køber af andelen. Da købers rettigheder som nævnt ikke skal være omfattet af andelsboligbogsordningen, er spørgsmålet, hvilke nærmere betingelser en godtroende køber i de nævnte tilfælde skal opfylde for at fortrænge utinglyst pant/udlæg m.v.

Det er i alle involveredes interesse, at der i forbindelse med salg af andelen kan foretages en sikker konstatering af det tidspunkt, fra hvilket (en godtroende) køber kan disponere over andelen uden risiko for at blive mødt med utinglyste rettigheder, der giver sikkerhed for fordringer på sælgeren. Køberens og dennes aftaleerhververs interesse heri er åbenbar, men også indehavere af endnu ikke tinglyste panterettigheder har interesse i at kunne konstatere, om lån kan udbetales uden risiko for, at panteretten er eller bliver fortrængt af en godtroende køber.

Arbejdsgruppen foreslår derfor, at det udtrykkeligt gøres til en betingelse for, at en senere godtroende erhverver af andelen kan fortrænge en pante- eller udlægsret, at den senere overdragelse er godkendt af andelsboligforeningen. En panthaver kan således sikre sig mod at lide tab som følge af ekstinktion til fordel for en senere køber ved umiddelbart før det pantesikrede låns udbetaling at indhente foreningens erklæring om, at der ikke er godkendt overdragelse af andelen, siden den oprindelige erklæring om adkomstforholdene blev afgivet. Efter arbejdsgruppens forslag til ændring af andelsboligloven (se kapitel 23) har en andelshaver krav på, at foreningen afgiver en sådan erklæring. Det bemærkes herved, at panthaveren har mulighed for at opnå sikkerhed i den nævnte henseende gennem foreløbig tinglysning med frist, jf. herved afsnit 7.6. og 7.7.

Arbejdsgruppen har overvejet at lade tidspunktet for andelsboligforeningens bestyrelses modtagelse af anmodningen om godkendelse af overdragelsen være afgørende, således at utinglyste pante- eller udlægsrettigheder kunne fortrænges af en godtroende erhverver allerede fra dette tidspunkt. Da det imidlertid ikke med tilstrækkelig sikkerhed kan antages, at andelsboligforeninger registrerer modtagelsestidspunktet, findes det mere operationelt at lade tidspunktet for erhververens modtagelse af bestyrelsens godkendelse være skæringstidspunktet for ekstinktionsvirkningen. Arbejdsgruppen er opmærksom på, at den formløshed, der undertiden præger foreningernes praksis, efter omstændighederne kan give anledning til en vis usikkerhed, når det skal fastslås, hvornår køberen modtog underretning om godkendelsen. Det er imidlertid arbejdsgruppens vurdering, at der på grund af den omtalte formløshed ville være større usikkerhed forbundet med de alternative tidspunkter, der kunne komme på tale, f. eks. tidspunktet for foreningens beslutning om godkendelse eller afsendelsen heraf.

8.4. Den tekniske indretning af andelsboligbogen

Når et dokument modtages til tinglysning, vil dette samme dag blive indført i dagbogen. I forbindelse hermed vil de formelle betingelser for tinglysning blive påset, og dokumentet vil blive afvist, såfremt disse ikke er opfyldt.

Efterfølgende vil dokumentet blive indført i andelsboligbogen og dokumentets prioritetsstilling vil blive fastslået. Strider den prioritetsstilling, dokumentet selv angiver, mod den, der fremgår af andelsboligbogen, vil dokumentet få anmærkning herom.

Efter arbejdsgruppens forslag skal andelsboligbogen indrettes efter samme principper som bilbogen, hvilket vil sige, at andelsboligbogen ikke – som tingbogen – indrettes med et eget blad for enhver ejendom/andel, men kun med blade for de pantsatte andele.

Dette medfører, at tinglysningsdommeren ikke har mulighed for at prøve, om andelen eksisterer, ligesom den manglende registrering af adkomst til andelene indebærer, at det ikke vil være muligt for tinglysningsdommeren at prøve, om udstederen også er ejer af andelen og dermed, formelt, berettiget til at råde over denne.

Den manglende prøvelse medfører, at det vil være muligt uberettiget at pantsætte andele, ligesom det vil være muligt at pantsætte ikke eksisterende andele.

Uanset henvisningen til tinglysningslovens erstatningsregler i § 42 m, stk. 2, vil statskassen ikke kunne blive pålagt at yde erstatning i disse tilfælde. Se nærmere i afsnit 7.8.

For at begrænse risikoen for uberettigede eller fejlagtige tinglysninger foreslår arbejdsgruppen reglen i § 42 k, stk. 5, hvorefter der til tinglysning skal medfølge en erklæring fra andelsboligforeningens bestyrelse samt en udskrift med andelens adresse fra Bygning- og Boligregisteret (BBR).

Såfremt disse bilag ikke medfølger, skal tinglysningsdommeren tinglyse dokumentet med frist for anmelderen til at fremskaffe disse, jf. forslagens § 42 k, stk. 6. Fristen, der fastsættes af tinglysningsdommeren, vil normalt være løbende måned plus 30 dage. Samtidig bør dokumentet, da der tillige er tale om et identifikationsforbehold, påføres en generel anmærkning om risikoen for en ændret prioritetsstilling, såfremt andelens adresse måtte vise sig at være forkert.

Såfremt dokumentet ikke på ny anmeldes til tinglysning, vedlagt de pågældende bilag, inden fristens udløb, vil dokumentet – uden yderligere varsel – blive udsløjet.

Når et dokument, der er tinglyst med frist, senere kommer frem til endelig tinglysning, vil det kun skulle prøves på ny, såfremt adressen måtte være ændret. Dokumentet vil ikke, da det har retsvirkning fra det oprindelige tinglysningstidspunkt, skulle have anmærkning om eventuelle senere tinglysninger – heller ikke selv om disse måtte være tinglyst uden frist.

Når dokumentet er tinglyst, påføres dette oplysning herom, om datoen for modtagelsen, det nummer, hvorunder tinglysning har fundet sted, samt de eventuelle anmærkninger, dokumentet måtte have fået.

Arbejdsgruppen foreslår i øvrigt en række henvisninger til andre regler i tinglysningsloven, jf. § 42 l, herunder også, at der i forbindelse med tinglysning i andelsboligbogen skal være mulighed for sædvanlig tinglysning med frist, jf. § 15, stk. 3. Det vil således også ved tinglysning i andelsboligbogen være muligt for tinglysningsdommeren at meddele en frist til f.eks. fremskaffelse af en tegningsudskrift eller lignende.

Ved tinglysning af påtegninger på allerede tinglyste dokumenter kræves ikke – bortset fra tilfælde, hvor et allerede tinglyst pantebrev forhøjes – dokumentation efter § 42 k, stk. 5.

Når et dokument aflyses af andelsboligbogen, vil det blive overført til et særligt historisk register, hvori det vil forblive i tre år. Efter dette tidspunkt vil det ikke være muligt at få oplysning om pantsætningen.

Når der ikke er tinglyst flere pantsætninger vedrørende en bestemt andel, udgår andelen igen af andelsboligbogen.

8.5. Fremgangsmåden ved tinglysning

Efter arbejdsgruppens opfattelse bør reglerne om andelsboligbogen så vidt muligt følge de almindelige regler om tinglysning, således at disse gennem henvisninger bringes i anvendelse på ordningen, hvilket svarer til systematikken i bilbogsreglerne. I lighed med, hvad der gælder for personbogen og bilbogen, foreslås, at registrering af rettigheder sker centralt, dvs. at der i stedlig henseende kun kan foretages tinglysning i én bestemt retskreds.

Grundlaget for tinglysning af rettigheder i andelsboligbogen fastsættes i en særskilt bestemmelse svarende til det, der gælder for personbogen og bilbogen. Det skal således fremgå af bestemmelsen, at rettigheder vedrørende pant og retsforfølgning i andele skal tinglyses i andelsboligbogen. Det skal endvidere fremgå, at der som grundlag for tinglysningen skal foreligge et dokument, som fastslår, stifter, forandrer eller ophæver en ret vedrørende en bestemt andel i en andelsboligforening.

Som et led i forslaget om at gøre registreringsordningen edb-baseret foreslås, at tinglysningsdokumenter udfærdiges på særlige standardblanketter, der gør indtastning lettere eller gør maskinel indlæsning mulig. Justitsministeren bør bemyndiges til at fastsætte, at dokumenter skal oprettes på godkendte blanketter.

Det foreslås ligeledes, at der oprettes en standardtekst til brug for andelsboligforeningens erklæring om oplysninger, der kan identificere andelshaveren samt de lokaler, som andelen giver brugsret til. Erklæringen skal indsendes sammen med det dokument, som ønskes tinglyst, og kan påføres dokumentet, for pantebrevs vedkommende som en fortrykt tekst. Endvidere foreslås, at den BBR-udskrift, som skal vedlægges anmodningen om en erklæring fra andelsboligforeningen, ligeledes skal vedlægges det dokument, som begæres tinglyst. Det påhviler herefter tinglysningsdommeren at prøve overensstemmelsen imellem de oplysninger, som fremgår af dokumentet, erklæringen fra andelsboligforeningen og BBR-udskriften.

I et edb-baseret tinglysningssystem er der ikke behov for genparter.

Ligesom ved tinglysning i bilbogen, jf. tinglysningslovens § 42 f, stk. 1, skal der kunne tinglyses med frist og gives anmærkning efter tinglysningslovens almindelige regler herom.

Lysning med frist kan efter tinglysningslovens § 8, stk. 2, ske i tilfælde, hvor der opstår mistanke om gyldigheden af et til tinglysning indleveret dokument. Ligeledes kan der efter § 15, stk. 3, lyses med frist i tilfælde, hvor der ikke er anmeldt fornødent bevis for, at udstederen af dokumentet er berettiget til at råde over ejendommen.

Anmærkningssystemet har til hensigt at advare udstederen af dokumentet (og den, der indhenter oplysning om, hvad der er tinglyst) om forhold, som efter det i øvrigt tinglyste kan have betydning for prioritetsstillingen. Eftersom der er tale om rettigheder vedrørende forholdsvis store økonomiske værdier, bør også anmærkningssystemet overføres til andelsboligbogen.

Som for bilbogens vedkommende skal der gives bemyndigelse til justitsministeren til at udstede nærmere regler, det vil sige udstedelse af en andelsboligbogsbekendtgørelse med nærmere regler for arbejdsgangene ved tinglysning i andelsboligbogen.

Både bilbogen og personbogen har regler om udslettelse af tinglyste rettigheder efter 10 år, medmindre forlængelse begæres. I lyset af, at der for andeles vedkommende er tale om værdier, som ikke i almindelighed reduceres i takt med brugen, således som det sker for biler og andet løsøre, men ofte stiger og normalt er tilstede over en meget lang årrække, idet andelen knytter sig til en fast ejendom, foreslår arbejdsgruppen ikke regler om automatisk udslettelse af tinglyste rettigheder.

Som for bilbogen, jf. tinglysningslovens § 42 e, stk. 3, foreslås, at reglen i tinglysningslovens § 11, stk. 2, om krav til dokumentation ved udslettelse af pantebreve finder tilsvarende anvendelse. Det bemærkes herved, at køberen må sørge for aflysning af eventuelle hæftelser i forbindelse med erhvervelse af andelen, men det påhviler andelsboligforeningen at sikre sig pantebrevet i kvitteret stand som grundlag for udbetaling af købesummen til den tidligere andelshaver.

Det foreslås endvidere, at reglerne om fejlrettelse og erstatning i tinglysningslovens §§ 34-35 finder tilsvarende anvendelse for tinglysning i andelsboligbogen, således som det gælder for bilbogen, jf. tinglysningslovens § 42 g, stk. 3.

8.6. Arbejdsgruppens forslag

Der henvises til kapitel 24 med arbejdsgruppens forslag til ændringer i tinglysningsloven.

9 Pantets udstrækning

Når en andel i en andelsboligforening pantsættes, er det værdien af andelen i foreningens formue, som udgør den umiddelbare sikkerhed for pantshaveren. Til en andel knytter sig imidlertid også andre aktiver af økonomisk værdi for andelshaveren.

I dette kapitel foretages en behandling af spørgsmålet om, i hvilket omfang sådanne andre aktiver kan og bør være omfattet af pant i andelen, og det vurderes, hvorvidt der er behov for regulering af spørgsmålet.

9.1. Forbedringer, særligt tilpasset inventar og andet løsøre

9.1.1. Problemstilling

I dette afsnit behandles spørgsmålet om, hvorvidt pant i en andel tillige omfatter retten til forbedringer, som andelshaveren eller en tidligere andelshaver har udført i lejligheden, samt særligt tilpasset eller installeret inventar og andet løsøre i lejligheden.

9.1.2. Gældende ret

9.1.2.1. Andelsboliger

Ved overdragelse af en andel i en andelsboligforening må prisen efter andelsboliglovens § 5, stk. 1, ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge.

Efter lovens § 5, stk. 10, ansættes værdien af forbedringer i lejligheden til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder eller slitage.

Overdragelsen må efter lovens § 5, stk. 11, ikke betinges af, at erhververen indgår anden retshandel, bortset fra køb af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden. Såfremt der i forbindelse med overdragelsen indgås nogen anden retshandel, må erhververens vederlag efter samme bestemmelse ikke overstige, hvad overdragerens ydelse med rimelighed kan betinge.

Ved *forbedringer* forstås arbejder, som øger den brugsmæssige værdi af boligen uden at kunne betragtes som almindelig vedligeholdelse, og hvis tilstedeværelse i boligen kan konstateres. *Særligt tilpasset inventar* omfatter inventar, som ikke umiddelbart kan fjernes og anvendes andetsteds, eller hvis fjernelse vil forringe værdien af det fjernede, og/eller medføre større efterreparationer, jf. Andelsboligforeningernes

Fællesrepræsentation: Håndbogen for private andelsboligforeninger 2000-2001, s. 236 ff.

Som eksempler på forbedringer kan nævnes modernisering eller udskiftning af køkken og bad. Særligt installeret inventar kan være et fast, indbygget skab. Særligt tilpasset inventar kan være f. eks. skabe og gulvtæpper, som er særligt tilpasset lejligheden. *Andet løsøre* omfatter alle løse indbogenstande og lignende i lejligheden, herunder som udgangspunkt hårde hvidevarer. Særligt for hårde hvidevarer gælder dog, at disse efter omstændighederne kan betragtes som særligt installeret inventar. Mange andelsboligforeningers vedtægter indeholder nærmere regler om afgrænsningen imellem forbedringer og vedligeholdelse.

Lovens system tager udgangspunkt i, at forbedringer og særligt tilpasset eller installeret inventar medregnes i andelens pris, idet erhververen er forpligtet til at overtage forbedringer og særligt tilpasset eller installeret inventar, såfremt sælgeren ønsker, at det indgår i handlen. I praksis er det den altovervejende hovedregel, at forbedringer og særligt tilpasset eller installeret inventar forbliver i lejligheden i tilfælde af salg af andelen.

I praksis sondres ikke stringent mellem på den ene side særligt tilpasset eller installeret inventar og på den anden side andet løsøre, idet andet løsøre, hvis sådant indgår i handlen, ofte medtages i salgsaftalen. Det er arbejdsgruppens vurdering, at prisen for andet løsøre, der medfølger ved salg, normalt kun udgør en meget beskedent del af det samlede vederlag.

Når pantets omfang skal fastlægges ved pantsætning af andele, gælder ikke i alle relationer den samme afgrænsning i forhold til forbedringer og løsøre, som gælder ved opgørelse af andelens salgpris.

Pantets udstrækning fastlægges således med udgangspunkt i pantsætningsaftalen. Er der ikke heri fastsat nærmere, omfatter pantet formentlig ikke forbedringer og heller ikke særligt tilpasset/installeret inventar i lejligheden eller andet løsøre. I det omfang sådanne værdier ønskes pantsat, må dette ske særskilt efter reglerne om underpant i løsøre. Se herom Grubbe: Andelslejligheder, s. 136.

Efter reglerne om underpantsætning af løsøre er udgangspunktet, at tilføjelser, herunder forbedringer af den pantsatte genstand, ikke omfattes af pantet. Panthaver kan således ikke modsætte sig, at det tilføjede på ny udskilles. Undtagelse herfra gøres dog, hvis realisationsværdien og identiteten af det pantsatte ikke kan bevares i tilfælde af udskillelse, jf. Alstrøm og Spang-Hanssen i *Justitia* nr. 7/1980 s. 33 f.

Tinglysningslovens § 37 indeholder en deklaratorisk regel, som for ejendomme, der varigt er indrettet med henblik på en særlig erhvervs-

virksomhed, bestemmer, at pantet omfatter det til virksomheden hørende driftsinventar og driftsmateriel. Bestod der en særskilt ret over tilbehøret (f. eks. i form af tinglyst løsøreunderpant eller et ejendomsforbehold) på det tidspunkt, da rådigheden overgik til ejeren, skal denne ret respekteres af panttagerne i den faste ejendom. Er den særskilte ret over en sådan tilbehørsgenstand derimod først stiftet efter dens inddragelse i driften, skal indehaveren af den særskilte ret respektere, at genstanden er grebet af panterrettighederne i den faste ejendom, medmindre der er tale om udskillelse som led i regelmæssig drift af ejendommen.

Ved pantsætning af fast ejendom er forbedringer og særligt tilpasset inventar efter tinglysningslovens § 38 omfattet af pantet, såfremt det i tinglysningslovens forstand kan anses for at være indlagt i bygningen på ejerens bekostning til brug for bygningen. Særskilte rettigheder, f.eks. løsørepanter og ejendomsforbehold, over sådant tilbehør kan ikke forbeholdes. Hermed modvirkes konflikter mellem panterrettighederne i den faste ejendom (med tilbehør) og særskilte rettigheder over de enkelte bestanddele.

Med hensyn til udlejningsejendomme indebærer tinglysningslovens § 38, at pantet i den faste ejendom ikke griber forbedringer og særligt tilpasset eller installeret inventar samt andet tilbehør, der er anskaffet af lejerne, idet indlæggelsen i ejendommen i disse tilfælde ikke er sket på ejerens bekostning.

Det samme gælder for individuelle forbedringer og særligt tilpasset eller installeret inventar i en andelsbolig, når der er tale om forbedringer/inventar, som er indlagt på andelshaverens - og ikke på ejerens dvs. andelsboligforeningens - bekostning, jf. Neville, *Pantsætning af og udlæg i andelsboliger*, s. 28 ff. I visse tilfælde, navnlig ved nyopførte andelsboliger, er hårde hvidevarer m.v. indlagt af andelsboligforeningen. I disse tilfælde er inventaret omfattet af panterrettighederne i den faste ejendom, og det kan dermed ikke pantsættes af den enkelte andelshaver.

Tinglysningslovens § 38 indebærer bl.a., at panterrettighederne i den faste ejendom omfatter sådant tilbehør, som normalt følger med ved salg af ejendommen, jf. Rørdam og Carstensen: *Pant* (7. udg., 2002) s. 160.

9.1.2.2. Aktie- og anpartslejligheder

Aktieselskabsretten og anpartsselskabsretten indeholder ikke nærmere regler om panterettens forhold til forbedringer i tilfælde af pantsætning af aktier eller anparter, hvortil der knytter sig en brugsret til en aktie- eller anpartslejlighed. Problemstillingen ses heller ikke omtalt i litteraturen.

9.1.2.3. Ejerlejligheder

Om pantsætning af ejerlejligheder gælder de almindelige regler om pantsætning af fast ejendom. Om bestanddele og tilbehør gælder således tinglysningslovens §§ 37-38, jf. herom i afsnit 9.1.2.1.

9.1.3. Arbejdsgruppens overvejelser

Hovedsigtet med en pantsætningsordning for andele i andelsboligforeninger er, ligesom ved pantsætning af fast ejendom, at sikre, at aktiver kan udnyttes bedst muligt som kreditgrundlag, herunder yde kreditorer bedst mulig sikkerhed for deres tilgodehavende i den værdi, som objektet for pantsætningen repræsenterer ved et almindeligt salg, jf. Neville, Pantsætning af og udlæg i andelsboliger, s. 14 ff. Reglerne bør sikre, at pantet omfatter de elementer, som sædvanligvis medfølger ved salg.

Desuden bør tilstræbes høj grad af enkelhed i regelsættet. Hensynet hertil taler for, at afgrænsningen af pantets omfang kommer til at svare til den, der anvendes ved salg, idet en snævrere afgrænsning af genstanden for pant end af genstanden for salg kan give anledning til praktiske vanskeligheder ved tvangssalg, herunder ved afregning af købesummen.

Vurderingen af en andels værdi sker i praksis på grundlag af en helhedsvurdering, hvori indgår værdien af forbedringer og særligt tilpasset eller installeret inventar. Hvis pantet kun omfatter en del heraf, kan der opstå problemer ved fordeling af købesummen mellem forskellige ret-tighedshavere.

Hvis forbedringer ikke omfattes af pantehæftelsen, er der behov for regler, som afgør, hvorledes et eventuelt prisnedslag i praksis skal fordeles på hhv. formueandelen og forbedringer.

Der synes ikke at kunne anføres særlige hensyn, som taler imod at lade pant i andele i andelsboligforeninger omfatte forbedringer og særligt tilpasset eller installeret inventar.

Der er på denne baggrund enighed i arbejdsgruppen om, at ordningen bør udformes således, at de til enhver tid værende forbedringer og særligt tilpasset eller installeret inventar er omfattet af pantet i andelen. Andet løsøre bør derimod ikke være omfattet af pantet; sådant løsøre kan således ikke pantsættes efter reglerne om pant i andele, men efter reglerne om pant i løsøre.

Denne udformning af ordningen med pantsætning af andele harmonerer med de regler, som afgrænser pantets omfang ved andre former for pantsætning af boliger.

Selv om fravigelse af den foreslåede regel om pantets udstrækning efter omstændighederne kan tænkes at give anledning til visse praktiske vanskeligheder ved tvangsrealisation, finder arbejdsgruppen ikke tilstrækkelig grund til at gøre reglen ufravigelig, således at parterne afskæres fra at aftale andet i pantsætningsaftalen. Sådanne aftaler kan efter arbejdsgruppens vurdering kun forventes at forekomme i beskedent omfang.

9.1.4. Arbejdsgruppens forslag

Der henvises til kapitel 24 med arbejdsgruppens forslag til ændringer i tinglysningsloven (§ 42 j, stk. 4) samt kapitel 27 med arbejdsgruppens udkast til pantebrevsformular (punkt 4, 1. pkt).

9.2. Panterettens forhold til særskilte rettigheder

9.2.1. Problemstilling

I dette afsnit behandles de særlige problemer, som opstår, hvis der over dele af pantet er stiftet særskilte rettigheder, f. eks. ejendomsforbehold, der kan komme i konflikt med panterettigheder i andelen.

9.2.2. Gældende ret

9.2.2.1. Andelsboliger

Ved underpantsætning af løsøre er hovedreglen, at forbedringer ikke er omfattet af pantet. Dette indebærer, medmindre andet er aftalt, at særskilte rettigheder i forbedringer ikke kan komme i konflikt med panterettighederne i andelen (der som nævnt i afsnit 9.1. omfatter forbedringer).

Ved pant i fast ejendom er det som nævnt under afsnit 9.1. efter tinglysningslovens § 38 udelukket at forbeholde særskilte rettigheder (f. eks. ejendomsforbehold) over tilbehør, som er indlagt i ejendommen på ejerens bekostning til brug for bygningen. Problemet med konkurrerende rettigheder er således afklaret derved, at § 38 fratager den forbeholdte særskilte ret retsvirkning.

9.2.2.2. Aktie- og anpartslejligheder

Aktieselskabsloven og anpartsselskabsloven indeholder ikke regler om forholdet imellem generelle panterettigheder og særskilte rettigheder i tilfælde af pantsætning af aktier eller anparter, hvortil der knytter sig en brugsret til en aktie- eller anpartslejlighed. Den almindelige aktie- og anpartsret indeholder heller ingen regler til belysning af problemstillingen. Spørgsmålet ses ej heller omtalt i litteraturen.

9.2.2.3. Ejerlejligheder

Pantsætning af ejerlejligheder er omfattet af de almindelige regler om pant i fast ejendom, herunder tinglysningslovens § 38, som omtalt i afsnittene 9.2.2.1. og 9.1.

9.2.3. Arbejdsgruppens overvejelser

Hvis forbedringer og særligt tilpasset eller installeret inventar skal omfattes af pant i andele, bør det overvejes, om særskilte rettigheder i sådanne aktiver m.v. skal kunne forbeholdes.

Panthaverne har selv sagt interesse i, at der ikke er risiko for at blive mødt med konkurrerende rettigheder i form af ejendomsforbehold eller særskilt pant i forbedringer eller særligt tilpasset eller installeret inventar i den pantsatte andel. Dette kan opnås ved en regel affattet på linje med tinglysningslovens § 38.

Efter arbejdsgruppens vurdering har det nævnte inventar dog normalt kun temmelig beskedne betydning for andelens værdi og dermed pantsikkerheden.

Desuden kan en uretmæssig bortfjernelse af genstande, der er blevet en integreret bestanddel af lejligheden, forhindres gennem de ulovbestemte principper om tilvækst, hvis fjernelsen ikke kan ske uden fysisk beskadigelse af lejligheden.

Hertil kommer, at indførelse af regel, der ligger på linje med tinglysningslovens § 38, kunne forhindre, at andelshaveres anskaffelse af inventar, som efter sin art afhængigt af den nærmere tilpasning og installering kan blive grebet af pant i andelen, blev finansieret ved f. eks. ejendomsforbehold eller tinglyst løsøreunderpant. Det fremhæves herved, at ejendomsforbeholdet m.v. ville savne retsvirkning ikke alene i tilfælde, hvor andelen i forvejen er pantsat, men også i tilfælde, hvor andelen ved anskaffelsen af inventaret er ubehæftet, men senere pantsættes.

Arbejdsgruppen finder på denne baggrund ikke tilstrækkelig grund til på den anførte måde at modvirke forbehold af særskilte rettigheder over inventar anskaffet af andelshavere med henblik på installering i en andelsbolig, og arbejdsgruppen stiller derfor ikke forslag til lovregler herom.

9.3. Udlodninger

9.3.1. Problemstilling

I dette afsnit behandles spørgsmålet om, hvorvidt udlodninger fra andelsboligforeningen til andelshaverne er omfattet af pantet.

Udlodninger kan forekomme i form af udlodning af overskud og udlodning i forbindelse med kapitalnedsættelse og likvidation.

9.3.2. Gældende ret

9.3.2.1. Andelsboliger

I andelsretten forekommer udlodninger i form af overskudsudlodning (udbytte) og kapitaludlodning. Den sædvanlige ordning indebærer, at overskudsudlodning, der beregnes på grundlag af omsætningen, hen-sættes på en andelshaverkonto; den udgør dermed en korrektion i sam-handlen imellem andelshaveren og andelsforeningen.

Kapitaludlodning indebærer, at der udloddes midler fra andelsforenin-gens formue til de enkelte andelshavere. Kapitaludlodning sker typisk i forbindelse med opløsning, herunder ved likvidation. I andre tilfælde er andelsforeningens mulighed for at udlodde kapital begrænset, idet den subsidiære hæftelse forudsætter, at foreningens aktiver fortrinsvis tjener til fyldestgørelse for foreningens kreditorer. Andelshaverne kan derfor ikke fordele foreningens formue mellem sig, medmindre kredi-torerne er fyldestgjort, eller der fortsat er tilstrækkelig sikkerhed i den resterende formue til at indfri eventuel gæld. Se herom Hørlyck: Dansk Andelsret (3. udg. 2000) s. 63 ff og 151 ff.

I relation til andelsboligforeninger er udlodning af foreningens formue normalt alene relevant ved likvidation. Udlodning af overskud kan i princippet forekomme ved, at andelsboligforeningen udlodder et driftoverskud i tilfælde, hvor den samlede boligafgift overstiger foreningens udgifter. Dette vil dog sjældent forekomme i praksis, da sådanne udlodninger normalt er skattepligtige for den enkelte andels-haver, jf. ligningslovens § 16 A, stk. 1. I stedet elimineres overskuddet ved nedsættelse af boligafgiften for fremtiden. Også udlodning ved kapitalnedsættelse vil normalt være skattepligtig, jf. ligningslovens § 16 A, stk. 2.

Da pantsætning af boligandele hidtil som altovervejende hovedregel har været udelukket som følge af vedtægtsmæssige forbud, har der ikke dannet sig tilbagefaldsregler om pantets forhold til udlodninger i til-fælde, hvor pantsætningsaftalen ikke fastsætter regler herom.

Udlodninger kan imidlertid sidestilles med ekstraordinære udbetalin-ger af andelsboligforeningens formue og dermed udbetaling af en del af andelsværdien, jf. Neville: Pantsætning af og udlæg i andelsboliger, s. 29, der bl.a. støtter dette resultat på en analogi fra reglerne om afbeta-ling på simple fordringer, der er pantsat.

Også et surrogatsynspunkt taler for, at kapitaludlodninger er omfattet af pantet, jf. Grubbe: Andelslejligheder, s. 136.

9.3.2.2. Aktie- og anpartslejligheder

Aktieselskabsloven indeholder regler om kapitaludlodning i form af kapitalnedsættelse og overskudsudlodning i form af udbytteuddeling. Loven indeholder imidlertid ingen nærmere regler om panterettens forhold til udlodninger ved pantsætning af aktier. Så længe den sikrede fordring ikke er forfalden, antages dog, at udbytte af den pantsatte aktie tilkommer pantsætteren. Endvidere er der i litteraturen enighed om, at friaktier er omfattet af panthaverens ret, mens der er tvivl om, hvorvidt ret til nytægning er omfattet, se nærmere W. E. v. Eyben: Panterrettigheder (8. udg. ved Henning Skovgaard, 1987) s. 98 ff.

Heller ikke anpartsselskabsloven indeholder særlige regler om panterettens forhold til udlodninger ved pantsætning af anparter, og forholdet ses ikke omtalt i litteraturen.

9.3.2.3. Ejerlejligheder

For ejerlejligheder er forholdet vedrørende udlodninger et andet. I sådanne ejendomme har den enkelte ejer direkte ejendomsret til den pågældende lejlighed samt efter anpart ejendomsret efter fordelingstal til grunden og de øvrige fælles bestanddele, jf. Blok: Ejerlejligheder (3. udg. 1995) s. 374. Derimod har ejerforeningen ingen ejendomsret til nogen del af ejendommen, idet ejendomsretten til ejendommen alene tilkommer de enkelte ejerlejlighedsejere.

Det er imidlertid ikke ualmindeligt, at ejerforeninger foretager opsparring i en grundfond eller vedligeholdelsesfond med henblik på finansiering af større arbejder i fremtiden. Den enkelte ejeres andel i en sådan fond er omfattet af panterrettigheder i den enkelte ejerlejlighed, jf. ejerlejlighedslovens § 2, stk. 3, hvorefter rettigheder i grunden, fælles bestanddele og tilbehør m.v. samt rettigheder og forpligtelser i ejerforeningen ikke kan adskilles fra ejendomsretten til lejligheden. Ejeren kan således kun disponere over den samlede ejerlejlighedsret, jf. Blok: Ejerlejligheder (3. udg. 1995) s. 180. Retten til udlodning af grundfondsmidler må dermed antages at være omfattet af panteretten.

9.3.3. Arbejdsgruppens overvejelser

Udlodninger af andelsboligforeningens formue til andelshaverne indebærer, at den formue, som en panthaver har sikkerhed i, nedbringes. Der er således tale om en forringelse af panthaverens sikkerhed, og det er derfor arbejdsgruppens opfattelse, at sådanne udlodninger, herunder likvidationsudlodninger, utvivlsomt er og bør være omfattet af pantet. Det er mere tvivlsomt, om udlodning af overskud (udbytteuddeling) er og bør være omfattet.

Da der ikke er detaljerede regnskabsregler for andelsboligforeninger ud over de, som findes i bogføringsloven, kan det i praksis ved en udlodning være svært at påvise, om det er en udlodning af kapital eller over-

skud fra tidligere år. Dette taler for, at lade alle udlodninger være omfattet af pantet.

Det bemærkes i denne forbindelse, at det er arbejdsgruppens vurdering, at problemets omfang er beskedent, idet udlodninger antages at forekomme i et yderst begrænset omfang i praksis. Der findes ikke i andelsboligordningen at være særlige hensyn, som tilsiger, at udlodninger ikke skal være omfattet af pantet.

9.3.4. Arbejdsgruppens forslag

Der henvises til kapitel 27 med arbejdsgruppens udkast til pantebrevsformular (punkt 4, 2. pkt.).

9.4. Forsikringsbeløb

9.4.1. Problemstilling

I dette afsnit behandles panterettens forhold til forsikringsbeløb, som udbetales som følge af, at det pantsatte beskadiges eller går til grunde.

9.4.2. Gældende ret

9.4.2.1. Andelsboliger

Med hensyn til pant i fast ejendom fastsætter Pantebrevsformular A, punkt 5, og formular B, punkt 6, at pantet omfatter forsikringssummer. Endvidere er det i formular A, punkt 6 og 9, litra e, og formular B, punkt 7 og 9, litra e, bestemt, at pantsætter er forpligtet til at holde det pantsatte behørigt brandforsikret, og at gælden forfalder, hvis pantsætter ikke på opfordring godtgør at denne forpligtelse er opfyldt. Samtidig er det i tinglysningslovens § 37, stk. 2, bestemt, at en tinglyst panteret omfatter ejendommens og tilbehørets forsikringssummer, hvis andet ikke er aftalt.

I pantebrevsformularerne for løsøre hhv. biler er det ikke fastsat, at pantet omfatter eventuelle forsikringssummer, men alene, jf. punkt 5 i begge formularer, at pantsætter er forpligtet til at holde det pantsatte behørigt forsikret (løsøre kun brandforsikret), og, jf. punkt 7, litra d i begge formularer, at kapitalen kan forlanges indfriet, hvis ikke pantsætter på opfordring godtgør, at det pantsatte er behørigt forsikret.

Det synes ikke at være endeligt afklaret, om pantet i mangel af aftale eller særlig lovhjemmel omfatter en forsikringssum, der kommer til udbetaling som følge af, at det pantsatte beskadiges eller går til grunde. Se herom W. E. von Eyben: Panterettigheder (8. udg., 1987) s. 112 ff.

Efter forsikringsaftalelovens § 54 anses en tingsforsikring, der er tegnet uden angivelse af en bestemt interesse, at være tegnet til fordel for

enhver bærer af en interesse, herunder en panthaver. I sådanne tilfælde kan kun indsigelse om svigagtige og urigtige risikoplysninger efter forsikringsaftalelovens §§ 4-6 og om fareforvoldelse efter § 50, stk. 2, påvirke panthaverens krav imod forsikringsselskabet, jf. Rørdam og Carstensen: Pant (7. udg., 2002), s. 82.

9.4.2.2. Aktie- og anpartslejligheder

Aktieselskabsloven og anpartsselskabsloven indeholder ingen nærmere regler om panterettens forhold til forsikringssummer i tilfælde af pantsætning af aktier eller anparter, hvortil der knytter sig en brugsret til en aktie- eller anpartslejlighed. Den almindelige aktie- og anpartsret ses heller ikke at give svar på spørgsmålet. Problemstillingen ses ikke at være omtalt i litteraturen.

9.4.2.3. Ejerlejligheder

Ejerlejligheder er omfattet af de almindelige regler for fast ejendom, hvilket vil sige, at panteretten, når aftalen er indgået på vilkårene i pantebrevsformularerne, omfatter forsikringssummer, jf. afsnit 9.4.2.1. Der gælder herudover ingen særlige regler om pantets forhold til forsikringssummer for ejerlejligheder.

9.4.3. Arbejdsgruppens overvejelser

Det er arbejdsgruppens opfattelse, at panteretten i almindelighed bør udstrækkes til at gælde forsikringssummer, ligesom det er tilfældet ved pant i fast ejendom, hvor dette fremgår af de anvendte pantebrevsformularer og tinglysningslovens § 37, stk. 2.

Arbejdsgruppen finder dog anledning til at fremhæve, at de forsikringsmæssige forhold ved andelsboliger for en praktisk betragtning ikke er umiddelbart sammenlignelige med forholdene ved fast ejendom i øvrigt, idet der her er tale om et indirekte ejerskab for den enkelte andelshaver. Ejendomsretten til den faste ejendom tilkommer andelsboligforeningen, og beslutninger vedrørende forsikringsforholdene træffes af foreningen. Den enkelte andelshaver har dermed ingen umiddelbar indflydelse på forsikringsforholdene for ejendommen, og dokumentation heraf må ske ved foreningens mellemkomst.

Andelsboligforeningen har en selvstændig interesse i at holde ejendommen behørigt forsikret bl.a. af hensyn til den pantegæld, som påhviler ejendommen. Det synes derfor at kunne lægges til grund, at ejendomme tilhørende andelsboligforeninger som den altovervejende hovedregel er behørigt forsikrede.

I tilfælde af skade på en ejendom tilhørende en andelsboligforening må det som den altovervejende hovedregel antages, at en eventuel forsikringssum, som udbetales i anledning af skaden, vil blive anvendt til udbedring af skaden.

For den enkelte pantsætter vil det endvidere følge af vedligeholdelsespligten, jf. nærmere herom i afsnit 10.2., at manglende udbedring af skader efter omstændighederne indebærer en sådan misligholdelse af pantsætningsaftalen, som kan begrunde, at pantegælden forfalder til betaling. Det vil derfor næppe forekomme i praksis, at en forsikringssum i tilfælde af beskadigelse ikke anvendes til udbedring af skaderne.

For så vidt angår skader i den enkelte andelsbolig (f. eks. et udbrændt køkken) er ejendomsforsikringens dækningsområde afgrænset således, at det dækker andet end skader på løsøre, som almindeligvis dækkes af andelshaverens private indboforsikring. I denne forbindelse anses hårde hvidevarer som udgangspunkt for en del af bygningen og er dermed omfattet af ejendomsforsikringens dækningsområde. I praksis kommer det derfor næppe på tale, at andelshaverens private forsikring udbetaler forsikringssummer som følge af skader på genstande, der er omfattet af pantet.

Det eneste tilfælde, hvor undladelse af skadesudbedring må antages at kunne komme på tale, er tilfælde af mere omfattende skader, f. eks. gennemgribende brandskader, hvor genopførelse ikke er mulig. I sådanne tilfælde udbetales forsikringssummen til andelsboligforeningen. Først efter beslutning om likvidation af foreningen bliver der spørgsmål om udbetaling til de enkelte andelshavere. Udbetalingen vil i disse tilfælde have karakter udlodning af likvidationskvote og dermed være omfattet af det i afsnit 9.3.3. foreslåede vilkår om, at udlodninger omfattes af pantet.

9.4.4. Arbejdsgruppens forslag

Der henvises til kapitel 27 med arbejdsgruppens udkast til pantebrevsformular (punkt 4, 2. pkt.).

9.5. Lejeindtægter

9.5.1. Problemstilling

I dette afsnit behandles panterettigheders forhold til de lejeindtægter, som en andelshaver oppebærer i forbindelse med fremleje af andelsboligen.

9.5.2. Gældende ret

9.5.2.1. Andelsboliger

Af andelsboliglovens § 2, stk. 3, der gælder for både boliger og erhvervslokaler, følger, at en andelsboligforening kun kan optage medlemmer, som har eller i forbindelse med optagelsen i foreningen opnår brugsret til lokaler i foreningens ejendom. Dette hindrer ikke, at brugsretten kan overlades til andre ved fremleje.

For boliger følger det af normalvedtægtens § 3, stk. 3, og standardvedtægtens § 3, stk. 4, at andelshaveren har pligt til at bebo den lejlighed, som andelen giver brugsret til, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende. Hovedreglen er således, at andelshaveren er afskåret fra at fremleje lejligheden.

Som undtagelser fra beboelsespligten indeholder både normalvedtægten i § 12 og standardvedtægten i § 11 regler, som giver en boligandels-haver mulighed for at fremleje lejligheden midlertidigt med samtykke fra bestyrelsen. Det er arbejdsgruppens opfattelse, at praktisk taget alle andelsboligforeninger har vedtægtsbestemmelser om fremleje svarende til ovennævnte. Det er på denne baggrund arbejdsgruppens vurdering, at fremleje af andelsboliger af mere permanent karakter kun forekommer i et yderst begrænset omfang, mens adgang til tidsbegrænset fremleje efter bestyrelsens godkendelse i forbindelse med en andelshavers midlertidige fravær fra boligen er almindeligt udbredt.

For erhvervsandele er der hverken i andelsboligloven eller i normal- og standardvedtægten fastsat nærmere regler om fremleje. For lejeforhold gælder, at ret til fremleje forudsætter hjemmel i aftalen eller i loven. Da der ikke for andelshavere er generel hjemmel i loven, må det antages, at der ikke er adgang for erhvervsandelshavere til at fremleje, medmindre der er givet særskilt tilladelse hertil.

I panteretlig henseende er der for det første spørgsmål om, hvorvidt andelshaverens lejeindtægter kan anses for ”frugter”, der er omfattet af pantet. For det tilfælde, at lejeindtægterne er omfattet af panteretten, er for det andet spørgsmål om, hvem der er berettiget til at oppebære disse frugter under panteforholdets forløb.

For fast ejendoms vedkommende indeholder lovgivningen ikke regler, som regulerer panterettens forhold til lejeindtægter. Det er dermed overladt til parterne at aftale nærmere herom.

I pantebrevsformularene er der taget stilling til spørgsmålet, idet det af formular A, pkt. 5, og formular B, pkt. 6, følger, at pantet omfatter leje- og forpagtningsindtægter. Selv om pantet omfatter lejeindtægter antages dog, at pantsætter fortsat kan oppebære lejeindtægten, medmindre aftalen misligholdes. Se Rørdam og Carstensen: Pant (7. udg., 2002) s. 71. Dette svarer til virkningen af Pantebrevsformular A, punkt 5 og Pantebrevsformular B, punkt 6.

Dette indebærer, at pantsætter er berettiget til at oppebære lejeindtægten under et normalt forløb, men at panthaveren ved misligholdelse kan kræve dækning af lejeindtægten.

Heller ikke for løsøres vedkommende indeholder lovgivningen regler vedrørende panterettighedens forhold til eventuelle lejeindtægter, og det er også her op til parterne at fastsætte nærmere derom i pantsæt-

ningsaftalen. Der er ikke i Pantebrevsformular for løsøre fastsat nærmere om lejeindtægter.

For så vidt angår simple fordringer findes der ingen regler, som fastsætter, at indtægter er omfattet af pantet. Udgangspunktet er formentlig, at udbytte og renter ikke omfattes af pantet, så længe pantsætter ikke har misligholdt fordringen, jf. Rørdam og Carstensen: Pant (7. udg., 2002) s. 76.

9.5.2.2. Aktie- og anpartslejligheder

Aktieselskabsloven og anpartsselskabsloven indeholder ingen nærmere regler om panterettens forhold til lejeindtægter i tilfælde af pantsætning af aktier eller anparter, hvortil der knytter sig en brugsret til en aktie- eller anpartslejlighed. Den almindelige aktie- og anpartsret ses heller ikke at give svar på spørgsmålet. Problemstillingen ses endvidere ikke at være omtalt i litteraturen.

9.5.2.3. Ejerlejligheder

Hverken ejerlejlighedsloven eller normalvedtægten indeholder regler om ejerlejlighedsejerens ret til at udleje lejligheden.

For ejerlejligheder som for anden fast ejendom gælder som nævnt ovenfor de deklaratoriske bestemmelser i Pantebrevsformular A, punkt 5, og Pantebrevsformular B, punkt 6, hvorefter lejeindtægter er omfattet af pantet.

9.5.3. Arbejdsgruppens overvejelser

Det centrale formål med andelsboligformen er, at foreningen stiller boliger til rådighed for sine medlemmer ved opførelse eller erhvervelse af ejendomme til beboelse. Som et led i andelshaverens brug af lejligheden kan der være behov for midlertidig fremleje som alternativ til at afhænde andelen i tilfælde, hvor andelshaveren har behov for at være midlertidigt fraværende. Også offentligretlige hensyn kan begrunde en ret (og pligt) til fremleje i tilfælde, hvor en andelshaver fraflytter en andelsbolig, jf. herved benyttelsespligten i boligreguleringslovens § 48 i tilfælde, der ikke er omfattet af undtagelsen i denne bestemmelses stk. 6 om salgsproblemer.

Arbejdsgruppen finder på denne baggrund, at pantsætningsreglerne ikke bør være til hinder for den enkelte andelshavers adgang til fremleje.

Efter arbejdsgruppens opfattelse bør pantet i almindelighed omfatte lejeindtægter ved fremleje, men således at andelshaveren oppebærer lejeindtægten, så længe der ikke foreligger misligholdelse over for pantsættelsen. Med denne ordning kan andelshaveren fremleje andelsboligen i tilfælde, hvor det er påkrævet, og samtidig oppebære lejeindtægten til

hel eller delvis dækning af den løbende boligafgift. Arbejdsgruppen anser panthaverens interesser for at være tilstrækkeligt varetaget derved, at panthaveren kan oppebære lejeindtægten i tilfælde af, at panteaftalen misligholdes. Dette svarer til, hvad der antages at gælde ved pant i fast ejendom, se afsnit 9.5.2.1.

9.5.4. Arbejdsgruppens forslag

Der henvises til kapitel 27 med arbejdsgruppens udkast til pantebrevsformular (punkt 4, 2. pkt.).

10 Forholdet mellem pantsætter og panthaver

10.1. Stemmeret og andre forvaltningsbeføjelser

10.1.1. Problemstilling

I dette afsnit behandles spørgsmålet om, hvorvidt retten til at stemme på foreningens generalforsamling og andre forvaltningsbeføjelser, som knytter sig til medlemskabet af en andelsboligforening, skal forblive hos pantsætteren eller overgå til panthaveren, og om løsningen skal bero på parternes aftale eller en deklaratorisk eller præceptiv lovregel.

10.1.2. Gældende ret

10.1.2.1. Andelsboliger

Efter normalvedtægten har en andelshaver beføjelse til at deltage i, tage ordet, stille forslag samt stemme på generalforsamlingen. Det samme gælder for andelshaverens ægtefælle eller dennes myndige husstandsmedlemmer, dog således at disse kun kan stemme med fuldmagt fra andelshaveren, jf. normalvedtægtens § 26, stk. 2-4. En andelshaver eller et myndigt husstandsmedlem i andelshaverens husstand er ligeledes valgbar til bestyrelsen i andelsboligforeningen, jf. normalvedtægtens § 30, stk. 2.

Der er fastsat tilsvarende regler i standardvedtægten, jf. dennes § 24, stk. 4 og 5, og § 28, stk. 5.

Det følger af andelsboliglovens § 2, stk. 5, at ”Den, der finansierer en andelshavers indskud i en andelsboligforening, kan ikke betinge sig nogen indflydelse på ejendommens eller foreningens drift.”

Bestemmelsen blev indføjet i loven ved lov nr. 486 af 5. november 1980. Forslaget byggede på Redegørelse om andelsboliger. Overdragelsesregler m.v. (1980) og havde især til formål at forhindre den tidligere ejer af en ejendom i at få indflydelse på andelsboligforeningens drift gennem finansieringsaftaler med de enkelte andelshavere, se redegørelsens side 24-27. Bestemmelsen, der er omtalt i Neville: Andelsboligforeningsloven med kommentarer (2. udg. 1998) s. 73, indebærer bl.a., at en panthaver, der finansierer en andelshavers indskud i forbindelse med stiftelse af foreningen, ikke kan forlange at udøve stemmeretten på andelen.

Det kan efter ordlyden af og formålet med bestemmelsen ikke antages, at den kan anvendes analogt på andre finansieringsaftaler, og bestemmelsen hindrer således antagelig ikke, at andelshaver overlader pantha-

ver stemmeretten og andre forvaltningsbeføjelser som led i en aftale om finansiering af køb af en eksisterende andelsbolig eller finansiering af forbedringer, jf. Neville: Pantsætning af og udlæg i andelsboliger, s. 22 ff.

Det antages imidlertid i hvert fald som en deklaratorisk regel, at stemmeretten m.v. ikke overgår til panthaver, og foreningen kan muligvis se bort fra sådan overladelse af beføjelser, medmindre en adgang hertil følger af udtrykkelige vedtægtsbestemmelser, se således Grubbe: Andelslejligheder, s. 136. Andelshaveren kan dog ikke udnytte stemmeretten ganske frit; hvis han bruger den til skade for panthavers interesser, kan han ifalde erstatningsansvar, se Grubbe: Andelslejligheder, s.136 f.

I Hørlyck: Dansk Andelsret (3. udg. 2000) s. 196 antages under tvivl, at der kan indgås bindende stemmeretsaftaler i andelselskaber efter samme retningslinier, som gælder for aktieselskaber.

10.1.2.2. Aktielejligheder og anpartslejligheder

Aktielejligheder og anpartslejligheder følger formentlig de generelle regler for disse selskabsformer. Aktionærer har ifølge aktieselskabsloven som udgangspunkt ret til at møde, tage ordet samt stemme, jf. lovens § 65, stk. 2, og § 67, stk. 1. Formelt kan der i aktieselskaber kun gives fuldmagt for et år, jf. lovens § 66, stk. 2. Det antages imidlertid, at der kan indgås stemmeretsaftaler, der er bindende også for selskabet, hvis de indgås åbent, således at de er bekendt for selskabets ledelse. Se Gomard: Aktieselskabsret (2. udg. 1970) s. 248 og Werlauff: Generalforsamling og beslutning, s. 231-245 og 352-381. Enhver aktionær har tillige ret til at få et bestemt emne behandlet på generalforsamlingen, jf. aktieselskabslovens § 71.

Det er ikke afklaret, om panthaver som en deklaratorisk regel overtager stemmeretten, se W. E. von Eyben: Panterettigheder (8. udg. v. Henning Skovgaard, 1987) s. 99 ff., der udtaler sig imod dette resultat, men heroverfor Rørdam og Carstensen: Pant (7. udg. 2002) s. 77 ff., hvor det antages, at panthaver udøver stemmeretten.

10.1.2.3. Ejerlejligheder

For ejerlejligheder gælder efter normalvedtægten for en ejerforening, at hver ejer har ret til at få et emne behandlet af generalforsamlingen, og at kun ejere i foreningen, disses ægtefæller og nærtstående slægtninge er valgbare til bestyrelsen, jf. vedtægtens § 4, stk. 1, henholdsvis § 6, stk. 1. Hver enkelt ejers stemme vægtes efter fordelingstal, jf. § 1, stk. 3. Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle eller af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt hertil, jf. vedtægtens § 4, stk. 2. Det antages, at panthaver ikke får andel i stemmeretten, og at en aftale om overladelse af stemmeretten til panthaver ikke kan

gøres uigenkaldelig i forhold til ejerforeningen, se Blok: Ejerlejligheder (3. udg., 1995) s. 401-402.

10.1.3. Arbejdsgruppens overvejelser

Set i lyset af usikkerheden om, hvad der er gældende ret, er der behov for en afklaring. Dette gælder naturligvis især, hvis der må antages at være behov for en præceptiv regel, der forhindrer overladelse af stemmeretten tillige med andre forvaltningsbeføjelser til panthaver. Selv om dette imidlertid ikke måtte anses for nødvendigt, er der alligevel behov for en klar retsregel, så der er et fast udgangspunkt for parternes aftale.

Selv om andelsboligen er stillet som sikkerhed for gæld, har andelshaveren som bruger af boligen en loyal interesse i fortsat at have indflydelse på sin boligsituation. På generalforsamlingen afgør andelshaverne en lang række spørgsmål om pasning og vedligeholdelse af ejendommen, om frivilligt arbejde, om husorden, om valg af bestyrelse osv., som er af væsentlig betydning for brugeren, men typisk uden interesse for panthaveren. For det store flertal af sådanne beslutninger vil det derfor være den mest nærliggende ordning at lade stemmeretten m.v. forblive hos andelshaveren, således som det også gælder for ejerlejligheder.

Foreningen har en selvstændig interesse i, at stemmeretten og andre forvaltningsbeføjelser forbliver hos andelshaveren. For det første fordi det er af betydning, at andelshaveren deltager i afgørelsen af de spørgsmål, der rejses; ofte beror afgørelsen på afvejning af forskellige hensyn, som kommer frem under en debat, således at der søges tilvejebragt løsninger, som alle eller næsten alle kan tilslutte sig. For denne proces er det af betydning, at alle deltager i drøftelsen, men pantsætteren mangler incitament hertil, hvis han alligevel ikke kan deltage i afstemningen. For det andet vil panthavere kunne have interesser, der er forskellige fra beboernes, f.eks. at søge flest mulige opgaver løst ved frivilligt arbejde for at gavne foreningens økonomi.

Det er bl.a. sådanne overvejelser om foreningens interesse, der har ført til den præceptive regel i andelsboliglovens § 2, stk. 5.

Hvis pantsætning bliver så udbredt, at et flertal af andelshaverne har pantsat deres andelsbolig, vil overladelse af f.eks. stemmeretten til panthaver betyde, at pengeinstitutter vil kunne få dominerende stemmewægt på generalforsamlingen. En sådan situation vil bryde med fundamentale principper, både andelsretlige og boligretlige. I denne forbindelse skal også peges på, at det afgørende kriterium for, at forholdet mellem forening og andelshavere ikke er omfattet af leje-loven, netop er andelshavernes bestemmelsesret over foreningens forhold og dermed vilkårene for deres brugsret og betalingen derfor, se Krag Jespersen: Lejeret 1, s. 53 ff.

Retten til at stemme på generalforsamlingen er som nævnt én blandt flere forvaltningsbeføjelser, som tilkommer andelshaveren. For så vidt angår valgbarhed til bestyrelsen gælder, at denne beføjelse ikke overgår til panthavere uden videre, og parterne kan heller ikke aftale dette med bindende virkning for foreningen, da der er tale om en personlig ret for andelshaveren. Det forekommer nærliggende at behandle alle forvaltningsbeføjelserne ens, hvilket også taler mod en regel, hvorefter stemmeretten overgår til panthaveren.

Arbejdsgruppen har overvejet, om en ordning, hvorefter pantsætteren bevarer stemmeretten, indebærer risiko for misbrug, f.eks. ved at pantsætteren stemmer for store lånefinansierede vedligeholdelsesopgaver, der kan forringe andelenes værdi. Det er arbejdsgruppens opfattelse, at der ikke er nogen reel risiko herfor. Andelshaveren kan ikke på egen hånd gennemtrumfe en sådan beslutning; det kræves, at et flertal går ind for den. Hertil kommer i det nævnte eksempel, at beslutningen gennem nødvendig forhøjelse af boligafgift vil have mærkbare konsekvenser også for andelshaveren, således at han ikke vil stemme for beslutningen, uden at der er et reelt behov. Risikoen for misbrug i den nævnte situation er langt større, hvis stemmeretten er overgået til panthaveren, som alene af hensyn til beslutningens påvirkning af formuen kunne tænkes at stemme imod iværksættelse også af nødvendige vedligeholdelsesarbejder.

Det er af de ovennævnte grunde arbejdsgruppens opfattelse, at der ikke er nogen reel risiko forbundet med en ordning, hvorefter pantsætteren bevarer stemmeretten.

I tilfælde af misbrug vil andelshaveren efter omstændighederne kunne ifalde ansvar over for panthaveren. Arbejdsgruppen vurderer, at denne mulighed indebærer tilstrækkelig beskyttelse af panthaverens interesser.

Der er derfor enighed i arbejdsgruppen om at foreslå, at stemmeretten tillige med andre forvaltningsbeføjelser ikke overgår til panthaveren, og at dette fastslås gennem en ufravigelig lovbestemmelse. Se også Neville: Pantsætning af og udlæg i andelsboliger, s. 33 ff.

Den ordning, der må antages at være gældende for aktie- og anpartsselskaber, beror på generelle overvejelser om erhvervsdrivende virksomheder. For så vidt angår boligaktie- og boliganpartslejligheder modsvarer problemstillingerne imidlertid dem, der gælder andelsboliger. Det er derfor arbejdsgruppens opfattelse, at de foreslåede regler om stemmeret m.v. i andelsboligforeninger tillige bør gælde for boligaktieselskaber og boliganpartsselskaber.

10.1.4. Arbejdsgruppens forslag

Der henvises til kapitel 23 med arbejdsgruppens forslag til ændringer i andelsboligloven (§ 2, stk. 5).

10.2. Vedligeholdelse af andelen

10.2.1. Problemstilling

I dette afsnit behandles spørgsmålet om omfanget af pantsætterens pligt til at vedligeholde andelen og om, hvorvidt eventuelle regler herfor skal kunne fraviges ved aftale og i givet fald indføres i en lovbestemmelse eller en obligatorisk, men fravigelig bestemmelse i pantebrevsformularen.

10.2.2. Gældende ret

10.2.2.1. Lejlighedsindehaverens vedligeholdelsespligt

10.2.2.1.1. Andelslejligheder

Der er ikke i andelsboligloven fastsat regler for andelshaverens pligt til at vedligeholde andelslejligheden, men spørgsmålet er som oftest reguleret i foreningens vedtægter, og der kan være bestemmelser i de individuelle bolig- og brugsaftaler.

Af standardvedtægtens § 9 fremgår, at andelshaveren har pligt til at foretage al vedligeholdelse i boligen - bortset fra en række udtrykkeligt nævnte vedligeholdelsesarbejder - hvilket også omfatter eventuelle nødvendige udskiftninger af visse bygningsdele, f.eks. af gulve og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde. Hertil kommer vedligeholdelse af lokaler m.v., som er knyttet til boligen, og som andelshaveren har særskilt brugsret til, for så vidt angår indvendige flader samt vedligeholdelsesarbejder ifølge særlig generalforsamlingsbeslutning.

Forsømmer en andelshaver groft sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist og kan i sidste ende skride til eksklusion af andelshaveren.

Normalvedtægtens § 10 om vedligeholdelse svarer i det væsentlige til standardvedtægtens § 9.

10.2.2.1.2. Aktie- og anpartslejligheder

Der er ikke i aktieselskabsloven eller anpartsselskabsloven fastsat regler om lejlighedsindehaverens pligt til at vedligeholde aktie-/anpartslejligheden, men spørgsmålet er antagelig ofte reguleret af selskabets vedtægter og/eller i lejekontrakten mellem selskabet og aktionæren/anpartshaveren.

10.2.2.1.3. Ejerlejligheder

Hverken ejerlejlighedsloven eller normalvedtægten for en ejerforening indeholder bestemmelser om de enkelte ejerlejlighedsejeres vedligeholdelsespligt.

Det antages, at det påhviler ejeren at holde lejligheden og dens installationer i en sådan stand, at de øvrige beboere eller ejendommen som helhed – dens soliditet, udseende m.v. – ikke generes eller lider skade, jf. Blok: Ejerlejligheder (3. udg., 1995) s. 185.

10.2.2.2. Pantsætters vedligeholdelsespligt

Der er ikke fastsat lovregler, som regulerer spørgsmålet om pantsætters pligt til at vedligeholde det pantsatte, men det følger af almindelig kontraktsret, at pantsætter har pligt til at vedligeholde det pantsatte, medmindre der er aftalt andet mellem pantsætter og panthaver.

Er der ikke aftalt andet mellem pantsætter og panthaver, antages det, at pantsætter til stadighed skal kunne præstere et pant i god og brugbar stand, jf. Grubbe: Andelslejligheder, s. 136. Pantsætter har således pligt til at vedligeholde pantet efter samme principper som dem, der gælder ved underpantsætning af fast ejendom og løsøre i henhold til pantebrevsformularerne.

Efter Pantebrevsformular A for fast ejendom forfalder pantegælden, hvis pantet væsentlig forringes eller vanrøgtes, jf. formularens punkt 9, litra c, hvilket også gælder efter Pantebrevsformularen for underpant i løsøre punkt 7, litra b.

Ved vurderingen af, om der foreligger væsentlig forringelse af pantet som følge af mangelfuld vedligeholdelse, antages det at være afgørende, om panthavers oprindelige risikomargin er blevet væsentligt formindsket. Det er denne risikomargin, der er afgørende for, om - og på hvilke betingelser - panthaver vil yde lånet, som pantet skal tjene til sikkerhed for. Formindskes risikomarginen væsentligt på grund af pantsætters mangelfulde vedligeholdelse af pantet, ændres forudsætningerne for aftalen, og panthaveren må i så fald have en ret til at komme ud af forholdet ved at kræve kapitalen indfriet. Se Rørdam og Carstensen: Pant (7. udg., 2002) s. 152 ff.

Det antages tillige, at det er en forudsætning for, at panthaver har ret til indfrielse af kapitalen, at forringelsen skyldes omstændigheder, som pantsætter efter en konkret vurdering bærer risikoen for. Forringelse af pantet som følge af almindelig slid og ælde bærer panthaveren risikoen for. Se Rørdam og Carstensen: Pant (7. udg., 2002) s. 152 ff.

10.2.3. Arbejdsgruppens overvejelser

Ved pantsætning af andele i andelsboligforeninger forbliver rådigheden og dermed brugsretten til andelslejligheden hos pantsætteren (andels-haveren), og pantsætter er derfor også nærmest til at vedligeholde pantet. Hertil kommer, at pantsætteren fortsat over for andelsboligforeningen har vedligeholdelsespligten.

Efter arbejdsgruppens opfattelse bør pligten til at vedligeholde pantet derfor påhvile pantsætteren efter de principper, som også gælder for underpant i løsøre og fast ejendom. Arbejdsgruppen foreslår, at der som ved underpant af fast ejendom og løsøre fastsættes deklaratoriske regler om spørgsmålet. Parterne bevarer derved muligheden for at aftale en anden vedligeholdelsesfordeling, såfremt dette ønskes. De deklaratoriske bestemmelser kan med fordel - som det er tilfældet for underpantsætning af fast ejendom og løsøre - indsættes i en obligatorisk pantebrevsformular med mulighed for, at parterne i den individuelle tekst kan aftale fravigelser. Det bemærkes herved, at panthaverens og pantsætterens aftale om at fravige pantebrevsformularen ikke ændrer ved den vedligeholdelsespligt, der påhviler pantsætteren qua andelshaver over for andelsboligforeningen.

Pantsætters vedligeholdelse af pantet har betydning for pantets værdi. For en vurdering af, hvilke retsvirkninger der skal knyttes til misligholdelse af aftalen om pantsætning i form af mangelfuld vedligeholdelse af pantet, finder arbejdsgruppen, at der bør gælde det samme som ved underpant i løsøre og fast ejendom.

Ved boligaktie- og boliganpartslejligheder modsvarer problemstillingerne dem, der gælder andelsboliger. Det er derfor arbejdsgruppens opfattelse, at de foreslåede regler om pantsætters vedligeholdelsespligt i andelsboligforeninger tillige bør gælde for boligaktieselskaber og boliganpartsselskaber.

Om arbejdsgruppens overvejelser vedrørende anvendelse af en særlig standardformular til brug ved pantsætning af andele samt aktie- og anpartslejligheder, se afsnit 9.1.

10.2.4. Arbejdsgruppens forslag

Der henvises til kapitel 27 med arbejdsgruppens udkast til pantebrevsformular (punkt 6 og punkt 8, litra b).

10.3. Fremleje

10.3.1. Problemstilling

Dette afsnit angår varetagelsen af panthaverens interesser ved andelshavers fremleje af andelsboligen

Spørgsmålet skal ses i lyset af, at værdien af en andelslejlighed, som andelshaveren har fremlejet, typisk er væsentlig mindre end lejlighedens værdi i frigjort stand. Dette indebærer, at en panthavers sikkerhed kan blive væsentlig forringet som følge af, at der indgås en fremlejeaftale om andelslejligheden efter, at panteretten er stiftet i tillid til andelens værdi.

Spørgsmålet om, hvorvidt pant i andele omfatter lejeindtægter er behandlet i afsnit 9.5.

10.3.2. Gældende ret

10.3.2.1. Andelsboliger

For så vidt angår andelshaveres ret til at fremleje andelslejligheden henvises nærmere til det i afsnit 9.5. anførte. Det fremgår heraf, at andelshavere normalt har ret til at foretage midlertidig fremleje i henhold til normalvedtægtens § 12 eller standardvedtægtens § 11 efter nærmere regler og med samtykke fra bestyrelsen.

Almindeligvis gennemføres en overdragelse af en andel enten ved andelshaverens opsigelse af brugsretten til andelsboligforeningen, der efterfølgende etablerer brugsretten på ny i forhold til en erhverver af andelen, eller som en afståelse af brugsretten til erhververen af andelen. Det er i begge tilfælde uafklaret, hvilken virkning overdragelsen har på et gældende fremleje forhold.

For såvel fast ejendom som for løsøre gælder, at lovgivningen ikke indeholder regler, som regulerer pantsætters adgang til at udleje det pantsatte. Det er dermed overladt til parterne ved pantsætningsaftalen at fastsætte eventuelle nærmere vilkår for pantsætterens adgang til at udleje.

For fast ejendoms vedkommende følger det af Pantebrevsformular A, punkt 5, og Pantebrevsformular B, punkt 6, at pantet omfatter leje- og forpagtningsindtægter. Det kan heraf udledes, at udlejning forudsættes ikke at være udelukket. Et tilsvarende vilkår findes ikke i Pantebrevsformularen for løsøre.

10.3.2.2. Aktie- og anpartslejligheder

Aktieselskabsloven og anpartsselskabsloven indeholder ingen nærmere regler om panterettens forhold til lejeindtægter i tilfælde af pantsætning af aktier eller anparter, hvortil der knytter sig en brugsret til en aktie- eller anpartslejlighed. Problemstillingen ses heller ikke omtalt i litteraturen.

10.3.2.3. Ejerlejligheder

Hverken ejerlejlighedsloven eller normalvedtægten for ejerforeninger indeholder regler om ejerlejlighedsejerens ret til at udleje lejligheden.

Det er almindeligt, at pantebreve vedrørende ejerlejligheder indeholder vilkår om, at kreditor kan forlange gælden indfriet, hvis panteretten vedrører en ejerlejlighed, og denne udlejes.

I praksis ses klausuler om indhentelse af samtykke fra panthaver i tilfælde af udleje. Virkningen af sådanne klausuler må imidlertid antages

at være begrænset, idet undladelse af at indhente samtykke næppe kan anses for forfaldsgrund. Det antages således i Blok: Ejerlejligheder (3. udg., 1995) s. 158, at såfremt det i klausulen er fastsat, at undladt indhentelse af samtykke er forfaldsgrund, vil det kunne komme på tale at tilsidesætte dette vilkår efter aftalelovens § 36.

10.3.3. Arbejdsgruppens overvejelser

Det centrale formål med andelsboligformen er, at foreningen stiller boliger til rådighed for sine medlemmer ved opførelse eller erhvervelse af ejendomme til beboelse. Andelshaveren kan som led i sin brug af lejligheden have behov for at fremleje den midlertidigt som alternativ til at afhænde andelen i tilfælde, hvor andelshaveren er midlertidigt bortrejst. Også offentligretlige hensyn kan begrunde en ret (og pligt) til fremleje i tilfælde, hvor en andelshaver fraflytter en andelsbolig, jf. benyttelsespligten i boligreguleringslovens § 48. Arbejdsgruppen finder derfor, at pantsætningsreglerne ikke bør være til hinder for den enkelte andelshavers adgang til fremleje.

Samtidig bemærkes, at der som overvejende hovedregel efter normalvedtægten og standardvedtægten gælder forbud imod fremleje af permanent karakter. Tidsbegrænset fremleje efter reglerne i normalvedtægten og standardvedtægten kan derfor ikke anses for en reel risiko, som ligger ud over den risikomargin, som er forbundet med pantsikret gæld.

Grænsen for, hvornår fremleje kan anses for midlertidig, sættes i lejeloven til 2 år, jf. § 70, stk. 1. I andelsboligsammenhæng vil der almindeligvis blive lagt mere vægt på årsagen til fremleje end på en nøjagtig afgrænsning af fremlejeperioden, jf. Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation: Håndbogen for private andelsboligforeninger 2000-2001, s. 105. For imidlertid at definere en klar og velkendt periode, i hvilken panthaveren som udgangspunkt skal acceptere et fremleje forhold, stiller arbejdsgruppen forslag om en deklaratorisk bestemmelse om fremleje i 3 år.

Arbejdsgruppen har overvejet at foreslå en bestemmelse, hvorefter fremleje forhold bortfalder ved tvangssalg. Da det imidlertid må antages, at der forud for et tvangssalg typisk vil være tale om, at andelshaveren er blevet ekskluderet på grund af misligholdelse, findes der ikke at være særligt behov for en sådan bestemmelse, idet fremlejetagere ikke har bedre ret end andelshaveren.

På grundlag af ovenstående foreslår arbejdsgruppen, at kreditor kan forlange kapitalen indfriet, hvis de lokaler, som andelshaveren har brugsret til, fremlejes i mere end 3 år uden panthaverens samtykke.

10.3.4. Arbejdsgruppens forslag

Der henvises til kapitel 27 med arbejdsgruppens udkast til pantebrevsformular (punkt 8, litra f).

10.4. Ejerskifte

10.4.1. Problemstilling

I dette afsnit behandles spørgsmålet om, hvorvidt kapitalen skal forfalde ved ejerskifte, og om eventuelle regler herfor skal kunne fraviges og i givet fald indføres i en lovbestemmelse eller en obligatorisk, men fravigelig bestemmelse i pantebrevsformularen.

10.4.2. Gældende ret

10.4.2.1. Andelsboliger

Ejerskifte foreligger, såfremt andelshaveren overdrager sin andel ved f.eks. salg eller bytte, eller andelshaveren giver andelen bort som gave; ligeledes foreligger ejerskifte i forbindelse med skifte med ægtefælle eller af dødsbo. Om andre overdragelsessituationer henvises til afsnit 10.5.

Reglerne om, hvorvidt gælden forfalder ved ejerskifte er forskellig for fast ejendom, løsøre og simple fordringer. Udgangspunktet ved underpant sætning af fast ejendom er ifølge Pantebrevsformular A, at gælden ikke forfalder ved ejerskifte, medmindre andet er aftalt i pantebrevet, jf. formularens punkt 8. For underpant i løsøre er udgangspunktet det modsatte, jf. Pantebrevsformularen for løsøre punkt 7, litra e. For så vidt angår simple fordringer er udgangspunktet, at gælden ikke forfalder ved ejerskifte, jf. Rørdam og Carstensen (7. udg., 2002) s. 363.

Begrundelsen for, at pantegælden forfalder ved ejerskifte ved underpant sætning af løsøre, er, at løsøre ved ejerskifte typisk skifter opbevaringssted, og at der derfor kan være risiko for, at pantet forsvinder, og at panthavers sikkerhed derved bliver illusorisk, jf. Rørdam og Carstensen (7. udg., 2002) s. 324.

Overdragelse af en andelslejlighed med respekt af panteretten indebærer, at pantet også efter overdragelsen hviler på andelen. Erhververen bliver ikke personligt ansvarlig for betaling af den pantsikrede fordring, medmindre dette er aftalt med skyldneren. Indgås der ikke mellem panthaver, erhverver og skyldner aftale om, at erhververen overtager pantegælden, vil erhververen risikere at miste andelslejligheden, hvis skyldneren misligholder overfor panthaveren, jf. Neville, Pantsætning af og udlæg i andelsboliger, s. 23 ff. Af andelsboliglovens § 6, stk. 7, fremgår, at ”Overdragelsessummen indbetales til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver.”

Forfalder pantesikret gæld ikke i forbindelse med ejerskifte, men overtages den af køberen af andelen, får andelsboligforeningen ikke den fulde overdragelsessum indbetalt, hvorved foreningens praktiske adgang til modregning udelukkes.

Andelsboliglovens § 6, stk. 7, bliver i standardvedtægten suppleret af bestemmelserne i § 18, stk. 3, og § 19, stk. 3, om henholdsvis arvingers og ægtefællers (efter ophævelse af samliv) mulighed for at fortsætte medlemskabet af andelsboligforeningen og beboelse af andelslejligheden. Efter bestemmelserne indtræder en arving eller ægtefælle i den tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og et eventuelt långivende pengeinstitut, hvorfor standardvedtægts § 15, stk. 3-6, om indbetaling og afregning i forhold til andelsboligforeningen, ikke finder anvendelse. I de nævnte overdragelsessituationer får foreningen ikke mulighed for at modregne eller nedbringe eventuelle restancer knyttet til andelen.

§ 18, stk. 3, og § 19, stk. 3, blev indføjet i standardvedtægten i 1993. Bestemmelserne har så vidt arbejdsgruppen er orienteret ikke givet anledning til problemer i praksis.

10.4.2.2. Aktie- og anpartslejligheder

Andelsboliglovens § 6, stk. 7, finder tilsvarende anvendelse ved overdragelse af aktie- og anpartslejligheder, og problemstillingen er derved den samme som ved andelsboliger.

10.4.2.3. Ejerlejligheder

For ejerlejligheder gælder som nævnt ovenfor ifølge Pantebrevsformular A, at gælden ikke forfalder ved ejerskifte.

10.4.3. Arbejdsgruppens overvejelser

Det er arbejdsgruppens opfattelse, at hensynet til andelsboligforeningens modregningsret taler for, at der fastsættes en deklaratorisk regel i en pantebrevsformular, hvorefter pantegælden forfalder ved ejerskifte. Det bør være muligt for panthaveren og pantsætteren enten i forbindelse med pantsætningen eller senere i forbindelse med et salg af andelslejligheden at aftale, at gælden skal forblive indestående ved ejerskifte.

For det tilfælde at pantegælden ifølge aftalen mellem panthaver og pantsætter skal forblive indestående ved ejerskifte, er det af hensyn til andelsboligforeningens modregningsadgang efter andelsboliglovens § 6, stk. 7, nødvendigt at fastsætte bestemmelser, som medfører, at andelsboligforeningen ad anden vej er sikret mulighed for (fuldt ud) at få dækket et eventuelt tilgodehavende hos andelshaveren. I praksis kan opstå situationer, hvor der ikke er et tilstrækkeligt eller måske slet intet kontant beløb at indbetale til andelsboligforeningen og dermed intet at

modregne i efter § 6, stk. 7. Denne situation kan opstå, såfremt andelslejligheden er pantsat omtrent svarende til maksimalprisen.

Efter arbejdsgruppens opfattelse ville det stride mod andelsboliglovens § 5 at fastsætte, at erhververen af andelslejligheden skulle dække eventuelle restancer i foreningen, dvs. betale et beløb ud over købesummen. En bestemmelse om betaling af restancer ved ejerskifte bør derfor udformes som en pligt for køberen til af købesummen at indbetale et beløb svarende til sælgers restancer til foreningen med den mulige konkrete virkning, at panthaverens reale sikkerhed formindskes; alternativt som en pligt for sælgeren til at indbetale restancerne til andelsboligforeningen. Køberens samlede indbetaling skulle maksimeres til et beløb svarende til en lovlig pris for andelen fastsat efter andelsboliglovens § 5.

Andelsboligforeningen bør kunne frafalde kravet om indbetaling, såfremt foreningen ved en konkret overdragelse skønner, at der ikke er risiko for tab for foreningen.

Arbejdsgruppen har tillige overvejet, om det ville være praktisk, såfremt der ved lovgivning for nogle former for overdragelse, f.eks. ved udlæg af andelsboligen i forbindelse med andelshaverens død eller skifte med ægtefælle - hvor der i modsætning til salg ikke er kontanter involveret - blev fastsat en retstilstand, hvorefter overdragelsen ikke medfører forfald, og hvor der ikke skulle ske indbetaling til andelsboligforeningen. Det er arbejdsgruppens opfattelse, at det ville lette overdragelsen mellem f.eks. ægtefæller, der har ophævet samlivet, såfremt den tilbageblevne blot kunne indtræde i rettigheder og forpligtelser i foreningen.

Arbejdsgruppen finder dog, at hensynet til andelsboligforeningens modregningsret taler for, at der også for de nævnte særlige overdragelser bør gælde en deklaratorisk regel om forfald. Er det mellem panthaver og pantsætter aftalt, at gælden kan indestå i de nævnte overdragelsituationer, bør udgangspunktet være, at andelsboligforeningen ad anden vej skal have mulighed for at få dækket eventuelle tilgodehavender hos andelshaveren, jf. ovenfor, men andelsboligforeningen har mulighed for i forbindelse med en konkret overdragelse at beslutte, at foreningen ikke vil kræve beløb indbetalt.

Den enkelte forening bør tillige have mulighed for generelt at beslutte, at der i forbindelse med en overdragelse ikke skal ske indbetaling til foreningen, herunder at vedtage bestemmelser med et indhold svarende til f.eks. standardvedtægtens § 18, stk. 3, og § 19, stk. 3.

For nærmere omtale af andelsboligforeningens modregningsret m.v. henvises til afsnit 11.1.

For så vidt angår aktie- og anpartslejligheder gør de samme overvejelser sig gældende. Det er derfor arbejdsgruppens opfattelse, at de foreslåede

regler om ejerskifte i andelsboligforeninger tillige bør gælde for boligaktieselskaber og boliganpartsselskaber.

10.4.4. Arbejdsgruppens forslag

Der henvises til kapitel 27 med arbejdsgruppens udkast til pantebrevsformular (punkt 8, litra e). Se også kapitel 23 med arbejdsgruppens forslag til ændringer i andelsboligloven (§ 6, stk. 7).

10.5. Andre forfaldsgrunde

10.5.1. Problemstilling

I dette afsnit behandles spørgsmålet om, hvorvidt kapitalen skal forfalde ved udlæg, konkurs eller i situationer som nævnt i pantebrevsformularerne for fast ejendom og løsøre, og hvilke regler der skal fastsættes herom.

10.5.2. Gældende ret

For så vidt angår underpant sætning af fast ejendom følger det af tinglysningslovens § 42 b, at det ikke kan aftales, at panthaver kan forlange kapitalen indfriet som følge af,

at der foretages udlæg i ejendommen (§ 42 b, nr. 2),

at ejendommen tages til brugeligt pant (§ 42 b, nr. 3),

at der afholdes møde i anledning af anmodning om tvangsauktion (§ 42 b, nr. 4),

at skyldnerens bo tages under konkursbehandling (§ 42 b, nr. 5), eller

at skyldnerens bo tages under behandling ved bobestyrer (§ 42 b, nr. 6).

Det følger tillige af tinglysningslovens § 42 a, stk. 2, at såfremt der efter et pantebrev i fast ejendom ikke betales renter og afdrag rettidigt, kan kreditor kun forlange kapitalen indfriet, såfremt debitor ikke har betalt renter og afdrag senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav herom er afsendt eller fremsat. Kreditors krav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at kapitalen kan kræves indfriet, hvis renter og afdrag ikke betales inden fristens udløb (jf. stk. 1).

§ 42 b gælder ikke ved underpant sætning af løsøre, hvorimod betalingsreglen i § 42 a også finder anvendelse ved underpant i løsøre, jf. § 47, stk. 2, og § 42 h (om biler).

Efter Pantebrevsformular A om fast ejendom kan kreditor – ud over de i afsnit 10.2.2.2. nævnte vanrøgtstilfælde - forlange kapitalen indfriet i følgende tilfælde:

hvis renter og afdrag ikke betales senest sidste rettidige betalingsdag.

Det er efter formularen dog en betingelse for, at kapitalen kan forlanges indfriet, at debitor ikke har betalt renter og afdrag senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav herom er afsendt eller fremsat. Kreditors påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at kapitalen kan forlanges indfriet, hvis renter og afdrag ikke betales inden fristens udløb (punkt 9, litra a),

hvis bygninger af væsentlig betydning for pantets værdi nedrives, uden at der er stillet betryggende sikkerhed (punkt 9, litra b),

hvis debitor nægter kreditor eller dennes fuldmægtig adgang til at efterse pantet (punkt 9, litra d), eller

hvis debitor ikke på opfordring godtgør, at pantet er behørigt brandforsikret (punkt 9, litra e).

En række af de for fast ejendom gældende forfaldsgrunde går igen i Pantebrevsformularen for underpant i løsøre. Dette gælder Pantebrevsformular A, punkt 9, litra a, d og e, jf. Pantebrevsformularen for løsøre punkt 7, litra a, c og d. Endvidere gælder det særligt for Pantebrevsformularen for løsøre, at kapitalen forfalder til betaling – ud over de i afsnit 10.4 nævnte ejerskiftesituationer - hvis pantet sælges ved tvangsauktion.

10.5.3. Arbejdsgruppens overvejelser

Arbejdsgruppen er af den opfattelse, at forfaldsgrundene i Pantebrevsformular A, punkt 9, litra a, b og d om pant i fast ejendom også bør gælde ved pant i andele, da hensynet til sikring af pantet i disse tilfælde har samme vægt som ved pant i fast ejendom.

Arbejdsgruppen har drøftet om en regel svarende til punkt 9, litra e i Pantebrevsformular A, om debitors pligt til at godtgøre, at pantet er behørigt brandforsikret, også bør gælde ved pantsætning af andelsboliger. Da det er et spørgsmål, som varetages af andelsboligforeningen, har andelshaveren almindeligvis ikke en kopi af forsikringspolice. Andelshaveren kan imidlertid ved hjælp af regnskaberne, som andelshaverne har direkte adgang til, godtgøre over for panthaverne, at ejendommen er brandforsikret. Det skal nemlig som led i revisionen påses, at ejendommen er brandforsikret, således at der tages forbehold, hvis den ikke er. Arbejdsgruppen finder derfor ikke, at der er grund til, at der for andelsboliger skal gælde noget andet, end hvad der gælder efter Pantebrevsformular A for fast ejendom.

Arbejdsgruppen er ligeledes af den opfattelse, at der for andelsboliger bør gælde regler svarende til tinglysningslovens § 42 b.

Arbejdsgruppen har drøftet, hvorvidt andelshaveren og pantsætteren skal have mulighed for at aftale, at iværksættelse af større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, som medfører et fald i ejendomsværdien og derved en forringelse af pantsikkerheden for panthaveren, skal kunne medføre, at kapitalen forfalder til betaling. Om arbejdsgruppens overvejelser om andelsboligforeningens mulighed for at beslutte iværksættelse af vedligeholdelses- og forbedringsarbejder henvises til afsnit 11.3.

Det er arbejdsgruppens vurdering, at omfanget af vedligeholdelses- og forbedringsarbejder i andelsboligforeningerne i praksis svarer til det faktiske behov. Arbejdsgruppen er ligeledes af den opfattelse, at den enkelte andelshaver, som almindeligvis ikke har afgørende indflydelse på andelsboligforeningens dispositioner, ud fra en rimelighedsbetragtning ikke bør lægges disse til last, således at den pantsikrede gæld forfalder til betaling. Panthaveren må i stedet inden långivningen medtage denne risiko i sin vurdering af sikkerheden.

Arbejdsgruppen foreslår derfor, at det ikke skal være muligt for panthaveren at kræve gælden indfriet, hvis det i foreningen besluttes at iværksætte vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, uanset at dette medfører en mindskelse af andelens pris. Arbejdsgruppen finder ud fra tilsvarende synspunkter tillige, at der skal være mulighed for, at det i foreningen kan besluttes at foretage andre sædvanlige finansielle dispositioner, uden at dette for en eller flere andelshavere kan medføre forfald af indestående gæld.

Arbejdsgruppen foreslår således, at panthaveren ikke skal have mulighed for at forlange gælden indfriet, såfremt det i foreningen besluttes at optage lån vedrørende ejendommens eller foreningens drift, dvs. herunder til forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder, eller såfremt det besluttes at optage lån til f.eks. konvertering af indestående lån.

For så vidt angår aktie- og anpartslejligheder gør de samme overvejelser sig gældende. Det er derfor arbejdsgruppens opfattelse, at de foreslåede regler om forfald i andelsboligforeninger tillige bør gælde for boligaktieselskaber og boliganpartsselskaber.

10.5.4. Arbejdsgruppens forslag

Der henvises til kapitel 23 med arbejdsgruppens forslag til ændring af andelsboligloven (§ 2, stk. 5, 3. pkt.), kapitel 24 med arbejdsgruppens forslag til ændringer i tinglysningsloven (§ 42 n) samt kapitel 27 med arbejdsgruppens udkast til pantebrevsformular (punkt 7 og 8, litra a, c og d).

11 Forholdet mellem panthaver og andelsboligforeningen

11.1. Andelsboligforeningens modregningsret

11.1.1. Problemstilling

I dette afsnit behandles spørgsmålet om, hvor vid en modregningsadgang for andelsboligforeningen en panthaver må tåle, og om det er nødvendigt at fastsætte regler for, i hvilket omfang andelsboligforeningens krav kan gøres til genstand for modregning i overdragelsessummen.

11.1.2. Gældende ret

11.1.2.1. Andelsboliger

Af andelsboliglovens § 6, stk. 7, fremgår, at ”Overdragelsessummen indbetales til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttede andelshaver.”

Bestemmelsen blev indføjet i loven ved lov nr. 486 af 5. november 1980. Forslaget byggede på overvejelser i Redegørelse om andelsboliger. Overdragelsesregler m.v. (1980) s. 148-149.

Bestemmelsen skal sikre, at foreningen får dækket sine krav mod overdrageren, og giver andelsboligforeningen en fortrinsret for sine krav forud for de øvrige kreditorer og eventuelle panthavere.

Bestemmelsen skal desuden være med til at sikre, at prisbestemmelserne overholdes. Når overdragelsessummen skal indbetales til foreningen, får bestyrelsen bedre mulighed for at kontrollere, at overdragelsessummen svarer til den godkendte pris. Bestyrelsen vil i forbindelse hermed undertiden få oplysninger om, at der er sket betaling under bordet, og vil kunne skride ind over for dette.

Reglen indeholder imidlertid ingen retningslinier for, hvilke krav andelsboligforeningen kan modregne for, ligesom bestemmelsen ikke indeholder en beløbsmæssig afgrænsning.

Der kan modregnes med tilgodehavender, som vedrører andelsforholdet, f.eks. skyldig boligafgift, varmebidrag m.v. Herudover antages andelsboligforeningen at være berettiget til at anvende overdragelsessummen til indfrielse af et evt. garanteret lån, således at garantien kan frigives. Det antages tillige, at såfremt der er opstået spørgsmål om

mangler ved lejligheden i forbindelse med fraflytning, kan foreningen tilbageholde et beløb til udbedring af manglerne, jf. Neville: Andelsboligforeningsloven med kommentarer (2. udg., 1998) s. 118.

Af normalvedtægtens § 23, stk. 4, fremgår det, at ”Overdragelsessummen skal indbetales kontant til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver...”. Efter bestemmelsen har foreningen tillige mulighed for at tilbageholde en del af købesummen til sikkerhed for andelshaverens ”forpligtelser” og evt. mangler ved overtagelsen. Efter bestemmelsen er foreningen berettiget til at anvende proventet til indfrielse af et eventuelt garanteret lån, således at garantien kan frigives.

Standardvedtægtens § 15, stk. 4, svarer i det væsentlige til normalvedtægtens § 23, stk. 4, dog anføres yderligere, at ”Bestyrelsen er berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter o.lign.”.

11.1.2.2. Aktie- og anpartslejligheder

Andelsboliglovens § 6, stk. 7, finder tilsvarende anvendelse på aktie- og anpartslejligheder, jf. lovens § 11.

11.1.2.3. Ejerlejligheder

Der findes ikke i ejerlejlighedsloven en bestemmelse, der svarer til andelsboliglovens § 6, stk. 7. Ejerforeningens krav for fællesbidrag har ikke fortrinsret i forhold til lejlighedsejerens særkreditorer eller erhververe. Dette fremgår også af U 1980.819 Ø, hvor landsretten afviste, at en ejerforening i forbindelse med en tvangsauktion skulle have krav på dækning af restancer, som oversteg et håndpantet ejerpantebrevs pålydende med tillæg af 1 års renter. Ejerforeningen må således på linie med andre kreditorer sikre sig ved pant. Se Blok: Ejerlejligheder (3. udg., 1995) s. 247-250.

11.1.3. Arbejdsgruppens overvejelser

Bestemmelsen i andelsboliglovens § 6, stk. 7, har til formål at beskytte andelsboligforeningen mod tab. Arbejdsgruppens kommissorium angiver, at indstillinger og forslag bl.a. skal udarbejdes med størst mulig respekt af de særlige forpligtelser, som følger af andelsboligloven og foreningsvedtægten, herunder bl.a. hensynet til foreningens adgang til forlods at søge sig fyldestgjort i overdragelsessummen.

Arbejdsgruppen er enig i dette sigte og bemærker desuden, at en begrænsning i andelsboligforeningens modregningsret ville kunne medføre, at de enkelte andelsboligforeninger ville kunne have en interesse i at forhindre, at andele i foreningen pantsættes. Arbejdsgruppen er derfor i overensstemmelse med kommissoriet af den opfattelse, at

andelsboligforeningens modregningsadgang efter andelsboliglovens § 6, stk. 7, som udgangspunkt bør opretholdes.

Arbejdsgruppen er imidlertid samtidig af den opfattelse, at en vis begrænsning i modregningsretten for så vidt angår restancer på løbende ydelser vil kunne modvirke, at der opstår restancer af et større omfang som følge af manglende initiativ til inddrivelse fra foreningens side. En vis begrænsning i modregningsretten vil tillige medvirke til at begrænse panthaverens risiko, ligesom det vil være lettere for panthaveren på forhånd at bedømme risikoen.

Arbejdsgruppen finder derfor, at der i andelsboligloven bør indsættes en bestemmelse, som fastslår, hvilke krav der kan modregnes for, ligesom der bør fastsættes en tidsgrænse for andelsboligforeningens krav.

Det er ikke hensigten at begrænse de typer af krav, som der efter gældende ret kan foretages modregning for.

Arbejdsgruppen er af den opfattelse, at det bør fastslås, at modregningsretten omfatter de krav, der har en naturlig tilknytning til retsforholdet mellem andelsboligforeningen og andelshaver, og som andelshaveren er forpligtet til at betale i kraft af medlemskabet af andelsboligforeningen, dvs. krav på løbende ydelser såsom boligafgift og varmebidrag m.v., krav på indfrielse af et evt. garanteret lån og krav i forbindelse med mangler ved lejligheden.

Af hensyn til andelens værdi som kreditgrundlag er det arbejdsgruppens indstilling, at der bør fastsættes en tidsgrænse på 1 år for restancer vedrørende løbende ydelser (boligafgift, varmebidrag m.v.), som andelsboligforeningen kan kræve dækket før andre rettighedshavere, f.eks. en panthaver. Arbejdsgruppen foreslår, at andelsboligforeningen for at bevare retten til at modregne restancer inden 1 år efter forfaldsdagen skal ekskludere andelshaveren eller indlede retsforfølgning med henblik på inkassation, og at eksklusion eller retsforfølgning skal fremmes uden ugrundet ophold.

Fastsættelse af en tidsgrænse for foreningens krav indebærer en vis begrænsning af panthaverens risiko. Den indebærer samtidig, at foreningen vil føle sig foranlediget til at søge eventuelle restancer inddrevet, når de andrager en vis størrelse. Ved at sætte grænsen til 1 år tilgodeser man behovet for, at foreningen skal kunne indrømme en andelshaver en henstandsordning i særlige tilfælde, som f. eks. arbejdsløshed.

Arbejdsgruppen har drøftet muligheden for at pålægge bestyrelsen i andelsboligforeningen en pligt til at underrette panthaveren om eventuelle restancer, som forringer pantet. Det er arbejdsgruppens opfattelse, at det er nytteløst at give panthaver oplysninger om restancer, der er opstået efter, at lånet er ydet, idet panthaveren ikke kan gøre misligholdelsesbeføjelser gældende, jf. afsnit 10.5.

11.1.3.1. Aktie- og anpartslejligheder

For så vidt angår aktie- og anpartslejligheder er problemstillingerne de samme som for andelsboliger. Det er derfor arbejdsgruppens opfattelse, at de foreslåede regler om andelsboligforeningens modregningsret til lige bør gælde for boligaktieselskaber og -anpartsselskaber.

11.1.4. Arbejdsgruppens forslag

Der henvises til kapitel 23 med forslag til ændring af andelsboliglovens § 6, stk. 7, og de bemærkninger, der dér er anført til ændringsforslaget.

11.2. Afregning af købesum

Arbejdsgruppen har overvejet, hvordan afregning af restkøbesummen i forbindelse med salg af en andelsbolig skal ske, når andelen er pantsat.

Indgår andelshaveren og kreditor aftale om, at andelen skal stilles til sikkerhed for f.eks. et lån og anvendes en pantebrevsformular med bestemmelser som nævnt ovenfor, vil kapitalen forfalde til betaling ved et salg.

Køberen af andelen skal i overensstemmelse med § 6, stk. 7, indbetale købesummen til andelsboligforeningen, som skal udbetale resten til den fraflyttende andelshaver og/eller panthaveren efter at have foretaget fradrag af sine tilgodehavender, se afsnit 11.1.

Ved såvel beregningen af panthaverens tilgodehavende som ved udbetalingen af restkøbesummen er der risiko for, at andelsboligforeningen kan begå fejl, og afregningen indebærer risiko for et efterfølgende økonomisk ansvar for andelsboligforeningen. En korrekt beregning af panthaverens tilgodehavende indebærer f.eks. en korrekt beregning af renter, hvilke for ukyndige kan være forbundet med stort besvær.

Andelsboligforeningerne kan i de nævnte situationer rette henvendelse til "andelsboligregistret" for at få oplysning om, hvorvidt andelslejligheden er pantsat. Er andelsboligen pantsat, kan andelsboligforeningen rette henvendelse til panthaveren for at få en opgørelse over gældens aktuelle størrelse. Når en tiltrædelseserklæring er modtaget fra andelshaveren, kan andelsboligforeningen fyldestgøre panthaveren og udbetale restkøbesummen til andelshaveren. Ved uenighed må andelsboligforeningen deponere restkøbesummen.

Arbejdsgruppen finder, at foreningen ved at følge en sådan fremgangsmåde i praksis ikke risikerer erstatningsansvar, og at ordningen på den baggrund er forsvarlig.

11.3. Iværksættelse af vedligeholdelses- og forbedringsarbejder

11.3.1. Problemstilling

I dette afsnit behandles spørgsmålet om, hvorvidt andelsboligforeningen, når andele af foreningen er pantsat, er begrænset i sin mulighed for at iværksætte større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, som medfører et fald i andelsværdierne, og om der er behov for at fastsætte regler herfor.

11.3.2. Gældende ret

11.3.2.1. Andelsboliger

Andelsboligloven indeholder ikke bestemmelser om generalforsamlingens kompetence til at iværksætte vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på foreningens ejendom.

Efter standardvedtægten og normalvedtægten er udgangspunktet, at beslutninger af generalforsamlingen træffes med simpelt flertal.

De fleste vedtægter indeholder bestemmelse om kvalificeret majoritet ved iværksættelse af arbejder, der er særligt bekostelige. I standardvedtægtens § 25, stk. 2, er det således fastsat, at iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25%, eller om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der overstiger 25% af den hidtidige boligafgift, kun kan vedtages med særligt quorum og flertal. I standardvedtægten kræves det således, at 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret på den generalforsamling, hvor beslutningen træffes, og at vedtagelse skal ske med et flertal på mindst 2/3 af ja og nej-stemmer. Normalvedtægten indeholder i § 27 en tilsvarende bestemmelse, hvor grænsen for særlige krav til vedtagelsen ikke er 25%, men 40% i forhøjelse af boligafgiften. Det er ikke afklaret i retspraksis, hvilke krav der må stilles til vedtagelse af sådanne indgribende beslutninger, hvis der ikke er særlige bestemmelser i vedtægterne derom. Udgangspunktet vil være vedtagelse med simpelt flertal, medmindre beslutningen er så indgribende, at den ligger klart uden for, hvad andelshaveren efter foreningens forhold måtte forvente, og derfor kræver enstemmighed.

Hvis en andelsboligforening træffer beslutning om, at der skal iværksættes større vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder på ejendommen, vil det kunne medføre, at andelene i foreningens formue falder i værdi, hvilket betyder, at pantets værdi forringes.

Årsagen hertil er at finde i de principper, som ligger til grund for prisfastsættelsen af andele i andelsboligforeninger. Efter andelsboliglovens § 5, stk. 1, må prisen ved overdragelse af en andel i en andelsboligforening ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue,

forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge. Ved opgørelsen af foreningens formue ansættes ejendommen til en af de værdier, der kan anvendes efter andelsboliglovens § 5, stk. 2. Hertil lægges værdien af forbedringer udført på ejendommen, jf. lovens § 5, stk. 3. Fra summen af de samlede aktiver trækkes foreningens gæld, jf. stk. 4.

Udførelse af større vedligeholdelsesarbejder på ejendommen vil ikke umiddelbart tilføre ejendommen nogen stigning i anskaffelsessummen, da der ikke er tale om forbedringer, og de vil heller ikke umiddelbart føre til en forhøjelse af ejendomsværdien ved den offentlige vurdering. Ved værdifastsættelse efter en valuarvurdering af ejendommen vil vedligeholdelsesarbejder derimod kunne slå igennem på prisen, men normalt ikke med det fulde beløb. Finansiering af arbejderne vil normalt ske ved optagelse af lån eller anvendelse af ledige likvide midler. Under disse omstændigheder vil der ske et fald i foreningens nettoformue og dermed i andelspriserne.

Udførelse af større forbedringsarbejder kan indeholde elementer af vedligeholdelse og derfor af samme grunde medføre fald i andelsværdien. Det samme er resultatet ved arbejder, der alene består af forbedringer, hvis arbejderne ikke tilfører ejendommen en værdistigning, der modsvarer de afholdte omkostninger.

Om de gældende regler om opgørelse af foreningens formue m.v. henvises til betænkningens kapitel 3.2.3.

11.3.2.2. Aktie- og anpartslejligheder

Der gælder ikke efter aktie- eller anpartsselskabsretten særlige regler for beslutning om at iværksætte vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på selskabets ejendom. Bestemmelser herom vil antageligt være at finde i selskabets vedtægter.

11.3.2.3. Ejerlejligheder

Ejerlejlighedsloven indeholder ikke udtrykkelige lovregler om særlige krav til beslutning om at iværksætte vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på selskabets ejendom, men der er ofte bestemmelser herom i vedtægterne. Normalvedtægten for ejerlejlighedsforeninger indeholder således i § 1, stk. 4, en bestemmelse, hvorefter en beslutning om at foretage væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør kræver et kvalificeret flertal på 2/3 efter både antal og fordelingstal, jf. Blok: Ejerlejligheder (3. udg., 1995) s. 496 og 504.

På baggrund af retspraxis antages det i teorien, at generalforsamlingen med almindeligt flertal kan træffe beslutning om alle til ejendommens bevarelse og udnyttelse sædvanlige eller nødvendige dispositioner uanset størrelsen af omkostningerne, og om dispositioner, hvis formål er ændring og fornyelse, når de dog ikke indebærer en væsentlig foran-

dring f. eks. pga. størrelsen af den involverede omkostning, jf. Blok: Ejerlejligheder (3. udg., 1995) s. 497.

Herudover antages det, at den enkelte ejerlejlighedsejer kan nedlægge veto over for visse særligt indgribende beslutninger. Kriteriet for afgrænsningen er ejerlejlighedsejerens berettigede forudsætninger, f. eks. på grundlag af ejerforeningens formål, jf. Blok: Ejerlejligheder (3. udg., 1995) s. 505.

Panthaver har normalt ingen direkte indflydelse på beslutningerne i foreningen, se afsnit 10.1.

11.3.3. Arbejdsgruppens overvejelser

Efter kommissoriet for arbejdsgruppen skal arbejdsgruppens forslag og indstillinger i videst muligt omfang udarbejdes under hensyntagen til de særlige regler, som gælder for andelsboliger.

Det er et væsentlig element i foreningsstrukturen, at det er medlemmerne, som i fællesskab træffer aftale om, hvilke regler der skal gælde for foreningen. Arbejdsgruppens indstilling er, at det ville være i væsentlig modstrid med andelstanken, såfremt foreningens dispositionsmulighed skulle kunne begrænses som følge af tredjemands finansielle rettigheder. En sådan indflydelse ville ud fra en bredere samfundsmæssig betragtning ej heller være ønskelig, idet det antageligt ville have en bremsende effekt på f.eks. vedligeholdelsesinitiativer og initiativer med bygnings- og boligforbedringer o.lign.

Det er arbejdsgruppens opfattelse, at vedligeholdelsesarbejder som udgangspunkt også kommer panthaveren til gavn. Desuagtet at der på kort sigt kan ske det, at andelens værdi falder som følge af vedligeholdelsesarbejder, er arbejdsgruppen af den opfattelse, at det set i et lidt længere tidsperspektiv er i panthavers interesse, at ejendommen vedligeholdes.

Arbejdsgruppen er derfor af den opfattelse, at der ikke skal ske begrænsninger i andelsboligforeningens mulighed for at vedtage også større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Arbejdsgruppen er tilføjede af den opfattelse, at en beslutning i andelsboligforeningen om større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder ikke skal kunne medføre, at den pantsikrede gæld forfalder til betaling, jf. arbejdsgruppens overvejelser i betænkningens afsnit 10.5.

Arbejdsgruppen har drøftet, om det af hensyn til panthaveren ville være hensigtsmæssigt at pålægge bestyrelsen at informere panthaveren om større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. I overensstemmelse med kommissoriet for arbejdsgruppens arbejde er det arbejdsgruppens opfattelse, at det bør undgås at pålægge bestyrelserne i andelsboligforeningerne flere administrative opgaver end højst nød-

vendigt. Det er arbejdsgruppens opfattelse, at det må overlades til pant-haveren selv at betinge sig sådanne oplysninger fra pantsætteren, såfremt panthaveren ønsker sådanne oplysninger. Oplysningerne vil i givet fald alene tjene til information, da gennemførelse af større vedli-geholdelses- og forbedringsarbejder efter arbejdsgruppens indstilling ikke skal kunne medføre forfald af den pantsikrede gæld eller andre beføjelser for panthaveren, jf. betænkningens afsnit 10.5.

11.3.3.1. Aktie- og anpartslejligheder

Problemstillingen for aktie- og anpartslejligheder er den samme, som gør sig gældende for andelslejligheder, hvorfor arbejdsgruppen er af den opfattelse, at der ej heller for disse lejligheder bør gøres begræns-ninger i fællesskabets ret til at beslutte iværksættelse af vedligeholdel-ses- og forbedringsarbejder.

11.4. Andelsboligforeningens beslutninger om maksimalpriser

11.4.1. Problemstilling

I dette afsnit behandles spørgsmålet om, hvorvidt foreningens beslut-ning om fastsættelse af en maksimalpris, der er lavere end den maksi-male pris efter andelsboligloven, skal kunne medføre, at det pantsik-rede lån forfalder til betaling.

11.4.2. Gældende ret

11.4.2.1. Andelsboliger

Andelsboliglovens § 5 fastsætter en grænse for, hvilken pris der højest kan beregnes for en andelsbolig. Andelsboliglovens prisfastsættelses-regler er således ikke til hinder for, at foreningens vedtægter indeholder prisfastsættelsesregler, der giver en lavere pris. I så fald beror den mak-simale pris på vedtægterne.

Både standardvedtægtens § 14 og normalvedtægtens § 20 bestemmer, at værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, der er fast-sat på den seneste årlige generalforsamling, og at andelens pris skal fast-sættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligloven. Endelig fremgår det, at generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selv om der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.

11.4.2.2. Aktie- og anpartslejligheder

Der gælder ikke særlige regler om problemstillingen efter aktie- og anpartsselskabsretten.

11.4.2.3. Ejerlejligheder

Ved salg af ejerlejligheder gælder ikke regler om maksimalpriser, og prisdannelsen er som udgangspunkt fri. Ejerlejlighedsloven indeholder i § 16 a en særlig bestemmelse, hvis hensigt er at sikre mod, at der tages urimelige priser for ejerlejligheder. Bestemmelsen har kun haft ringe betydning i praksis, jf. Blok: Ejerlejligheder (3. udg., 1995) s. 144. Salg af ejerlejligheder skal ikke godkendes af ejerforeningen.

11.4.3. Arbejdsgruppens overvejelser

Det fremgår af kommissoriet, at arbejdsgruppens forslag og indstillinger i videst muligt omfang skal udarbejdes under hensyntagen til de særlige regler, som gælder for andelsboliger, hvilket vil sige med størst mulig respekt af de særlige forpligtelser og begrænsninger, som følger af andelsboligloven og foreningsvedtægten, især med hensyn til bl.a. maksimalpriser.

På baggrund af spørgeskemaundersøgelsen, jf. afsnit 3.4.2.7., kan det konstateres, at 40 pct. af foreningerne fastsætter maksimalpriser, der er lavere end de højest tilladte efter andelsboligloven. For disse foreninger er de fastsatte maksimalpriser gennemsnitligt 21 pct. under lovens maksimum.

Der kan være forskellige årsager til, at en andelsboligforening beslutter, at prisen for andelsboliger i foreningen skal være lavere end den maksimale efter andelsboliglovens § 5.

Den primære årsag er efter arbejdsgruppens vurdering et ønske om at holde en stabil og jævn udvikling i andelsværdien. Dette gælder f. eks. når en andelsboligforening stiftes ved overtagelse af en eksisterende udlejningsejendom i den ældre boligmasse, hvor der ofte skal foretages en række renoverings- og vedligeholdelsesarbejder. Som beskrevet i afsnit 11.3.2.1. kan det forhold, at der udføres et stort vedligeholdelsesarbejde, føre til, at andelspriserne falder. Dette fører til urimelige resultater for en andelshaver, der har købt kort tid før arbejdet blev iværksat, og som kort tid efter, at det er udført, er nødt til at sælge til en lavere pris. Ved at fastsætte priserne til et lavere beløb end lovens maksimalpris, etableres en "sikkerhedsmargin", således at man ved iværksættelse af vedligeholdelsesarbejder kan indskrænke denne margin og derved undgå at sætte priserne ned.

Udsving i renteniveaue kan også føre til udsving i lovens maksimalpriser, især hvis foreningen har besluttet, at formuen skal opgøres efter den offentlige kontante ejendomsværdi (andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c). Langvarige udsving i obligationsrenten vil ganske vist påvirke den kontante ejendomsværdi men først med en vis forskydning, og kortvarige udsving vil slet ikke påvirke ejendomsværdien. Disse renteudsving slår imidlertid fuldt ud og hurtigt igennem på opgørelsen af

prioritetsgældens kursværdi. Dette forhold kan derfor bevirke svingende maksimalpriser efter loven. Hvis foreningen fastsætter priserne lavere end lovens med en ”sikkerhedsmargin” kan sådanne kortvarige og tilfældige udsving opfanges af denne margin, så de ikke slår igennem på de priser, som foreningen fastsætter. Man opnår derved en lavere, men stabil pris for andelene.

En lavere pris end lovens kan endvidere være forårsaget af henlæggelser til vedligeholdelsesfunds, jf. standardvedtægtens § 32, stk. 4, da fondshenlæggelserne efter standardvedtægten nedsætter andelsprisen, hvori- mod der efter lovens regler ikke er pligt til at fratække sådanne henlæggelser – der jo ikke er egentlig gæld – ved formueopgørelsen.

Endelig kan fastholdelse af en lavere pris end lovens maksimum skyldes, at foreningen - uanset at andelsboligloven giver mulighed for prisstigninger - ud fra boligpolitiske overvejelser vælger at fastholde en lav pris på andelsboligerne, fordi høje andelspriser forringer andelenes salgbarhed, og fordi høje købspriser belaster købernes økonomi og derfor gør det sværere at få tilslutning til at iværksætte større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på ejendommen.

Arbejdsgruppen har overvejet risikoen for, at andelsboligforeningen misbruger sin beføjelse til at nedsætte andelspriserne for derved at udhule pantets værdi. Da det imidlertid antages, at indførelse af en hjemmel i vedtægterne til at fastsætte lavere priser end efter andelsboliglovens § 5 som udgangspunkt kræver enstemmighed, og da anvendelse af en eksisterende hjemmel til at beslutte nedsættelse af priserne kræver flertal på generalforsamlingen, anser arbejdsgruppen en misbrugsrisiko for abstrakt. Tværtimod er det efter arbejdsgruppens opfattelse almindeligt, at foreningerne fastsætter en lavere maksimalpris inden for andelsboliglovens rammer, og at dette tjener et legitimt formål.

Det er arbejdsgruppens opfattelse, at foreningernes frihed til at fastsætte lavere priser for andelsboligerne end lovens er et grundlæggende element i de særlige regler, som gælder for andelsboliger, og som der efter kommissoriet skal tages hensyn til ved arbejdsgruppens udarbejdelse af forslag. Denne frihed ville reelt blive stækket, hvis fastsættelse af lavere priser bevirkede, at andelshavernes pantsikrede gæld forfaldt til indfrielse. Arbejdsgruppen er derfor i overensstemmelse med kommissoriet af den opfattelse, at det ikke skal kunne medføre forfald, at foreningen beslutter at fastsætte en lavere pris på andelene, end den, som kan opnås efter andelsboliglovens § 5, uanset hvilken virkning det konkret måtte have for pantaverens sikkerhed.

11.4.3.1. Aktie- og anpartslejligheder

Der gælder ikke særlige regler i aktie- og anpartsselskabsretten. Problemstillingen for aktie- og anpartslejligheder er reelt den samme som

for andelsboliger, og arbejdsgruppen foreslår derfor, at der også på dette punkt skal gælde samme regler.

11.4.4. Arbejdsgruppens forslag

Der henvises til kapitel 23 med forslag til ændring af andelsboliglovens § 2, stk. 5, og de bemærkninger, der dér er anført til ændringsforslaget.

12 Forholdet mellem flere panthavere

12.1. Sekundær pantsætning og oprykning

12.1.1. Problemstilling

I dette afsnit behandles forholdet mellem panthavere med pant i samme andel i en andelsboligforening.

Hvis pantets værdi er større end den sikrede fordring, kan andelshaveren have interesse i at foretage yderligere - sekundær - pantsætning. Et praktisk eksempel kan være det tilfælde, hvor andelshaveren har stiftet pantegæld i forbindelse med erhvervelse af andelen, og på et senere tidspunkt ønsker at foretage forbedringer i lejligheden. Sådanne forbedringer vil med fordel kunne finansieres ved lån med sekundær pantsikkerhed i andelen.

Nedenfor redegøres for retsstillingen for sådanne sekundære pantehæftelser, og det vurderes, om der er behov for at fastsætte særlige regler.

12.1.2. Gældende ret

12.1.2.1. Andelslejligheder

Ved pantsætning af simple fordringer er sikringsakten i forhold til pantsætters kreditorer og godtroende aftaleerhververe denunciation til skyldneren i henhold til den pantsatte fordring, jf. gældslovens § 31. Ifølge tinglysningslovens § 47, stk. 4, kan der ikke tinglyses underpant i sådanne fordringer. Der sker dermed ingen offentlig registrering af pantehæftelser i disse fordringer. Dette indebærer, at en panthaver ikke på nem måde kan få et overblik over omfanget og rækkefølgen af hæftelser. Se nærmere Neville: Pantsætning af og udlæg i andelsboliger, s. 24 ff.

Ved sekundær pantsætning af en simpel fordring må panthaveren ud over denunciation til skyldneren (der som nævnt er sikringsakten i forhold til pantsætters kreditorer og godtroende aftaleerhververe) ligeledes give meddelelse til forpanthaveren for at forhindre, at der sker en udvidelse af kreditten med den virkning, at den sekundære pantsætning mister sin værdi, se herom W.E.von Eyben: Panterettigheder (8. udg., 1987) s. 366.

Ved pantsætning af fast ejendom er sikringsakten tinglysning. I kraft af reglerne i tinglysningslovens § 40 gælder princippet om faste pladser. Som hovedregel rykker en efterstående panteret således ikke op, når en foranstående panteret nedbringes. En sådan oprykkingsret kan dog

aftales efter § 40, stk. 3, med hensyn til tidsfæstede afdrag. I pantebreve vedrørende fast ejendom er sekundære pantehæftelser tillagt oprykningensret.

Efter tinglysningslovens § 10, stk. 3, er det en betingelse for tinglysning, at pantegælden er fikseret eller maksimeret. En foranstående panteret kan ikke udvides til skade for en eventuel sekundær panteret. Det kan dog aftales, at sekundære panterettigheder rykker for senere stiftede panterettigheder.

Tinglysningsystemet forudsætter, at sekundær pantsætning kan ske, idet indehaveren af en panteret ved tinglysningen skal angive pantets stilling i prioritetsrækkefølgen, jf. tinglysningslovens § 15, stk. 5. Systemet sikrer det fornødne overblik over de forskellige pantehæftelsers indbyrdes prioritet og bevirker, at sekundær pantsætning i praksis er uproblematisk.

I modsætning til fast ejendom antages ved pant i løsøre og fordringer som den overvejende opfattelse, at spørgsmålet om oprykningensret skal afgøres på grundlag af den såkaldte ombytningslære. Dette indebærer, at der som hovedregel sker automatisk oprykning for sekundære pantehæftelser, medmindre andet er aftalt. Den sekundære panthaver skal således *ikke* uden særlig aftale respektere senere stiftede rettigheder for andre kreditorer end den oprindelige forpanthaver, selv om dennes krav er mindre end det respekterede maksimumbeløb. Sekundærpanthaver behøver normalt heller ikke at respektere udvidelser af forpanthaverens krav. Se nærmere Neville: Pantsætning af og udlæg i andelsboliger, s. 25 ff med yderligere henvisninger.

Også ved underpantsætning af løsøre, herunder underpant i biler, kan der foretages sekundær pantsætning. Pant i biler skal tinglyses i bilbogen, jf. tinglysningslovens kap. 6 a, og pant i andet løsøre skal tinglyses i personbogen, jf. tinglysningslovens kapitel 7. Disse registreringssystemer indebærer, at der sikres overblik over prioritetsrækkefølgen for hæftelser i løsøre. Sikringsakten er tinglysningen. Tinglysningslovens § 10, stk. 3, finder tilsvarende anvendelse ved tinglysning i bilbogen og personbogen.

For andelsboligforeninger gælder endvidere det særlige forhold, at en erhverver af en andel efter andelsboliglovens § 5, stk. 13, har krav på, at andelsboligforeningen stiller garanti for lån til dækning af en nærmere bestemt del af købesummen. Hvis en sådan garanti aktiveres ved, at lånet misligholdes, kan beløb, som er udbetalt i henhold til garantien, indgå i foreningens modregningsret efter andelsboliglovens § 6, stk. 7. Dette forhold indebærer en risiko for, at sikkerheden for panthavere med pant i andelen formindskes. Der henvises til afsnit 11.1., for så vidt angår denne problemstilling; se også kapitel 14.

12.1.2.2. Aktie- og anpartslejligheder

Hverken aktieselskabsloven eller anpartsselskabsloven indeholder regler om forholdet imellem flere kreditorer med pant i samme aktier eller anparter. Forholdet ses heller ikke nærmere omtalt i litteraturen.

12.1.2.3. Ejerlejligheder

Pantsætning af ejerlejligheder er omfattet af de almindelige regler om pantsætning af fast ejendom, hvor tinglysning er sikringsakten.

Om sekundære panterettigheders oprykning gælder de almindelige regler om fast ejendom, jf. afsnit 12.1.2.1.

12.1.3. Arbejdsgruppens overvejelser

Adgangen til sekundær pantsætning indebærer, at pantsætterens mulighed for at anvende det pantsatte formuegode som finansieringsgrundlag øges. Dette hensyn gør sig gældende ved pantsætning af andele såvel som ved pantsætning af andre formuegoder. Hertil kommer, at det i forbindelse med finansiering af forbedringer kan være hensigtsmæssigt med sekundær pantsætning i f. eks. tilfælde, hvor der indestår pantegæld, som ikke ønskes indfriet.

Hvis der indføres et registreringsystem for hæftelser i andele i andelsboligforeninger, vil det indebære, at en sekundær panthaver opnår en tilstrækkelig sikker retsstilling til, at der ikke er betænkeligheder ved sekundær pantsætning.

Det er derfor arbejdsgruppens opfattelse, at reglerne om andelsboligbogen bør indrettes således, at der er mulighed for sekundær pantsætning af andele.

Ligeledes finder arbejdsgruppen, at tinglysningslovens § 10, stk. 3, bør finde anvendelse ved tinglysning i andelsboligbogen. Hermed sikres, at pantehæftelsens omfang fikseres eller maksimeres således, at efterstillede panthavere er bekendt med omfanget af panterettigheder, som disse i værste fald vil skulle respektere. En sekundær panthaver vil herefter alene skulle respektere en udvidelse af foranstående panterettigheder, såfremt dette er aftalt.

Selv om muligheden for sekundær pantsætning kan indebære en bedre udnyttelse af andelens værdi som kreditobjekt, forventer arbejdsgruppen ikke, at muligheden herfor i praksis vil blive udnyttet i et omfang, som kan måle sig med, hvad der gør sig gældende ved pantsætning af fast ejendom. Arbejdsgruppen finder derfor ikke, at der er noget praktisk behov for særlig lovregulering af spørgsmålet om oprykning ved sekundær pantsætning af andele. Efter arbejdsgruppens opfattelse bør spørgsmålet således, i lighed med, hvad der gælder ved pant i fordringer og løsøre, herunder for biler, løses efter de almindelige ulovbe-

stemte regler, hvorefter der som nærmere omtalt i afsnit 12.1.2.1 gælder et almindeligt princip om automatisk oprykning.

12.1.4. Arbejdsgruppens forslag

Der henvises til kapitel 24 med arbejdsgruppens forslag til ændringer i tinglysningsloven (§ 42 l, stk. 1 og 2, samt § 42 k, stk. 3).

13 Begrænsning af pantsætning

13.1. Lovbestemt begrænsning

13.1.1. Problemstilling

I dette afsnit behandles spørgsmålet om, hvorvidt adgangen til at pantsætte en andelsbolig eller en erhvervsandel bør begrænses. Det kan være en begrænsning til visse finansieringsformål eller en maksimering af størrelsen af belåningen.

13.1.2. Gældende ret

13.1.2.1. Garanti fra andelsboligforeningen

En andelshavers ret til at få garanti fra foreningen som sikkerhed for lån er begrænset både med hensyn til finansieringsformål og beløbsstørrelsen. Finansieringen skal angå erhvervelse af en andelsbolig, og lånet er begrænset til en vis del af andelen i foreningens formue, nærmere bestemt 60 pct. af værdien ud over 40.000 kr., jf. andelsboliglovens § 5, stk. 13. Sikkerhedsstillelsen kan således ikke kræves til finansiering af forbedringer, hverken ved udførelsen af forbedringen eller ved overtagelse af en forbedring, som er udført af en tidligere beboer. Den kan heller ikke kræves til låneoptagelse med henblik på nedsparing eller til finansiering af forbrug, der ikke vedrører andelsboligen.

Retten til sikkerhedsstillelse i form af garanti fra foreningen blev indført ved lov nr. 486 af 5. november 1980 om ændring af andelsboligloven, oprindeligt som et valgfrit alternativ til at yde lån. Formålet med ordningen var at sikre finansiering af erhvervelse af andelsboliger, idet det var opfattelsen, at nogle boligsøgende var afskåret fra at erhverve en andelsbolig på grund af kravet om kontant betaling af købesummen og den manglende mulighed for at stille andelsboligen som sikkerhed, jf. Folketingstidende 1980-81, tillæg A, sp. 213. Da ordningen indebar en pligt for andelsboligforeningen til at stille sikkerhed for et foreningen uvedkommende pengeinstitutlån, var det nærliggende at begrænse ordningen til alene at gælde ved det finansieringsformål, der havde begrundet ordningen, nemlig køb af en andelsbolig. Ved lov nr. 379 af 20. maj 1992 blev den alternative låne- og garantibestemmelse ændret til at være en ren garantibestemmelse. For at sikre andelsboligforeningen mod risiko for tab ved låneaftalen, der bliver indgået mellem pengeinstituttet og andelshaveren uden, at andelsboligforeningen har indflydelse på lånets størrelse, afvikling eller andre vilkår, var det derfor endvidere nærliggende at begrænse lånets størrelse i forhold til andelsboligens værdi, jf. Folketingstidende 1991-92, tillæg A, sp. 5988. Dette

hensyn førte endvidere senere til en stramning af reglerne om lånemaksimum ved lov nr. 220 af 27. marts 1996 om ændring af andelsboligloven, jf. Folketingstidende 1995-96, tillæg A, sp. 2323. Se om bestemmelsen i øvrigt Redegørelse om andelsboliger. Overdragelsesregler m.v. (1980) s. 163 ff., Redegørelse om de støttede private andelsboligers vilkår (1995) s. 91 ff. og Neville: Andelsboligloven med kommentarer (2. udg., 1998) s. 124 ff.

De særlige hensyn, der ved denne form for sikkerhedsstillelse har ført til begrænsning med hensyn til både finansieringsformål og maksimering af størrelsen af den sikrede belåning, er således dikteret af hensynet til garantigiveren, andelsboligforeningen, der er udenforstående tredjemand i låneforholdet. De er derfor ikke uden videre relevante ved den her omhandlede problemstilling, hvor sikkerheden stilles af låntager direkte over for långiver uden, at en udenforstående tredjemand påføres en risiko.

13.1.2.2. Begrænsning af finansieringsformål ved pantsætning af andelsboliger og ejerboliger

Der har ikke hidtil været nogen begrænsning i henseende til finansieringsformål ved belåning af andelsboliger eller ejerboliger i pengeinstitut mod pant i boligen.

Ved realkreditbelåning af ejerboliger har der derimod tidligere været begrænsning i henseende til finansieringsformål. For ejerboliger var der således forskellige maksimale lånegrænser og løbetider alt efter, om formålet var ejerskifte eller om- og tilbygning, vedligeholdelse og opretning eller indfrielse af prioriteter, jf. § 26 i lov nr. 841 af 20. december 1989, se hertil Jørn Hansen m.fl.: Realkreditloven med kommentarer (1980) s. 14 og 83 ff. Der er ofte blevet foretaget ændringer i disse formålsbegrænsninger bl.a. begrundet i pengepolitiske overvejelser. Formålsbegrænsningerne blev afskaffet ved lov nr. 1054 af 23. december 1998 om ændring af realkreditloven.

Hvorvidt tilsvarende overvejelser efter arbejdsgruppens opfattelse kan begrunde en begrænsning i adgangen til at pantsætte andelsboliger i henseende til finansieringsformål, gøres der rede for i afsnit 13.1.3.

13.1.2.3. Begrænsning af lånestørrelse ved pantsætning af andelsboliger og ejerboliger

Ved realkreditlån med sikkerhed i ejerboliger gælder en maksimering af lånestørrelsen, idet der i lovgivningen er fastlagt rammer for lånets størrelse (80 pct.) i relation til pantets værdi, således at der er indbygget en vis sikkerhedsmargin, jf. realkreditlovens §§ 26 og 41. Begrundelsen for denne begrænsning er især et ønske om at skabe en betryggende sikkerhed for at øge tilliden til obligationsmarkedet og dermed befordre en høj kursfastsættelse, jf. også princippet i § 48 om balance mellem realkreditinstitutternes obligationsudstedelse og udlån mod pant i fast ejendom. Disse maksimale lånegrænser har desuden tidligere været

begrundet i pengepolitiske overvejelser ligesom reglerne om finansieringsformål, men er som nævnt i dag alene begrundet i hensyn til en betryggende sikkerhed.

Pengeinstitutterne finansierer ikke udlån ved udstedelse af børsnoterede obligationer, og der er derfor ikke helt samme offentlige interesse for sikkerheden for de enkelte lån. Man har i stedet taget udgangspunkt i det forhold, at pengeinstituttet i egen interesse vil være tilskyndet til at beskytte sig mod tab som kreditor, og i lovgivningen alene opstillet et generelt formuleret krav om anbringelse af midler.

De hensyn, der i dag begrunder maksimalgrænserne for realkreditens udlån til ejerboliger, forekommer derfor ikke at være relevante for pengeinstitutter eller andres udlån mod pant i andelsboliger.

13.1.3. Arbejdsgruppens overvejelser

Et flertal i arbejdsgruppen bestående af alle medlemmer bortset fra Jan Hansen, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, og Lene B. Larsen, Administratorforeningen, udtaler:

Der er muligvis overordnede samfundsøkonomiske hensyn, der taler mod at åbne mulighed for en sådan låneoptagelse uden begrænsning. Den samlede værdi af de i alt 155.000 andelsboliger anslås at være godt 26 mia. kr., jf. afsnit 3.4.2.3. Heraf er en beskedent del belånt gennem garantistillelse fra foreningerne og en endnu mindre del er belånt ved pantsætning, jf. afsnit 3.4.3. og 3.4.4. Den sikrede belåning kan i alt højst udgøre 17 pct. af den samlede værdi og må antages at være væsentligt under 10 pct., da lån med garantistillelse ikke fuldt ud modsvare andelsboligens værdi ved låneoptagelsen og endvidere for ældre låns vedkommende er nedbragt. Ved etablering af et system for pantsætning skabes derfor en mulighed for en meget omfattende låneoptagelse i en størrelsesorden af 24 mia. kr. Efter arbejdsgruppens kommissorium og sammensætning finder flertallet imidlertid ikke tilstrækkeligt grundlag for at vurdere, om der er overordnede samfundsøkonomiske hensyn, der taler mod at åbne mulighed for en sådan låneoptagelse uden begrænsning.

Flertallet finder ikke, at hensynet til betryggende sikkerhed for indfrielsen af det underliggende lån kan begrunde, at der gennem lovgivning fastsættes et maksimum for størrelsen på det lån, der kan sikres ved pant i en andelsbolig, hvad enten et sådant maksimum sættes til et absolut tal eller til en bestemt relation mellem lånet og andelsboligens værdi. Den enkelte kreditor er efter flertallets opfattelse nærmest til at vurdere, om der opnås betryggende sikkerhed. Kreditor kan i forbindelse med lånesagsbehandlingen få nødvendige oplysninger fra debitor, så kreditor har grundlag for at foretage denne vurdering, og kreditor kan ved vurderingen tage hensyn til andre forhold af betydning for risi-

koen, såsom supplerende sikkerhed, kendskab til debitor m.v. Endelig kan kreditor fastsætte lånets vilkår under hensyn til graden af sikkerhed og herunder indregne en risikopræmie.

Såfremt samfundsøkonomiske hensyn eller andre overvejelser måtte føre til et ønske om at begrænse adgangen til at belåne andelsboliger, finder flertallet, at følgende forhold bør overvejes:

Der skal tages stilling til, hvorledes overholdelse af en lånebegrensning skal kontrolleres og sanktioneres. Der kan lettest etableres kontrol, hvis begrænsningen er relateret til finansieringsformålet og f.eks. går ud på, at belåning kun kan ske til erhvervelse af en andelsbolig og anskaffelse af forbedringer og fast installeret inventar. Foreningen vil uden omfattende administration kunne afgive en erklæring om, at erhvervelsen eller anskaffelsen er sket. Ved finansiering af erhvervelse vil långiver kunne basere opgørelsen af de involverede værdier på den godkendte købesum. Ved finansiering af forbedringer kan opgørelsen baseres på dokumenterede udgifter suppleret med en erklæring fra andelshaveren om omfanget af eget arbejde, hvis dette kan indgå i finansieringsbehovet. Begrænsninger, der alene går ud på at begrænse størrelsen af låneoptagelsen i forhold til andelsboligens aktuelle værdi, er derimod meget vanskelige at kontrollere. Långiver vil ikke have et sikkert grundlag for selv at opgøre andelsboligens værdi, og hvis andelsboligforeningen skal involveres, betyder det, at foreningen skal gennemføre besigtigelse og vurdering af forbedringer m.v., selv om der ikke skal gennemføres et salg, men blot ske optagelse af et lån. Det vil medføre en meget betydelig ekstra administrativ byrde for andelsboligforeningerne, og flertallet fraråder derfor en sådan ordning.

En ordning, hvorefter belåning begrænses til finansiering af erhvervelse af en andelsbolig og anskaffelse af forbedringer og fast installeret inventar, vil

- udelukke optagelse af nedsparingslån, hvor en boligindehaver f.eks. efter pensionering belåner boligen for at anvende proventet til at bestride de løbende boligudgifter,
- skabe incitament til at optage maksimalt lån f.eks. ved erhvervelse, uanset at der på det tidspunkt muligvis ikke er et så stort lånebehov, idet belåning alene sker med henblik på at sikre, at belåningsmuligheden udnyttes, da den ikke kan påregnes at være til stede, når der senere måtte opstå et lånebehov,
- muligvis kunne omgås ved gennemførelse af udlæg i andelsboligen, fordi det må antages, at adgangen til udlæg ikke vil blive begrænset på tilsvarende måde, og fordi der også ved udlæg skabes en pantret. Det er dog flertallets opfattelse, at denne mulighed er af underordnet betydning, da pengeinstitutterne er klart dominerende som

långivere på dette marked og må formodes ikke at ville anvende den.

Et mindretal bestående af Jan Hansen, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, og Lene B. Larsen, Administratorforeningen, anbefaler, at adgangen til at pantsætte en andelsbolig ved lovgivning begrænses således, at pantsætning kun kan ske til sikkerhed for lån, der tidligere eller senest samtidig med pantsætningen er optaget til finansiering af erhvervelse af en andelsbolig eller anskaffelse af forbedringer og fast installeret inventar.

Mindretallet finder for det første, at det er samfundsøkonomisk betænkeligt at åbne for en omfattende låneoptagelse med sikkerhed i boliger, uden at låneoptagelsen har sammenhæng med opfyldelsen af boligbehovet.

Mindretallet er endvidere af den opfattelse, at en fri adgang til at belåne andelsboliger vil modvirke foreningernes nuværende praksis, hvorefter boligernes pris på frivillig basis begrænses til et niveau, der ligger under maksimalpriserne, jf. afsnit 3.4.2.7., hvorefter 42 pct. af foreningerne fastsætter priser, der er gennemsnitligt 22 pct. under lovens maksimum. Denne praksis tilgodeser dem, der flytter ind, frem for dem, der flytter fra foreningen. De lavere priser medvirker til, at nye andelshavere har bedre råd til at deltage i fælles vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, og er derfor også til fordel for de andelshavere, der bliver boende. Derfor er sådanne bestemmelser så udbredt i foreningspraksis, som tilfældet er. Hvis alle uanset flytning får mulighed for at belåne andelsboligen, vil alle andelshavere kunne have interesse i at fjerne særlige vedtægtsbestemte lavere maksimalpriser med henblik på at kunne optage størst mulige lån. En fri adgang til belåning til almindeligt forbrug vil derfor modvirke en samfundsmæssigt ønskelig foreningspraksis, der går ud på at holde priserne nede.

Mindretallet peger på, at hvis adgangen til pantsætning begrænses, vil der på grund af afvikling af lånene normalt være en friværdi i andelslejligheden, der gør det lettere at løse krav som følge af mangler. Med fri adgang til belåning vil der i mange tilfælde forud for salg være sket fuld belåning af andelslejlighedens værdi og dermed en øget risiko for, at salgssummen ikke kan dække mangelsudbedring, for at vurderingspriserne presses op og for tvistigheder om priser og mangler.

Mindretallet er enig med flertallet i, at en begrænsning efter de anførte retningslinier kan kontrolleres og sanktioneres som ovenfor beskrevet af flertallet uden afgørende vanskeligheder for långiver og andelsboligforeningerne.

Mindretallet finder, at muligheden for nedsparingslån ikke bør tillægges særlig vægt, og at der ikke er belæg for at antage, at et incitament til at optage maksimalt lån ved erhvervelse af en andelsbolig i praksis

skulle få nogen betydning overhovedet for låneoptagelsen. Mindretallet er enig med flertallet i, at muligheden for omgåelse af pantsætningsbegrænsningerne ved, at der etableres pant gennem udlæg, reelt er uden praktisk betydning..

13.1.4. Arbejdsgruppens forslag

Med forbehold for en vurdering af, om der er overordnede samfundsøkonomiske hensyn, der taler mod at åbne mulighed for låneoptagelse uden begrænsning med pant i andelsboliger, finder arbejdsgruppens flertal ikke behov for ved lovgivning at begrænse adgangen til at pantsætte en andelsbolig eller en erhvervsandel, hverken til visse finansieringsformål eller ved en maksimering af størrelsen af belåningen.

13.2. Vedtægtsbestemt udelukkelse eller begrænsning

13.2.1. Problemstilling

I dette afsnit behandles spørgsmålet om, hvorvidt den enkelte andelsboligforening som hidtil skal kunne udelukke adgangen til at pantsætte andelsboliger eller som det mindre i det mere begrænse adgangen dertil.

13.2.2. Gældende ret

Der er en langvarig og omfattende praksis i andelsboligforeninger for vedtægtsbestemt udelukkelse af pantsætning, jf. Grubbe: Andelslejligheder, s. 117, Redegørelse om andelsboliger. Overdragelsesregler m.v. (1980) s. 163 og Redegørelse om de støttede private andelsboligers vilkår (1995) s. 94. Denne praksis daterer sig tilbage til tiden omkring 1. Verdenskrig, hvor de første andelsboligforeninger blev dannet. Den omfatter i dag 86 pct. af foreningerne ifølge spørgeskemaundersøgelsen, se afsnit 3.4.4.

I almindelighed er udelukkelse af pantsætning kombineret med udelukkelse af retspant i form af udlæg. Udelukkelse af pantsætning og udlæg er bl.a. begrundet i ønsket om at undgå fremmed indflydelse, være sig direkte i form af kreditors overtagelse af stemmeret eller vetoet mod visse beslutninger, og indirekte ved andelshavers manglende interesse i økonomi, vedligeholdelse af værdier osv. Pantsætningsforbudet er formentlig også i et ikke ubetydeligt omfang begrundet i, at forbud mod pantsætning er en betingelse for at opnå beskyttelse mod udlæg efter retsplejelovens § 514 og andelsboliglovens § 6 a, jf. Grubbe: Andelslejligheder, s. 117-120 og Neville: Juristen 1991, s. 58-78.

Det er et almindeligt princip i dansk selskabsret, at man i en forening som udgangspunkt har frihed til at indrette sig, som man ønsker det.

Dette indebærer, at der normalt kun gøres indskrænkning i denne frihed, hvor det er dikteret af hensyn til udenforstående.

Dette gælder også begrænsninger i omsættelighed, herunder regler om samtykke til salg eller pantsætning, og regler der fuldstændig afskærer sådanne dispositioner. Arbejdsgruppen er ikke bekendt med fortilfælde, hvor det ved lov er bestemt, at vedtægterne for et selskab, en forening eller en anden sammenslutning ikke må begrænse eller afskære deltagerens adgang til pantsætning af deres andel i fællesskabet. Der henvises herved i det hele til den selskabsretlige litteratur, især Werlauff: Generalforsamling og beslutning, s. 160, Rosenberg m.fl.: ApS-loven med kommentarer (1. udg., 1997) s. 105, samme: A/S-loven med kommentarer (6. udg., 1999) s. 142 og 147, Krüger Andersen: Aktie- og anpartsselskabsret (6. udg., 2000) s. 169 og 173, Gomard: Aktieselskaber og anpartsselskaber (4. omarb. udg., 2000) s. 145, og Hørlyck: Dansk Andelsret (3. udg., 2000) s. 25 ff., 81 ff. og 85 ff.

13.2.3. Arbejdsgruppens overvejelser

13.2.3.1. Udelukkelse

En lovbestemmelse, der begrænser foreningernes mulighed for at begrænse eller afskære deltagerens adgang til pantsætning, ville være et indgreb i foreningernes selvstyre, der på afgørende måde bryder med almene hidtil anerkendte principper. Et sådant indgreb måtte efter arbejdsgruppens opfattelse kræve en klar og tungtvejende begrundelse. Andelsboligen er en almindeligt accepteret velfungerende boligform, der i alt væsentligt er skabt uden lovregulering, men ved en fri udvikling gennem foreningernes vedtægter og praksis. Derfor er det særlig betænkeligt at gribe ind med regulering, når der ikke er påvist kritisable tilstande eller klare samfundsmæssige behov for at gribe ind. På denne baggrund finder arbejdsgruppen, at der ikke er påvist nogen grund til at gribe ind i foreningernes selvstyre på dette punkt, og bemærker, at der heller ikke er angivet noget behov herfor i de politiske grunde, der er anført i kommissoriet for at overveje lovgivning på området.

Det har bl.a. ved spørgeskemaundersøgelsen vist sig, at der i mange foreninger ikke er behov for særlige finansieringsinstrumenter. I mange foreninger er der lave kontantpriser, jf. afsnit 3.4.2. Lovgivningen anviser garanti fra foreningen som sikkerhed for finansiering af køb i stedet for pantsætning, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 13. Spørgeskemaundersøgelsen viser endvidere, at man i mange foreninger i dag end ikke udnytter de eksisterende muligheder for sikkerhedsstillelse, se således afsnit 3.4.3. om anvendelsen af garantier, og 3.4.4. om anvendelse af pantsætning i foreninger, hvor pantsætning er tilladt. Disse forhold betyder efter arbejdsgruppens opfattelse ikke, at der ikke i andre foreninger med høje priser er et betydeligt behov for et velfungerende finansieringsinstrument, men det er vigtigt at gøre sig klart, at der er

betydelige forskelle i problemstillingen for forskellige kategorier af foreninger. Netop på baggrund af disse forskelle er det efter arbejdsgruppens opfattelse vigtigt at opretholde en sådan smidighed i lovgivningen, at den enkelte forening får fri mulighed for at indrette sig på en måde, der er hensigtsmæssig efter forholdene i netop denne forening.

Arbejdsgruppen har overvejet, om der vil være en risiko for omgåelse af vedtægtsbestemt udelukkelse af pant ved, at der gennemføres udlæg. Arbejdsgruppen finder, at en risiko herfor reelt ikke har praktisk betydning, jf. afsnit 13.1.3. Der er endvidere enighed i arbejdsgruppen om, at det ville være bagvendt, hvis man opgav en hensigtsmæssig ordning pga. en risiko for omgåelse af den.

Arbejdsgruppen finder, at hvor der åbnes adgang til pantsætning, bør denne finansieringsform træde i stedet for lovpligtig garanti, jf. afsnit 14.1. For foreningerne er der på visse punkter fordele ved pant frem for garanti, især fordi der ved garanti består en principiel risiko for tab, som der ikke er ved pant. Det bør imidlertid være foreningerne selv, der gennem en eventuel vedtagelse af at udelukke pant træffer valget mellem de to former for sikkerhed, idet arbejdsgruppen som nævnt finder, at foreningerne selv er bedst i stand til at tage vare på prioriteringen af deres og medlemmernes interesser.

Arbejdsgruppen har overvejet, om sikkerhed i form af pant i stedet for garanti repræsenterer så klare fordele for andre end foreningen, at det ikke bør overlades til foreningen at afgøre, om der skal være adgang til pantsætning.

For andelshaverne indebærer pantsætning en lettere adgang til finansiering af forbedringer og dermed en fordel frem for garanti. Foreningens afgørelse af, om der skal være adgang til pant, træffes imidlertid af andelshaverne selv ved en flertalsbeslutning på foreningens generalforsamling, se nærmere herom i afsnit 13.3.2. I respekt af det demokratiske princip om flertallets ret til at træffe afgørelse må en minoritet af andelshavere derfor respektere flertallets beslutning.

For långiverne er garanti en bedre sikkerhed end pant, da tab ved garanti i praksis er udelukket på grund af hæftelse fra foreningen, der må anses som en meget sikker debitor. For långiverne indebærer pant derfor ikke fordele frem for garanti. Det skal dog nævnes, at der for pengeinstitutterne som branche er den fordel ved pant, at der er mulighed for sikkerhed for større lån end ved garanti på grund af garantiordningens maksimumsgrænser. Pant åbner derfor for et større marked. En sådan interesse for pengeinstitutterne kan imidlertid ikke begrunde et indgreb i foreningernes selvstyre.

For køberne indebærer det ikke generelt en fordel at sikre et givent lån ved pant frem for garanti. Den garanterede del af lånet er bedre sikret ved garantien end den ville være ved en pantsætning. Låntager vil der-

for ved et garanteret lån have en mindst lige så god position i henseende til både kreditbevilling og lånevilkår, som ved et pantsikret lån. På grund af garantiordningens maksimumgrænser for lånets størrelse giver en panteordning imidlertid mulighed for større lån. Garantior- dningens maksimumgrænser for lån er fastsat gennem flere lovændrin- ger ved en afvejning af et rimelig behov for finansiering over for hensy- net til foreningen, og der foreligger ingen informationer om, at man ved denne afvejning har taget utilstrækkeligt hensyn til købernes behov for finansiering, således at nogle købergrupper af den grund er blevet afskåret fra at erhverve en andelsbolig. Selv om visse købere kan have en fordel ved den videre adgang til belåning, som panteordningen giver, kan hensynet hertil derfor næppe begrunde et indgreb i foreningernes selvstyre.

Sammenfattende er det derfor arbejdsgruppens opfattelse, at den enkelte andelsboligforening som hidtil skal have mulighed for at ude- lukke adgangen til at pantsætte andelsboliger. Da denne mulighed er udgangspunktet efter almindelige regler, er der derfor ikke behov for lovgivning om dette spørgsmål.

13.2.3.2. Begrænsning

Bestemmelser, der begrænser adgangen til pantsætning, kan blive aktu- elle i mange varianter. Det kan være en begrænsning til visse finansie- ringsformål eller en maksimering af størrelsen af belåningen. Eller begrænsning til visse lånetyper, f.eks. pengeinstitutlån, således som det er velkendt fra garantiordningen, der ved lovgivning netop er begræn- set på denne måde, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 13.

Det er arbejdsgruppens opfattelse, at når der bør bestå mulighed for fuldstændig udelukkelse af pantsætning, bør foreningerne som det mindre i det mere også have mulighed for at vedtage begrænsninger i adgangen dertil. Da denne mulighed også er udgangspunktet efter almindelige regler, er der derfor heller ikke behov for lovgivning om dette spørgsmål.

13.2.4. Arbejdsgruppens forslag

Den enkelte andelsboligforening skal som hidtil have mulighed for at udelukke eller som det mindre i det mere begrænse adgangen til at pantsætte andelsboliger. Da denne mulighed er udgangspunktet efter almindelige regler, er der ikke behov for lovgivning om dette spørgs- mål. Arbejdsgruppen foreslår imidlertid, at retstilstanden udtrykkelig omtales i forbindelse med forslaget om ændring af andelsboliglovens § 5, stk. 13, jf. afsnit 14.1.4. Der henvises til kapitel 23 med arbejdsgrup- pens forslag til ændring af denne bestemmelse.

13.3. Ny vedtagelse af udelukkelse eller begrænsning af pantsætning

13.3.1. Problemstilling

I dette afsnit behandles spørgsmålet om, hvorvidt en tidligere besluttet vedtægtsbestemmelse i den enkelte andelsboligforening om at udelukke eller begrænse adgangen til at pantsætte andelsboliger skal stå ved magt eller bero på en ny vedtagelse.

13.3.2. Gældende ret

Arbejdsgruppen er ikke bekendt med fortilfælde, hvor muligheden for en aftalt eller vedtægtsbestemt fravigelse af en deklaratorisk gældende ordning fastholdes i forbindelse med en lovændring og det samtidig fastsættes, at tidligere besluttede fravigelser er uvirksomme efter den nye lovs ikrafttræden.

En beslutning om at ophæve eller ændre vedtægtsbestemmelser, der udelukker eller begrænser pantsætning, kan træffes med det flertal, som ifølge vedtægterne kræves til vedtægtsændringer og uden krav om samtykke fra de enkelte andelshavere, idet der ikke kan antages at foreligge situationer, hvor en sådan ændring krænker enkelte andelshaveres velerhvervede rettigheder.

En beslutning om at indsætte vedtægtsbestemmelser, der udelukker eller begrænser pantsætning, efter at tidligere bestemmelser er blevet uvirksomme ved lovindgreb, vil formentlig ud over almindelig vedtægtsændringsmajoritet kræve samtykke fra hver enkelt andelshaver og dermed i praksis enstemmighed, da det vil være et indgreb i andelshaveres velerhvervede rettigheder, jf. Neville: Andelsboligforeningsloven med kommentarer (2. udg. 1998), s. 90. Dette er i overensstemmelse med almindelige selskabsretlige grundsætninger, jf. U 1945.1085 H. Disse grundsætninger er nu som følge af en EU-harmonisering fraveget for aktieselskaber ved en ændring af aktieselskabslovens § 79, stk. 2, hvorefter enkelte ændringer nu kan gennemføres med et flertal på 9/10. Der henvises i det hele til den selskabsretlige litteratur, især Werlauff: Generalforsamling og beslutning, s. 161, Werlauff: Selskabsret (4. udg., 2000) s. 338 ff., Rosenberg m.fl.: ApS-loven med kommentarer (1. udg., 1997) s. 163, samme: A/S-loven med kommentarer (6. udg., 1999) s. 337, Gomard: Aktieselskaber og anpartsselskaber (4. omarb. udg., 2000) s. 146 ff. og Hørlyck: Dansk Andelsret (3. udg., 2000) s. 199.

13.3.3. Arbejdsgruppens overvejelser

Mange foreninger har som nævnt bestemmelser i deres vedtægter om, at adgangen til pantsætning er udelukket eller begrænset. Disse beslutninger er truffet på baggrund af en retstilstand, hvor reglerne om pant-

sætning ikke var afklaret, og for de flestes vedkommende under forudsætning om en retstilstand, hvor man kunne afskære kreditorforfølgning, hvis man udelukkede pantsætning. Det er uvist, i hvilket omfang forudsætninger om en sådan retstilstand i almindelighed har været afgørende for foreningernes vedtagelse af udelukkelse af pantsætning, og det vil ofte være umuligt at påvise, om sådanne forudsætninger har været afgørende for en konkret forenings vedtagelse heraf.

Forudsætningen om uklare pantsætningsregler er med arbejdsgruppens forslag ikke længere relevant. Hvis det politisk besluttes at ophæve andelsboliglovens § 6 a, er også forudsætningen om, at udelukkelse af pantsætning er nødvendig for at afskære kreditorforfølgning, bortfaldet.

Arbejdsgruppen har derfor overvejet, om der som følge af de ændrede forudsætninger bør stilles krav om en ny beslutning for, at udelukkelse eller begrænsning af adgangen til pantsætning tillægges retsvirkning.

Der er ikke på forhånd grund til at tro, at andelsboligforeningerne ikke skulle blive opmærksom på de nye muligheder og ændrede forudsætninger. Der er tale om meget grundlæggende ændringer for sektorens vilkår, som i sig selv vil skabe opmærksomhed. Hertil kommer, at en meget betydelig del af sektoren er organiseret i Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, og et meget stort antal foreninger er professionelt administreret af advokater eller medlemmer af Administratorforeningen, så der vil gennem disse kanaler sikres oplysning og rådgivning om disse forhold. Hertil kommer, at der efter arbejdsgruppens opfattelse vil være naturlig anledning for ressortministeriet til at informere. Et krav om en ny beslutning kan derfor efter arbejdsgruppens opfattelse ikke begrundes i en risiko for, at nogle foreninger vil undlade at ophæve vedtægtsbestemmelser om udelukkelse, fordi de ikke er opmærksomme på forandringerne.

Der er endvidere to forhold, der taler mod et krav om en ny beslutning.

For det første: Hvis en tidligere besluttet vedtægtsbestemmelse bliver uvirksom efter ikrafttræden af de nye regler, vil en ny beslutning som minimum kræve vedtagelse med vedtægtsændringsmajoritet og formentlig enstemmighed, jf. afsnit 13.3.2. Det har den konsekvens, at blot en enkelt andelshaver eller en beskeden minoritet af andelshavere vil kunne hindre en ellers lovlig opretholdelse af et tidligere lovligt gældende forbud mod pantsætning. Denne konsekvens er efter arbejdsgruppens opfattelse ikke acceptabel.

For det andet: Hvis der gennem lovgivning stilles krav om en ny beslutning for at opretholde et tidligere lovligt gældende forbud mod pantsætning, vil det være nødvendigt gennem særlige overgangsregler at udskyde ikrafttrædelsen af de nye bestemmelser, således at foreningerne får rimelig tid til efter en informationsperiode at gennemføre ændrin-

gerne. Det vil betyde en udskydelse af ikrafttrædelsen formentlig i 2,5 år således, at der først er 1 år til at informere om de nye regler, og derefter 1,5 år til at gennemføre ændringerne på en ordinær generalforsamling med eventuel nødvendig efterfølgende anden generalforsamling i foreninger, hvor dette er et krav til vedtægtsændring. Udskydelsen kan naturligvis begrænses til kun at angå de foreninger, der hidtil har haft vedtægtsbestemt forbud mod pantsætning. Men en sådan sondring vil skabe retlig uklarhed for købere og långivere og i øvrigt kun få praktisk betydning for et mindretal af foreninger, da de fleste hidtil har haft forbud i deres vedtægter.

13.3.4. Arbejdsgruppens forslag

En tidligere besluttet vedtægtsbestemmelse i den enkelte andelsboligforening om at udelukke eller begrænse adgangen til at pantsætte andelsboliger skal stå ved magt. Da denne løsning er udgangspunktet efter almindelige regler, er der ikke behov for lovgivning om dette spørgsmål. Arbejdsgruppen foreslår imidlertid, at retstilstanden udtrykkelig omtales i forbindelse med forslaget om ændring af andelsboliglovens § 5, stk. 13, jf. afsnit 14.1.4. Der henvises til kapitel 23 med arbejdsgruppens forslag til ændring af denne bestemmelse.

14 Pant eller garanti

14.1. Pant i stedet for lovpligtig garanti

14.1.1. Problemstilling

I dette afsnit behandles spørgsmålet om, hvorvidt etablering af et klart retsgrundlag for pantsætning af andelsboliger bør medføre, at andelsboligforeninger fritages for pligten til at stille garanti for lån til finansiering af køb af andelsbolig i tilfælde, hvor køberen har mulighed for at sikre lånet ved pant i andelsboligen.

14.1.2. Gældende ret

Erhververen af en andelsbolig kan forlange, at foreningen yder garanti for lån i pengeinstitut til delvis dækning af købesummen, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 13. Denne forpligtelse er uafhængig af, om erhververen har andre muligheder for at stille sikkerhed for finansieringen, herunder ved pant i andelsboligen. Lovbestemmelsen bygger på en forudsætning om, at pantsætning ikke er en realistisk mulighed for sikkerhedsstillelse, dels fordi pantsætning ofte er udelukket ved vedtægtsbestemmelser, dels fordi retstilstanden ved pantsætning er så uklar, at pant ikke vurderes som tilstrækkelig sikkerhed af långiver, jf. om andelsboliglovens § 5 efter ændring ved lov nr. 486 af 5. november 1980 jf. Folketingstidende 1980-81, tillæg A, sp. 213, og tillæg B, sp. 76. Lovens forarbejder omtaler ikke udtrykkeligt spørgsmålet om, hvorvidt pligten til at stille garanti gælder, hvor der undtagelsesvis er mulighed for pantsætning.

14.1.3. Arbejdsgruppens overvejelser

Efter gennemførelse af de foreslåede regler om pantsætning og tvangs salg af andelsboliger vil der ved pant i en andelsbolig kunne etableres fuldt betryggende sikkerhed for lån til finansiering af erhvervelse af andelsboligen, selv om sikkerheden muligvis ikke er fuldt på højde med den sikkerhed, som garanti fra foreningen indebærer. Dermed bortfalder den afgørende begrundelse for, at man ved lovgivning har pålagt foreningen garantistillelse i disse situationer.

Foreningernes pligt til at stille garanti giver bl.a. på grund af risikoen for tab en række problemer.

Hertil kommer det principielle problem ved at tillade og endog påbyde, at foreningernes formue anvendes som grundlag for finansiering af erhvervelse af andele. I selskabslovgivningen er der således et generelt forbud mod en sådan selvfinansiering, jf. aktieselskabslovens § 115, stk. 2, og anpartsselskabslovens § 49, stk. 2., og andelsboliglovens § 11, jf. §

5, stk. 13, indebærer for boligaktie- og boliganpartsselskaber en speciel undtagelse fra det generelle forbud.

Pligten til at stille garanti bør derfor undtage de tilfælde, hvor garanti-stillelse ikke er absolut nødvendig, fordi der består en anden mulighed for sikkerhedsstillelse, pantsætning, idet det herved forudsættes, at der i almindelighed er mulighed for sikkerhedsstillelse for tilsvarende beløb.

Arbejdsgruppen bemærker, at samme synspunkt er blevet fremsat tidligere af en arbejdsgruppe under Boligministeriet, se Redegørelse om de støttede private andelsboligers vilkår (1995) s. 165.

14.1.4. Arbejdsgruppens forslag

Der henvises til kapitel 23 med forslag til ændring af andelsboliglovens § 5, stk. 13, 1. pkt., og de bemærkninger, der dér er anført til ændringsforslaget.

14.2. Konvertering af udstedte garantier til pant

14.2.1 Problemstilling

I foreninger, hvor udstedelse af nye garantier udelukkes, fordi der er mulighed for pantsætning, vil der ofte kunne være virksomme garantier fra tiden før udstedelse blev udelukket. I dette afsnit behandles spørgsmålet om, hvorvidt udstedte garantier i sådanne tilfælde skal konverteres til pant eller tinglyses på andelsboligen.

14.2.2. Gældende ret

En andelsboligforening, der har udstedt garanti efter andelsboliglovens § 5, stk. 13, har ikke krav på at erstatte garantien med en anden form for sikkerhed, det være sig pant i fast ejendom eller i en andelsbolig.

14.2.3. Arbejdsgruppens overvejelser

I foreninger, hvor der ikke er mulighed for pantsætning, vil der fortsat blive behov for at udstede garantier til finansiering af erhvervelse, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 13. I disse tilfælde bliver der naturligvis ikke spørgsmål om at konvertere udstedte garantier til pant, og det er arbejdsgruppens opfattelse, at der ikke skal kræves tinglysning af garantier, se afsnit 8.2.4.

I foreninger, hvor der er mulighed for pantsætning, vil der efter forslaget ikke længere være krav på at få garanti, og det må forventes, at disse foreninger ikke vil udstede garantier, når de ikke er forpligtet dertil. I sådanne foreninger vil der imidlertid ofte fortsat i en periode bestå nogle tidligere udstedte og stadig virksomme garantier.

I en sådan mellempperiode kan eksistensen af to parallelle sikkerhedsordninger i én andelsboligforening skabe uklarhed og i værste fald medføre skuffelser, fordi en udenforstående tredjemand, der konstaterer, at der kan ske pantsætning, ikke er opmærksom på, at der tidligere kan være udstedt en garanti, og derfor yder lån uden at tage i betragtning, at foreningens modregning efter indfrielse af garantien kan reducere pantets værdi væsentligt. Et sådant dobbelt sikkerhedssystem kræver desuden ekstra administration.

Denne mellempperiode er i praksis begrænset som følge af afviklingen af de garanterede lån. Afviklingsperioden er højst 15 år, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 13, 3. pkt., og tidligere indtil ændringen ved lov nr. 220 af 27. marts 1996 højst 10 år, jf. Neville: Andelsboligforeningsloven med kommentarer (2. udg., 1998) s. 126.

Selv om mellempperioden er forholdstvis kort, taler de nævnte forhold for en ordning, hvor udstedte garantier over en endnu kortere overgangsperiode enten blev konverteret til pant eller tinglyst, så långiver ved undersøgelse af tingbogen kunne få en samlet oversigt over det nye pants reelle prioritetsstilling.

En tvungen konvertering vil imidlertid forringe sikkerheden for långiver, og arbejdsgruppen finder, at hensynet til ikke at udsætte långiverne for en sådan risiko vejer tungere end argumenterne for at konvertere.

Arbejdsgruppen kan heller ikke anbefale en regel om, at garantier i denne situation skal tinglyses. Det vil i sig selv være en kompliceret retstilstand, at garantier i nogle tilfælde skal tinglyses, og i andre tilfælde ikke. Det vil for det andet være vanskeligt for en garantikreditor at vide, om der skal ske tinglysning eller ej. Det kræver, at denne ved, om foreningen tillader pantsætning, og foreningen kan træffe ny beslutning om dette – endog flere gange, selv om det vil være sjældent. For det tredje vil den, der påtænker at yde lån mod pant, som oftest under alle omstændigheder have behov for at kontakte foreningen for at få oplysning om de gældende vedtægter, andelens værdi m.v., så han vil uden større vanskelighed også kunne få afklaret, om der er udstedt garanti.

14.2.4. Arbejdsgruppens forslag

Der bør ikke stilles krav hverken om konvertering eller tinglysning af garantier i de omhandlede tilfælde.

15 Foretagelse og udstrækning af udlæg i andele

Før Højesterets kendelse i 1996 var det almindelig praksis, at andelslejligheder ikke kunne gøres til genstand for tvangsfuldbyrdelse, hvis foreningsvedtægterne indeholdt forbud mod pantsætning og retsfølgning. Denne praksis var funderet i den opfattelse, at retsplejelovens § 514, stk. 2 og 3, gav hjemmel for kreditorudelukkelsesklausuler i en andelsboligforenings vedtægter.

Højesterets kendelse i U 1996.1478 H udelukkede muligheden for med hjemmel i retsplejeloven at opretholde kreditorudelukkelsesklausuler i en andelsboligforenings vedtægter. Med kendelsen fik en andelshavers kreditorer mulighed for at foretage udlæg til forauktionering i medlemmets andel i andelsboligforeningen med de rettigheder og forpligtelser, som var knyttet hertil i medfør af bestemmelserne i foreningens vedtægt og bestemmelserne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Med kendelsen aktualiseredes en række tvivsspørgsmål vedrørende tvangsauktion over andelsboliger. En foreløbig kortlægning af disse spørgsmål blev foretaget i ”Redegørelse fra arbejdsgruppen om gennemførelse af tvangsauktion over andelsboliger” afgivet i april 1997 af en arbejdsgruppe nedsat af boligministeren. Folketinget valgte herefter med vedtagelsen af andelsboliglovens § 6 a atter at give mulighed for at udelukke udlæg i andele og dermed også afholdelse af tvangsauktion. Hovedsigtet med § 6 a var at skabe ro på området, mens der blev arbejdet videre med de i 1997-redegørelsen påpegede spørgsmål med henblik på eventuelt gennem lovgivning at løse udestående problemer. For en nærmere beskrivelse af udviklingen henvises til kapitel 1.

15.1. Grundlaget for og fremgangsmåden ved udlæg

15.1.1. Problemstilling

I dette afsnit behandles spørgsmålet om, hvilke krav der kan give grundlag for udlæg i andele i andelsboligforeninger, samt den nærmere fremgangsmåde ved foretagelsen af sådanne udlæg. Det er ved behandlingen af disse spørgsmål forudsat, at en andel overhovedet kan tjene som genstand for udlæg, se nærmere herom i kapitel 20 og 21.

15.1.2. Gældende ret

I det omfang betingelserne i andelsboligforeningslovens § 6 a for udlægsudelukkelse ikke er til stede, og udlæg i andele heller ikke er afskåret af andre grunde, f. eks. trangsbeneficiet i retsplejelovens § 509, foretages udlæg i overensstemmelse med almindelige regler om udlæg i simple fordringer. Se nærmere betænkningens kap. 3.2.1.2 om den formueretlige kvalifikation af andelslejligheder. Dette indebærer, at det krav, der foretages udlæg for, skal være fastslået ved en dom eller et retsforlig, eller at skyldneren skal have erkendt kravet i et gældsbrev, frivilligt forlig eller pantebrev, jf. nærmere retsplejelovens § 478, stk. 1. Er kravet af offentligretlig beskaffenhed, er det typisk tillagt udpantningsret i lovgivningen. I disse tilfælde kan der foretages udlæg for kravet, selv om det ikke er fastslået på en af de måder, som er opregnet i retsplejelovens § 478, stk. 1, jf. § 478, stk. 2.

Om fremgangsmåden ved udlæg gælder de almindelige regler i retsplejelovens kap. 46 (og ved udpantningsudlæg foretaget af pantefogeder eller told- og skattefogeder reglerne i skatteinddrivelsesloven). Efter som udlæg i boligandele antages at have karakter af udlæg i simple fordringer, er det ved disse udlæg ikke muligt at anvende særreglen i retsplejelovens § 495, stk. 1, 2. pkt., hvorefter der på rettens kontor kan gøres udlæg i fast ejendom på grundlag af et pantebrev i ejendommen, selv om skyldneren ikke er mødt.

15.1.3. Arbejdsgruppens overvejelser

Retsplejelovens og skatteinddrivelseslovens regler om grundlaget for og fremgangsmåden ved udlæg er resultatet af en afvejning af de involverede skyldner- og kreditorinteresser i på den ene side at sikre, at uberettede krav ikke tvangsgennemføres, og på den anden side at undgå opstilling af unødvendige hindringer for gennemførelsen af berettigede krav.

Idet reglerne om grundlaget for og fremgangsmåden ved udlæg i det store hele er de samme, uanset hvilke aktiver der i givet fald kan foretages udlæg i, har arbejdsgruppen i overensstemmelse med kommissoriet lagt til grund, at udlæg i andele som udgangspunkt bør følge de almindelige regler på de her omtalte punkter.

Kun særreglen i retsplejelovens § 495, stk. 1, 2. pkt., om adgangen til i skyldnerens fravær på fogedrettens kontor at foretage udlæg i fast ejendom på grundlag af et pantebrev i ejendommen, har givet anledning til nærmere overvejelser i arbejdsgruppen.

Efter forarbejderne er § 495, stk. 1, 2. pkt., begrundet i, at en omkostningskrævende, udkørende fogedforretning normalt ikke er påkrævet i de nævnte tilfælde, jf. FT 1975-76 Tillæg A sp. 265. Nærmere bestemt kan anføres, at udlægget foretages i det pantsatte aktiv, og at skyldne-

ren ikke gennem sin almindelige påvisningsret har mulighed for at afværge udlæg i pantet, jf. retsplejelovens § 517, stk. 2, ligesom panthavere heller ikke kan påtvinges en afdragsordning, jf. retsplejelovens § 525, stk. 3, jf. J. Anker Andersen: *Tvangsfuldbyrdelse* (3. udg., 1997) s. 234. Hertil kommer, at der ved udlæg i pantsat fast ejendom ikke er tvivl om ejerforholdene eller udlægsgenstandens identitet, og at der typisk ikke bliver spørgsmål om vurdering eller registrering af det udlagte.

Hvis der i overensstemmelse med arbejdsgruppens forslag etableres en andelsboligbog, som bl.a. indebærer, at andelsboligforeningen inden endelig tinglysning af panterettigheder skal bekræfte ejerforholdene, ser arbejdsgruppen ingen betænkeligheder ved at sidestille udlæg i boligandele med udlæg i fast ejendom i relation til adgangen til i skyldnerens fravær at foretage udlæg på fogedkontoret. Arbejdsgruppen lægger herved vægt på, at retsplejelovens § 495, stk. 3, giver fogedretten mulighed for at udsætte forretningen, hvis den i det enkelte tilfælde finder det ønskeligt, at skyldneren er til stede, f. eks. fordi der er usikkerhed med hensyn til eventuelle indsigelser. Særligt bemærkes, at skyldnerens tilstedeværelse normalt er påkrævet ved udlæg på grundlag af et ejer-pantebrev, idet et sådant efter § 478, stk. 1, nr. 6, kun kan være udlægsgrundlag, hvis gældens størrelse og forfaldstidens indtræden er erkendt af skyldneren eller klart fremgår af omstændighederne.

15.1.4. Arbejdsgruppens forslag.

Der henvises til kapitel 25 med arbejdsgruppens forslag til ændringer i retsplejeloven (§ 495, stk. 1).

15.2. Udlæggets udstrækning. Forbedringer, tilpasset inventar, lejeindtægter m.v.

15.2.1. Problemstilling

I dette afsnit behandles spørgsmålet om udstrækningen af udlægsgenstanden, når der foretages udlæg i boligandele, herunder hvorvidt udlægget omfatter forbedringer og særlig tilpasset inventar, lejeindtægter, udlodninger m.v.

Det er ved behandlingen af disse spørgsmål forudsat, at en boligandel overhovedet kan tjene som genstand for udlæg. De spørgsmål, der i øvrigt knytter sig til boligandele som genstand for udlæg, er behandlet i kapitel 20-21. Spørgsmålet om, hvorvidt panthaver i boligandele bør have adgang til tvangsrealisation uden forudgående udlæg, er behandlet i afsnit 17.2.3.

15.2.2. Gældende ret

I det begrænsede omfang, der kan gøres udlæg i boligandele, anses udlægget efter den almindelige opfattelse for foretaget i andelshaverens rettigheder over for andelsboligforeningen. Dette ligger på linje med, hvad der almindeligvis antages at gælde med hensyn til aftalt pant i andele, og indebærer, at udlægget behandles i overensstemmelse med reglerne om udlæg i simple fordringer. Se nærmere afsnit 9.2.1.2.

Som en konsekvens heraf omfatter et udlæg, der foretages i andelen, ikke *forbedringer* af lejligheden og heller ikke *særligt tilpasset eller installeret tilbehør*. Kreditorforfølgning rettet mod disse aktiver kan derimod ske i form af særskilt udlæg heri i overensstemmelse med almindelige regler om udlæg i løsøre. Dette svarer til, hvad der antages at gælde som deklaratorisk regel ved aftalt pant i andele. Se nærmere herom i afsnit 9.1.2.1.

Derimod må konstruktionen af udlægget som et udlæg i andelshaverens rettigheder over for foreningen indebære, at eventuelle *udlodninger* af foreningsformuen er omfattet, hvilket svarer til, hvad der antages at gælde som deklaratorisk regel ved aftalt pant i andele. Se nærmere herom i afsnit 9.3.2.1.

Udlæg i andelen omfatter formentlig ikke skyldnerens *krav på lejeindtægter* (ved fremleje af andelsboligen). Dette svarer til, hvad der formentlig er udgangspunktet ved aftalt pant i andele. Se nærmere herom i afsnit 9.5.2.1.

Med hensyn til udlæg i fast ejendom antages efter gældende ret, at udlæg i ejendommen ikke uden videre omfatter fremtidige lejeindtægter. Særskilt udlæg i lejeindtægterne er udelukket ifølge retsplejelovens § 511, stk. 2, men det accepteres i praksis, at et udlæg i den faste ejendom kan udstrækkes til at omfatte også lejeindtægterne, således at udlægshaveren kan oppebære lejeindtægterne i tiden indtil tvangsauktion, forudsat at udlægshaveren snarest skrider til tvangsauktion, se nærmere J. Anker Andersen: *Tvangsfuldbyrdelse* (3. udg., 1997) s. 200 og Bruun, Møgelvang-Hansen og Lindenchrone Petersen: *Fogedsager* (2. udg., 2000) s. 284 ff.

På linje med, hvad der antages at gælde som deklaratorisk regel ved aftalt pant i andele, jf. afsnit 10.1, overgår *stemmeretten* m.v. ikke til den, der har udlæg i andelen, jf. herved J. Anker Andersen, *Tvangsfuldbyrdelse* (3. udg., 1997) s. 176 ff. og Hørlyck: *Dansk Andelsret* (3. udg., 2000) s. 97 ff.

Jf. i det hele Neville: *Pantsætning af og udlæg i andelsboliger*, s. 51 ff.

Det anførte om forbedringer og særlig tilpasset eller installeret tilbehør står for så vidt i modsætning til, hvad der gælder ved udlæg i fast ejendom. Udlæg i den faste ejendom omfatter således efter retsplejelovens §

518, stk. 2, som udgangspunkt uden videre tilbehør som nævnt i tinglysningslovens §§ 37-38. Og efter retsplejelovens § 510 er særskilt udlæg i sådant tilbehør som udgangspunkt udelukket.

Om tilbehør til fast ejendom findes desuden særlige regler i § 520, stk. 1, 1. pkt. Efter denne bestemmelse afskærer udlægget ikke skyldneren fra at udskille tilbehøret fra ejendommen, når dette sker ifølge regelmæssig drift af ejendommen. Virkningen heraf er - ligesom efter den tilsvarende regel i tinglysningslovens § 37 - at udskilte erhvervstilhørsgenstande, når den anførte betingelse er opfyldt, slippes af udlægget. § 520, stk. 1, 2. og 3. pkt., giver fogedretten hjemmel til på udlægshaverens anmodning at fratage skyldneren udskillelsen, hvis der er indgivet begæring om tvangsauktion, og det skønnes nødvendigt ud fra fyldestgørelsessyn.

15.2.3. Arbejdsgruppens overvejelser.

Ved udlæg stiftes retspant i det udlagte. I relation til de her drøftede spørgsmål adskiller udlæg sig i det væsentlige kun fra aftalt pant ved stiftelsesmåden. Det er derfor arbejdsgruppens grundlæggende synspunkt, at de aktiver, der er omfattet af udlæg i en boligandel, så vidt muligt bør afgrænses på samme måde som dem, der omfattes af aftalt pant i boligandelen.

Udmøntning af dette synspunkt kan ske uden lovændring for så vidt angår *udlodninger*, idet sådanne som nævnt efter gældende ret må anses for omfattet af udlægget i andelen.

Af samme grund finder arbejdsgruppen heller ikke, at særlig lovregulering er nødvendig for at undgå, at *stemmeretten* overgår til den, der har udlæg i andelen. Arbejdsgruppen lægger herved bl.a. vægt på, at andelsboliglovens § 2, stk. 5, dersom denne bestemmelse ændres som foreslået af arbejdsgruppen (se nærmere i afsnit 10.1.4.), vil afskære den, der har pant i en andel, fra at betinge sig indflydelse på ejendommens eller foreningens drift, og at den ændrede bestemmelse må antages at være analogt anvendelig på en udlægshaver.

Med hensyn til *lejeindtægter* stiller arbejdsgruppen forslag om, at der i pantebrevsformularen vedrørende aftalt pant i andele i andelsboligforeninger indføjes en bestemmelse, hvorefter pantet omfatter lejeindtægter, men således at andelshaveren fortsat oppebærer indtægten, så længe pantsætningsaftalen ikke er misligholdt, jf. afsnit 9.5.3. Med dette forslag kommer retstilstanden ved aftalt pant i andele til at svare til den, der gælder ved aftalt pant i fast ejendom, se nærmere afsnit 9.5.2.1.

Da permanent fremleje af andelsboliger som nævnt i afsnit 7.5.2.1. kun forekommer i et meget begrænset omfang, er der efter arbejdsgruppens opfattelse ikke tilstrækkelig anledning til at stille forslag om særlig lovregulering af spørgsmålet. I overensstemmelse med hvad der kan anta-

ges at være gældende ret både ved udlæg i andele og i fast ejendom, går arbejdsgruppen ud fra, at udlæg i andele heller ikke efter en gennemførelse af arbejdsgruppens øvrige forslag uden videre kommer til at omfatte lejeindtægter.

Arbejdsgruppen har ikke herved taget stilling til, hvorvidt der efter en gennemførelse af betænkningens øvrige forslag, som indebærer en tilnærmelse af reglerne om pant og udlæg i andele til reglerne om pant og udlæg i fast ejendom, i praksis eventuelt kan være behov for analog anvendelse af retsplejelovens § 511, stk. 2, og den i afsnit 15.2.2. omtalte retspraksis vedrørende kombineret udlæg i den faste ejendom og dens lejeindtægter på udlæg i andele i andelsboligforeninger.

Med hensyn til *forbedringer og særligt tilpasset eller installeret inventar* bør det i overensstemmelse med arbejdsgruppens grundlæggende synspunkt ved retspant/udlæg i andele tilstræbes, at der, ligesom ved aftalt pant i andele, normalt er mulighed for samlet realisation af aktiver, som udgør en funktionel enhed. Herved modvirkes værdispild, og i det omfang, der er sammenfald mellem genstanden for aftalt pant og genstanden for retspant, undgås de praktiske problemer, der ellers ville opstå ved tvangsrealisation af uens behæftede aktiver. Der henvises i øvrigt til arbejdsgruppens overvejelser vedrørende udstrækningen af aftalt pant i andele i andelsboligforeninger, jf. afsnit 9.1.3. De dér anførte synspunkter taler efter arbejdsgruppens opfattelse for, at der i retsplejeloven indføres en udlægsregel, som modsvarer arbejdsgruppens forslag til tinglysningslovens § 42 j, stk. 4, om aftalt pant (se kapitel 24) på samme måde, som udlægsreglen i retsplejelovens § 518, stk. 2, modsvarer tinglysningslovens §§ 37-38 om tilbehørspant i fast ejendom.

Da udlægsbestemmelsen bør udformes efter samme retningslinjer som den foreslåede bestemmelse om aftalt pant, bør den bygge på (til dels) samme principper som retsplejelovens § 518, stk. 2, og tinglysningslovens § 37 vedrørende tilbehør til fast ejendom. I den forbindelse må man dog være opmærksom på, at tinglysningslovens § 37 angår driftsinventar og -materiel i en erhvervsvirksomhed, der drives fra den pantsatte ejendom, og at sådant tilbehør hyppigt har stor betydning for pantesikkerheden. I modsætning hertil er det særligt tilpassede eller installerede inventar m.v. i andelslejligheder typisk af forholdsvis beskeden betydning for pantets værdi. Endvidere bemærkes, at de af arbejdsgruppen foreslåede regler om udstrækningen af panteretten til sådant inventar (i modsætning til hvad der gælder ved pant fast ejendom, jf. herom tinglysningslovens § 38) ikke indebærer, at panthaveren kan tilsidesætte tredjemands i øvrigt sikrede rettigheder over tilbehør, se nærmere i afsnit 9.2. På den baggrund finder arbejdsgruppen ikke tilstrækkelig anledning til at stille forslag om at udstrække bestemmelsen i retsplejelovens § 520, stk. 1, 2. og 3.pkt. (hvorefter skyldneren kan fratages retten til at udskille udlagte tilbehørsgenstande som led i regel-

mæssig drift) til at finde tilsvarende anvendelse på særlig tilpasset eller installeret inventar m.v. i udlagte andele i andelsboligforeninger.

Desuden har arbejdsgruppen overvejet, om der er behov for at udstrække retsplejelovens § 510 (der som udgangspunkt udelukker særskilt udlæg i tilbehør til fast ejendom) til at gælde også ved udlæg i andele. Værdien af særligt tilpasset eller installeret inventar m.v. er typisk beskeden, og gør det antagelig kun sjældent relevant at foretage særskilt udlæg heri. De ovenfor anførte synspunkter, der ligger til grund for forslaget om, at udlæg i andele som udgangspunkt også bør omfatte sådant inventar, har imidlertid samme vægt i relation til spørgsmålet om, hvorvidt særskilt udlæg heri som udgangspunkt bør være udelukket på samme måde, som det er tilfældet med hensyn til tilbehør til fast ejendom. Arbejdsgruppen finder således, at særskilt udlæg i forbedringer og særligt tilpasset eller installeret inventar som udgangspunkt bør være udelukket.

15.2.4. Arbejdsgruppens forslag

Der henvises til kapitel 25 med arbejdsgruppens forslag til ændringer i retsplejeloven (§ 510, stk. 3, og § 518, stk. 4).

16 Retsvirkningen af udlæg i andele

16.1. Problemstilling

Dette kapitel angår spørgsmålet om, i hvilket omfang der bør fastsættes særlige regler, som fraviger retsplejelovens regler om retsvirkningen af udlæg. De særlige spørgsmål, der knytter sig til gennemførelse af tvangsauktion over andele, er behandlet i kapitel 17-19.

16.2. Gældende ret

16.2.1. Retten til at sætte på tvangsauktion

Udlæg sker som hovedregel til forauktionering, dvs. giver udlægskreditor ret til at sætte det udlagte på tvangsauktion og "gøre sig betalt af auktionssummen", jf. retsplejelovens § 538, stk. 1. Idet der i øvrigt henvises til kapitlerne 17 og 19 om de hermed forbundne spørgsmål, skal det her blot fremhæves, at retsplejelovens § 525, stk. 2, giver fogedretten hjemmel til at bestemme, at udlagt fast ejendom, der tjener som bolig for skyldneren eller hans husstand, ikke kan sættes på tvangsauktion, så længe skyldneren overholder en afdragsordning fastsat af fogedretten og tiltrådt af skyldneren. Dette gælder dog ikke, hvis udlægget er sket på grundlag af et pantebrev med pant i den faste ejendom, jf. § 525, stk. 3.

Da udlæg i andele efter gældende ret ikke anses for udlæg i fast ejendom, er der næppe mulighed for at anvende § 525, stk. 2, på udlæg i andele i andelsboligforeninger.

16.2.2. Udlægsdebitors råden over det udlagte

Ved udlæg begrænses udlægsdebitors ret til at råde over det udlagte, idet debitor er uberettiget til at råde på en måde, som kan være til skade for udlægshaveren, jf. retsplejelovens § 519, stk. 1. Den heraf følgende rådighedsbegrænsning svarer som udgangspunkt til den, der gælder for en pantsætter. Udlægsdebitor er således som udgangspunkt ikke afskåret fra normal anvendelse af det udlagte og heller ikke fra at disponere retligt over det udlagte, hvis dette sker med respekt af udlægget og uden risiko for udlægskreditors fyldestgørelse. Udlæg i fast ejendom afskærer ikke salg eller pantsætning af ejendommen med respekt af udlægget, ligesom udlæg i løsøre ikke afskærer underpantsætning, men derimod vel salg og håndpantlægning af løsøre, idet den med disse dispositioner forbundne ændring af opbevaringsforholdene ikke anses for at være forenelig med udlægget, jf. betænkning nr. 634/1971 om udlæg og

udpantning s. 92 og Bruun, Møgelvang-Hansen og Lindenchrone Petersen: Fogedsager (2. udg., 2000) s. 329 ff.

Da forholdene ved udlæg i andele i de anførte henseender ikke på væsentlig måde adskiller sig fra dem, der kendetegner fast ejendom, er det arbejdsgruppens opfattelse, at udlæg i andele efter gældende ret ikke afskærer udlægsdebitor fra sædvanlig råden over andelen, herunder almindelig brug af den pågældende andelslejlighed, og heller ikke fra salg eller pantsætning af andelen, når dette sker med respekt af udlægget, jf. tilsvarende Neville: Pantsætning af og udlæg i andelsboliger, s. 47.

Da udlægget er foretaget i udlægsdebitors rettigheder over for andelsboligforeningen, er det arbejdsgruppens opfattelse, at en forenings udbetaling af overdragelsessummen til udlægsdebitor i tilfælde af salg, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 7, ikke virker frigørende for foreningen, hvis denne var eller burde være bekendt med udlægget, jf. retsplejelovens § 524 sammenholdt med princippet i gældsbrevslovens § 29. Neville anser spørgsmålet for at være uafklaret, se Pantsætning af og udlæg i andelsboliger, s. 47.

De særlige spørgsmål om udskillelse af tilbehør til udlagt fast ejendom er omtalt i kapitel 15.

Om fast ejendom bestemmer § 520, stk. 2, at fogedretten om fornødent kan træffe bestemmelse om administration af udlagt fast ejendom. Bestemmelsen tager ikke alene sigte på tilfælde, hvor der er fare for, at skyldneren gennem sine dispositioner vil forringe fyldestgørelsesmuligheden, men også tilfælde, hvor der på grund af skyldnerens passivitet, f. eks. efter dennes fraflytning, er skabt fare for forringet fyldestgørelse. I modsætning til reglerne om brugeligt pant (jf. retsplejelovens §§ 588-595) er fogedsretsadministration efter § 520, stk. 2, ikke et selvstændigt fyldestgørelsesmiddel, men en afværgende foranstaltning, der skal sikre værdiernes tilstedeværelse, indtil der kan holdes tvangsauktion. Se nærmere Bruun, Møgelvang-Hansen og Lindenchrone Petersen: Fogedsager (2. udg., 2000) s. 337 ff og J. Anker Andersen: Tvangsfuldbyrdelse (3. udg., 1997) s. 257 ff. Da § 520, stk. 2, alene gælder for fast ejendom, kan bestemmelsen ikke anvendes ved udlæg i andele.

Om udlagt løsøre bestemmer § 523, stk. 1, at fogedretten ud fra en konkret vurdering kan bestemme, at udlægsdebitor berøves rådigheden over det udlagte, der således som udgangspunkt forbliver i udlægsdebitors besiddelse. Ved udlæg i værdipapirer og fordringer, for hvilke der er udstedt skriftligt bevis, skal fogedretten tage dokumentet i forvaring, jf. § 523, stk. 2. Mens sidstnævnte bestemmelse efter ordlyden også omfatter andelsbeviser, anser arbejdsgruppen det for usikkert, om løsrørereglen i § 523, stk. 1, eller princippet heri kan anvendes tilsvarende på udlæg i andele.

Ved udlæg i løsøre modificeres § 523 af § 525, stk. 1, som giver fogedretten hjemmel til at bestemme, at løsøret ikke må fratages skyldneren, så længe denne overholder en af fogedretten fastsat afdragsordning, hvis varighed ikke kan overstige 10 måneder. Bestemmelsens løsørebegreb omfatter næppe udlæg i fordringer, jf. J. Anker Andersen: Tvangsfuldbyrdelse (3. udg., 1997) s. 250, og dermed næppe heller udlæg i andele.

16.2.3. Sikringsakt og betalingslegitimation

Som en konsekvens af, at udlæg i andele anses for udlæg i en simpel fordring, stilles der ikke krav om foretagelse af en særlig sikringsakt, for at udlægget kan opnå beskyttelse mod senere retsforfølgning rettet mod det udlagte eller rettigheder herover stiftet ved aftale indgået i god tro om udlægget. Dette svarer til, hvad der gælder som almindelig regel ved udlæg i løsøre og følger af almindelige formueretlige principper, jf. Gomard: Fogedret (4. udg., 1997) s. 166 ff.

Ved udlæg i en simpel fordring risikerer udlægshaveren derimod, at skyldneren i henhold til den udlagte fordring frigøres ved betaling til udlægsdebitor, således at udlægget herefter er værdiløst. Betaling til udlægsdebitor har denne virkning, medmindre skyldneren var eller burde være bekendt med udlægget, jf. retsplejelovens § 524, sammenholdt med princippet i gældsbrevslovens § 29. Udlægshaveren må derfor i egen interesse underrette skyldneren (ved udlæg i andele altså andelsboligforeningen), som ved underretningen bringes i ond tro.

Jf. i det hele Neville: Pantsætning af og udlæg i andelsboliger s. 45 ff.

16.2.4. Forældelse

Efter retsplejelovens § 526, stk. 4, bortfalder udlæg i løsøre og omsætningsgældsbreve m.v. som udgangspunkt et år efter foretagelsen, medmindre der forinden er forlangt tvangsauktion. Undtaget herfra er bl.a. udlæg i biler m.v. omfattet af reglerne om bilbogen, jf. § 526, stk. 5. Bestemmelsen gælder heller ikke for udlæg i simple fordringer, idet det typisk er mere nærliggende at inddrive den udlagte fordring, jf. herved retsplejelovens § 558, end at forlange den solgt på tvangsauktion, jf. FT 1975-76, Tillæg A, sp. 269 f. Idet udlæg i andele anses for udlæg i en simpel fordring, må det antages, at udlæg i andele ikke er omfattet af § 526, stk. 4, selv om den anførte begrundelse for at undtage simple fordringer fra bestemmelsen ikke gør sig gældende ved udlæg i andele. I stedet er sådanne udlæg omfattet af dansk rets almindelige regler, jf. Neville: Pantsætning af og udlæg i andelsboliger, s. 48.

16.3. Arbejdsgruppens overvejelser

Hvis der i overensstemmelse med arbejdsgruppens forslag til ændring af tinglysningsloven (se kapitel 24) oprettes en andelsboligbog, etableres der en registreringsordning på linje med bilbogen omfattende bl.a. udlæg. I så fald bør der ved fastlæggelsen af retsvirkningerne af udlæg i andele efter arbejdsgruppens opfattelse på en række tekniske punkter tages udgangspunkt i de regler, der gælder for udlæg omfattet af bilbogsordningen.

Det følger således umiddelbart af de foreslåede regler i arbejdsgruppens forslag til indføjelser i tinglysningsloven af et kapitel om andelsboligbogen, at *sikringsakten* ved udlæg i andele er tinglysning i andelsboligbogen.

Indførelse af et krav om iagttagelse af sikringsakt indebærer, at det bliver muligt at foretage en systematisk kontrol af, om et aktiv er behæftet med udlæg, hvorfor trangen til at lade sådanne udlæg være omfattet af en særlig kort *forældelsesfrist*, ikke er den samme som ved udlæg i løsøre i øvrigt, hvor udlægshaverens ret over det udlagte normalt er beskyttet over for senere stiftede rettigheder over genstanden, uden at der stilles krav om foretagelse af særlig sikringsakt.

I de eventuelt forekommende tilfælde (se nærmere kapitel 13 og 20), hvor andelsboligforeningens vedtægter gyldigt måtte afskære pantsætning (men ikke udlæg), kunne muligheden for at stifte udlæg, som alene forældes efter dansk rets almindelige regler, tænkes at føre til omgåelse af vedtægternes pantsætningsforbud. Arbejdsgruppen finder imidlertid ikke, at denne eventuelle misbrugsmulighed bør tillægges afgørende betydning ved udformningen af reglerne om forældelse af udlæg i andele.

Arbejdsgruppen foreslår således, at udlæg i andele (under en ordning med tinglysning i andelsboligbogen) bør være undtaget fra forældelsesfristen på 1 år i retsplejelovens § 526, stk. 4, ligesom det er tilfældet med udlæg i biler m.v. omfattet af kravet om tinglysning i bilbogen. Dette er allerede tilfældet efter gældende ret, hvor resultatet følger af, at udlæg i andele behandles efter reglerne om udlæg i simple fordringer.

Ej heller er der under et tinglysningssystem som det, der følger af arbejdsgruppens forslag til andelsboligbog, behov for særlige regler om *den indbyrdes prioritetsstilling for flere udlæg* i samme aktiv m.v., idet dette spørgsmål reguleres af tinglysningsreglerne.

Når det drejer sig om den indbyrdes afvejning af kreditors og debtors interesser i henholdsvis fyldestgørelse og råden over det udlagte, lægger arbejdsgruppen vægt på, at der ved udlæg i andele er taget skridt i retning af et tvangssalg, som indebærer, at debitor mister sin bolig. Dette forhold taler efter arbejdsgruppens opfattelse for, at der i relation til

beskyttelsen af udlægsdebitors interesser tages udgangspunkt i de særregler, der beskytter debitor ved udlæg i fast ejendom.

Hensynet til udlægsdebitors interesse i om muligt at beholde sin bolig har således efter arbejdsgruppens opfattelse samme styrke som ved udlæg i fast ejendom, og arbejdsgruppen finder derfor, at retsplejelovens § 525, stk. 2 og 3, om fogedrettens mulighed for at bestemme, at tvangsauktion over udlagt fast ejendom ikke kan finde sted, så længe debitor overholder en *afdragsordning*, også bør omfatte udlæg i andele, når udlægget ikke sker på grundlag af et pantebrev med pant i det udlagte.

Med hensyn til *udlægsdebitors råden over den udlagte andel* finder arbejdsgruppen, at de nugældende regler i retsplejelovens § 519 i tilstrækkeligt omfang tager hensyn til udlægsdebitors interesser i fortsat at kunne anvende den bolig, der er knyttet til den udlagte andel.

Også i relation til beskyttelse af udlægshavers interesse i at undgå forringet fyldestgørelsesmulighed som følge af mangelfuld vedligeholdelse etc. bør udlæg i andele efter arbejdsgruppens opfattelse sidestilles med udlæg i fast ejendom. Selv om der ved udlæg i andele formentlig kun forholdsvis sjældent vil være behov for *fogedretsadministration* efter retsplejelovens § 520, stk. 2, finder arbejdsgruppen, at muligheden for ad denne vej at afværge forringet fyldestgørelse også bør være til stede ved udlæg i andele.

16.4. Arbejdsgruppens forslag

Der henvises til kapitel 25 med arbejdsgruppens forslag til ændringer i retsplejeloven (§ 520, stk. 2, § 525, stk. 4, og § 526, stk. 5).

17 Om fyldestgørelse af pant- og udlægshavere

17.1. Fyldestgørelsesmåden

17.1.1. Problemstilling

Dette afsnit angår spørgsmålet om den mest hensigtsmæssige tilrettelæggelse af den tvangsmæssige fyldestgørelse af pant- og udlægshavere, der har sikkerhed i andele i andelsboligforeninger.

17.1.2. Beskrivelse af kendte fyldestgørelsesmåder

Andelsboliglovens særregler og vanskelighederne ved at håndhæve disse, herunder maksimalprissystemet, under tvangsauktion afholdt efter retsplejelovens almindelige regler gør det nærliggende at overveje andre fyldestgørelsesmåder end tvangsauktion.

Ét alternativ til tvangsauktion kunne være overtagelse til brugeligt pant, jf. retsplejelovens kapitel 54, hvorefter en panthaver, såfremt forpligtelsen i henhold til et pantebrev i fast ejendom misligholdes, ved fogedrettens foranstaltning kan overtage brugen af ejendommen med henblik på at få dækket sit krav gennem indtægterne ved ejendommens drift. Reglerne om brugeligt pant gælder kun for fast ejendom, herunder ejerlejligheder. Etablering af brugspant er betinget af, at pantebrevet er misligholdt på en sådan måde, at det kunne begrunde foretagelse af udlæg. Desuden kræves, at formålet er at opnå fyldestgørelse i brugsværdien. Retspraksis har således afvist at anvende reglerne om brugeligt pant, hvis rekvirentens hensigt har været at sikre, at pantets ejendoms værdi ikke blev forringet. Er formålet sikring af pantets realisations værdi, er panthaveren henvist til at følge reglerne om tvangsadministration, jf. retsplejeloven § 520, jf. nærmere herom i afsnit under i afsnit 16.2.2.

En anden form for fyldestgørelse kunne bestå i pant- og udlægshaveres salg af andelslejligheden med respekt af pantsætters/udlægsdebitors brugsret. Tilsvarende salg af ejerlejligheder med respekt af en aktuel lejers lejeret er velkendt i praksis. Ejerlejligheden sælges meget ofte biligt i forhold til den pris, der kunne opnås ved salg uden lejeret.

En tredje tvangsfyldestgørelsesmåde kunne være at lade pant- eller udlægshaveren sælge sin fordring på andelshaveren med den dertil hørende sikkerhed i andelen, dvs. retten til at oppebære (en del af) provent ved senere frivilligt salg af andelen.

For det fjerde kunne det tænkes, at de gældende regler om tvangsauktion kan anvendes under behørig hensyntagen til de særlige regler, der gælder for andelsboliger, herunder navnlig andelsboliglovens regler om maksimalpriser, forkøbsrettigheder og bestyrelsens ret til at godkende køber.

Endelig kunne tvangssalg muligvis være en betryggende fuldbyrdelsesmåde. Tvangssalget kan tænkes gennemført af enten andelsboligforeningen eller andelshaveren selv. Fremgangsmåden ved tvangssalg gennem andelsboligforeningen anvendes i forvejen, hvor en andelshaver misligholder et lån som andelsboligforeningen har garanteret for, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 13, og normalvedtægtens § 24, stk. 2, jf. § 17. Efter krav fra banken til foreningen om at indfri fordringen på andelshaveren ekskluderes andelshaveren af foreningen, brugsretten opsiges, og foreningen forestår salget af boligen.

17.1.3. Arbejdsgruppens overvejelser

17.1.3.1. Brugeligt pant

Ved overtagelse af en andelslejlighed til brugeligt pant vil der normalt ikke være noget overskud, som panthaver kan fyldestgøres af, men derimod løbende omkostninger i form af boligafgift. Selv hvis lejligheden er udlejet, vil overskuddet være beskedent. Efter de eksisterende regler om brugeligt pant, jf. retsplejelovens kapitel 54, er det kun panthavere med viljesbestemt pant i fast ejendom, der kan tage pantet til brugelighed. Eftersom en andelsbolig ikke kan karakteriseres som fast ejendom, ville det kræve en ændring af de eksisterende regler, hvis andelsboliger skulle omfattes af disse bestemmelser.

Reglerne om brugeligt pant, jf. retsplejeloven § 591, stk. 1, giver ikke mulighed for, at en panthaver kan kræve sig indsat i besiddelsen af den del af en fast ejendom, som tjener til bolig for pantsætteren eller dennes husstand. For en nærmere beskrivelse af reglerne om brugspant henvises til Bruun, Møgelvang-Hansen og Lindencrone Petersen: Fogedsager (2. udg., 2000) s. 472 ff.

På den anførte baggrund er det arbejdsgruppens opfattelse, at en ordning, der foreskriver brugeligt pant som fyldestgørelsesmåde for en kreditor med pant i en andel, som anvendes til beboelse, ikke er hensigtsmæssig. De samme ulemper gør sig ikke gældende med hensyn til pant i erhvervsandele, idet disse i almindelighed giver et afkast. Da brugspant som nævnt ikke kommer på tale i relation til boligandele, finder arbejdsgruppen imidlertid ikke tilstrækkelig anledning til at nærmere at overveje spørgsmålet i relation til erhvervsandele.

17.1.3.2. Salg af andel med brugsret

En fremgangsmåde, hvorefter pant- eller udlægshaver henvises til fyldestgørelse gennem salg af andelen med respekt af pantsætters brugsret,

er efter arbejdsgruppens opfattelse ikke en hensigtsmæssig fyldestgørelsesmåde. Arbejdsgruppen lægger herved vægt på, at der ofte vil være stor usikkerhed om, hvornår pantsætters/udlægsdebitors brugsret vil ophøre. Denne usikkerhed vil formentlig forringe salgsværdien betydeligt. Hertil kommer, at en adskillelse af brugsretten til andelslejligheden fra de øvrige rettigheder, der er knyttet til en andel, herunder andelen i foreningens nettoformue, ikke er hensigtsmæssig. Arbejdsgruppen skal herved pege på, at der reelt ville opstå en fremlejesituation, som formentlig ikke opfylder fremlejebetingelserne i normalvedtægtens § 12, stk. 1, og standardvedtægtens § 11, stk. 2. Se nærmere afsnit 10.3. om fremleje.

17.1.3.3. Salg af fordring med panteret

Der er i arbejdsgruppen enighed om, at en fyldestgørelsesmåde, hvorved pant- og udlægshavere henvises til at sælge fordringen på andelshaveren med tilhørende sikkerhed, og hvor sikkerheden alene består i ret til provenu ved senere salg af andelen efter fraflytning, ikke giver en reel fyldestgørelsesadgang.

Arbejdsgruppen har herved lagt vægt på, at der ikke er noget marked for at købe fordringer på de nævnte betingelser, ligesom værdien af en misligholdt fordring uden umiddelbar adgang til realisation af pantet må antages at være meget ringe.

17.1.3.4. Tvangsauktion og/eller tvangsunderhåndssalg

Efter arbejdsgruppens opfattelse rummer både tvangsauktions- og tvangsunderhåndssalg af en andelsbolig velkendte og i et vist omfang brugbare procedurer til fyldestgørelse af panthaver. I relation til tvangssalg af andele i andelsboligforeninger er begge fyldestgørelsesmåder imidlertid også forbundet med svagheder, som gør, at ingen af fremgangsmåderne efter arbejdsgruppens opfattelse kan stå alene. Se nærmere i afsnit 17.3.

For at anvende tvangsunderhåndssalg gennem foreningen taler, at denne metode er velkendt i praksis. I langt de fleste foreningsvedtægter findes bestemmelser om eksklusion af andelshavere og efterfølgende underhåndssalg af boligen gennem foreningen. Ved tvangsrealisation til fyldestgørelse af pant- og udlægshaverkrav lider denne fyldestgørelsesmåde imidlertid af betydelige svagheder i tilfælde, hvor foreningen ikke kan sælge boligen til maksimalprisen, jf. andelsboliglovens § 5.

Til fordel for tvangsunderhåndssalg foretaget af den enkelte andelshaver taler, at andelsboligforeningen derved ikke involveres i fyldestgørelsesprocessen. Foreningen stilles i disse tilfælde ikke anderledes end ved et almindeligt frivilligt salg. Den enkelte bestyrelse pålægges ved denne fremgangsmåde ikke ekstra arbejdsbyrder, og dermed begrænses risikoen for, at foreningsbestyrelsen ifalder erstatningsansvar for fejl i forbindelse med tvangsfuldbyrdelsen.

Når underhåndssalg forestås af vedkommende andelshaver, dvs. pantsætteren/udlægsdebitor, som typisk er debitor i henhold til de fordringer, der skal fyldestgøres gennem salget, giver fremgangsmåden imidlertid ikke sikkerhed for, at pant- og udlægshaveres interesser varetages på betryggende måde. Dette skyldes bl.a., at mange pantsættere/udlægsdebitorer, som allerede har misligholdt med den virkning, at der er iværksat kreditorforfølgning, ikke råder over de personlige ressourcer, der kræves for at gennemføre et salg på den mest hensigtsmæssige måde.

Tvangsauktion som fyldestgørelsesmåde rummer ligeledes åbenbare problemer. I den foreliggende sammenhæng fremhæves alene, at hovedsigtet med tvangsauktionssalg er at finde den højstbydende køber gennem udbud og fremsættelse af bud og overbud. For en andelsbolig kan der imidlertid ikke kræves højere pris end den, der kan beregnes i henhold til andelsboliglovens bestemmelser om maksimalpris.

I det omfang det ikke er muligt at sælge en andel til maksimalprisen, eller hvis det ikke antages at være sandsynligt, at maksimalprisen kan opnås for en andel, er tvangsauktion imidlertid forbundet med visse fordele. Pant- og udlægshavere får således mulighed for at realisere pantet/det udlagte på en måde, der er velkendt og velafprøvet, ligesom der opnås en høj grad af sikkerhed for, at salg sker til den højeste lovlige pris.

17.1.4. Arbejdsgruppens forslag

Det er arbejdsgruppens opfattelse, at fyldestgørelsesmåderne brugeligt pant, salg af andelsboligen med respekt af pantsætters brugsret og salg af fordring med panteret ikke er egnede fyldestgørelsesmetoder.

Heller ikke fyldestgørelsesmåderne tvangsauktion og underhåndssalg egner sig hver især som eneste fyldestgørelsesmetode. Arbejdsgruppen finder det derimod muligt ved en kombination af de to fyldestgørelsesmåder at opveje svaghederne ved den ene metode med styrkerne ved den anden, så der kan etableres en hensigtsmæssig fyldestgørelsesmetode. Mulighederne for og hensigtsmæssigheden af at kombinere de to fyldestgørelsesmåder undersøges og beskrives nærmere i afsnit 17.3.

Endvidere er arbejdsgruppen af den opfattelse, at tvangsunderhåndssalg alene bør forestås af den involverede andelsboligforening. Tvangsunderhåndssalg gennemført af andelshaveren selv varetager ikke i tilstrækkeligt omfang foreningens, pant- og udlægshaveres beskyttelsesværdige interesser.

17.2. Beslutning om salg

17.2.1. Problemstilling

Dette afsnit angår spørgsmålet om, hvem der skal have kompetence til at træffe beslutning om igangsættelse af tvangs salg af eller eventuel tvangsauktion over andelshaverens bolig.

17.2.2. Gældende ret

Hvor en panthaver har underpant i fast ejendom eller løsøre, kræver afholdelse af tvangsauktion over aktivet, at fogedretten har foretaget udlæg til forauktionering, jf. retsplejeloven § 538.

Ved håndpant kan panthaveren derimod uden fogedrettens medvirken beslutte, at det pantsatte skal forsøges afhændet på tvangsauktion, jf. retsplejelovens § 538 a, der endvidere fastsætter visse særregler om salgsmåden for værdipapirer med kurs på en dansk eller udenlandsk fondsbørs. Ved håndpant er forudgående udlæg til forauktionering således ikke nødvendig. Det kræves alene, at panthaver – inden han tager skridt til fyldestgørelse – som hovedregel ved anbefalet brev opfordrer pantsætter til at opfylde kravet inden en uge.

Retsplejelovens § 538 a gælder ved håndpant i løsøre samt ved pant i fordringer. Fordringer kan ikke underpantsettes, jf. tinglysningslovens § 47, stk. 4, og selv om pant i simple fordringer strengt taget ikke har form af håndpant, jf. Rørdam og Carstensen: Pant (7. udg., 2002) s. 338, omfattes også disse tilfælde af § 538 a, jf. Kommenteret Retsplejelov (6. udg., 2000) s. 244 ff.

Som nævnt i kapitel 3 er det i den juridiske litteratur antaget, at pantsætning af andele i almindelighed reguleres af de principper, der gælder for pantsætning af simple fordringer. Denne opfattelse kan dog ikke anses for andet og mere end et generelt udgangspunkt for en nærmere fortolkning af, hvad der kan antages at gælde i de forskellige retlige sammenhænge. § 538 a tager i første række sigte på (hånd)pant (i løsøre) og pengefordringer, jf. herved bestemmelsens stk. 3, hvorefter den pantsatte fordring kan inddrives af panthaveren i stedet for afholdelse af tvangsauktion over fordringen.

Karakteristisk for disse tilfælde er navnlig, at der er tale om tvangsrealisation af aktiver, som skyldneren ikke længere råder over, idet pantets etablering var ensbetydende med, at pantet kom uden for pantsætters rådighedssfære. I modsætning hertil har andelshaver/pantsætter ikke opgivet rådigheden over andelen/pantet ved forholdets stiftelse, idet den til andelen knyttede brugsret fortsat udnyttes af andelshaveren/pantsætteren. Iværksættelsen af en tvangsfuldbyrdsproces i fortsættelse af en allerede etableret rådighedsberøvelse er i almindelighed en mindre indgribende foranstaltning end igangsættelse af tvangsrealisa-

tion af et aktiv, som pantsætteren fortsat råder over. Dette taler for, at der i de sidstnævnte tilfælde ikke gøres undtagelse fra den almindelige fogedretlige regel om, at tvangsrealisation er betinget af forudgående udlæg til forauktionering, jf. retsplejelovens § 538. Hertil kommer, at der ved tvangsrealisation af en andel normalt foretages et vidtgående indgreb over for andelshaveren/pantsætteren, på linje med hvad der sker ved tvangsrealisation af fast ejendom.

Efter arbejdsgruppens opfattelse er der således ikke tilstrækkeligt holddepunkt for at fortolke § 538 a således, at bestemmelsen også omfatter pant i andele, og det må derfor antages, at tvangsrealisation af pant i andelsboliger efter gældende ret kun kan ske efter forudgående udlæg til forauktionering.

17.2.3. Arbejdsgruppens forslag

På baggrund af det i afsnit 17.2.2. anførte er der i arbejdsgruppen enighed om, at pantøver ikke bør have mulighed for at skride direkte til tvangsrealisation af en pantsat andel i en andelsboligforening, men ligesom efter gældende ret bør følge den almindelige fogedretlige regel, hvorefter tvangsrealisation er betinget af forudgående udlæg foretaget af fogedretten.

17.3. Kombination af auktion og underhåndssalg

17.3.1. Problemstilling

Afsnittet angår fordele og ulemper ved den i afsnit 17.1. foreslåede fremgangsmåde for tvangsrealisation af andelslejligheder, hvorefter andelen som udgangspunkt skal forsøges afhændet af andelsboligforeningen og subsidiært ved tvangsauktion.

Ligeledes behandles spørgsmålet om, hvorvidt ordningen skal gælde for såvel boligandele som erhvervsandele.

17.3.2. Gældende ret

17.3.2.1. Tvangsauktion og andelsboliger

En række af særreglerne for private andelsboligforeninger kan komplicere forholdene under en tvangsauktion. Det gælder f.eks. andelsboliglovens regler om maksimalpriser, kravet om bestyrelsens godkendelse af køberen, jf. § 5, stk. 1 og 2, og § 6, stk. 2, og bestemmelserne i normalvedtægten og standardvedtægten om forkøbsret i henhold til ventelister, jf. henholdsvis § 14 og § 13.

Det bemærkes, at de nævnte bestemmelser i loven alene gælder for boliger, der helt eller delvis anvendes til beboelse, jf. andelsboliglovens § 1, stk. 3. Lovens bestemmelser gælder således ikke for rene erhvervsan-

dele, jf. Neville: Andelsboligforeningsloven med kommentarer (2. udg., 1998) s. 44. Normalvedtægtens og standardvedtægtens bestemmelser om salg tager heller ikke højde for forhold, som er særlige for erhvervsandele. I overensstemmelse hermed lægges i det følgende til grund, at de særlige regler om prisfastsættelsen, der gælder for andelsboliger, og som gør tvangsauktion vanskelig at anvende i praksis, ikke gælder for erhvervsandele.

17.3.2.1.1. Maksimalprisregler

Auktion som fremgangsmåde for tvangsfuldbyrdelse er kendetegnet ved, at alle har mulighed for at byde, og at højestbydende får ret og pligt til at erhverve det pågældende aktiv. Der kan derfor sættes spørgsmålstegn ved, om der overhovedet er tale om auktion, hvis noget opråbes til salg for en opgiven pris, og tingen skal sælges til den, som først erklærer sig villig til at betale denne pris, jf. Nullemann: Læren om Auction (2. udg., 1898) s. 4.

En tilsvarende situation foreligger ved tvangsauktion over en andel i en andelsboligforening, når den salgspris, der kan opnås gennem bud og overbud, overstiger den salgspris, der lovligt kan beregnes efter andelsboliglovens regler om maksimalpriser.

I lovgivning om maksimalpriser er der undertiden udtrykkeligt taget stilling til, hvorvidt maksimalprisreglerne skal gælde på auktion. Af de særlige regler, der under 2. Verdenskrig blev fastsat om varepriser og varesalg, fremgik således udtrykkeligt, at maksimalprisreglerne også skulle gælde ved auktionssalg. Det er af flere forfattere fremhævet som en generel retningslinie, at auktionssalg er undtaget fra lov om pris- og avancementstop, jf. f.eks. J. Anker Andersen: Auktioner (2. udg., 1996) s. 358.

Spørgsmålet om, hvorvidt maksimalprisreglerne i andelsboliglovens § 5 finder anvendelse ved auktionssalg er ikke afgjort i retspraksis. Det bemærkes herved, at der ved U 1996.1478 H efter arbejdsgruppens opfattelse ikke er taget stilling til, om maksimalprisreglerne i andelsboligloven gælder ved en auktion (hvis man forudsatte, at der kan foretages udlæg uden respekt af andelsboliglovens § 5, og denne begrænsning ikke udtrykkelig er indeholdt i udlægget eller auktionsbegæringen). Jf. således også Redegørelse om gennemførelse af tvangsauktion over andelsboliger (1997), s. 52.

I den juridiske litteratur er det under tvivl antaget, at maksimalprisreglerne i andelsboligloven gælder ved tvangsauktion, jf. Kommenteret Retsplejelov (6. udg., 2000) s. 332, Grubbe: Andelslejligheder, s. 145, J. Anker Andersen: Auktioner (2. udg., 1996) s. 357 og Redegørelse om gennemførelse af tvangsauktion over andelsboliger (1997), s. 34.

Arbejdsgruppen finder det, på linje med teorien, mest nærliggende at antage, at maksimalprisreglerne under alle omstændigheder gælder på en tvangsauktion.

En del foreninger har særlige maksimalprisregler i deres vedtægter. Et eksempel på dette er normalvedtægtens § 20, stk. 1, litra a.

Idet man ved sådanne regler unddrager en del af skyldnerens formue fra retsforfølgning, kunne der argumenteres for, at sådanne bestemmelser bør anses for båndlæggelsesbestemmelser, der kan tilsidesættes efter retsplejelovens § 514. Da det imidlertid må antages, at kreditorerne ikke kan få større ret end skyldneren havde, og da sådanne ordninger også binder skyldneren ved frivilligt salg, kan vedtægtsbestemmelserne næppe tilsidesættes efter § 514, stk. 3. Dette svarer til opfattelsen i Redegørelse om gennemførelse af tvangsauktion over andelsboliger (1997), s. 40. Derimod kan der være tvivl om, hvorvidt sådanne ordninger opfylder betingelsen i § 514, stk. 2, om hensynet til ordningens formål.

I U 1996.1478 H udtaltes det, at ”salg af andelen på tvangsauktion vil alene kunne ske med respekt af de forpligtelser og begrænsninger, der følger af vedtægten og loven, herunder med hensyn til ... prisen for andelen ...”. Da påstanden i sagen var et krav om udlæg til forauktionering i en andel i en andelsboligforening med de rettigheder og forpligtelser, som er knyttet dertil efter vedtægten og andelsboligloven, kan det på baggrund af Højesterets udtalelse ikke med sikkerhed konkluderes, at særlige maksimalprisbestemmelser i vedtægter skal respekteres ved tvangsauktion, jf. tilsvarende Redegørelse fra arbejdsgruppen om gennemførelse af tvangsauktion over andelsboliger s. 40.

17.3.2.1.2. Godkendelse af erhverver og betingelser for medlemskab

Som beskrevet i afsnit 3.2.1.3. har andelsboligforeninger normalt i deres vedtægter bestemmelser indeholdende nærmere betingelser for medlemskab, jf. normalvedtægtens § 3 og standardvedtægtens § 3. Heraf fremgår, at det kræves, at køber personligt flytter ind og tager boligen i brug umiddelbart efter købet.

Efter andelsboliglovens § 6, stk. 2, skal erhververen godkendes af bestyrelsen. Bestemmelser om bestyrelsens godkendelse findes i øvrigt normalt i andelsboligforeningens vedtægter, jf. normalvedtægtens § 14, stk. 2 og standardvedtægtens § 13, stk. 1. Godkendelsesbeføjelsen giver foreningen mulighed for at vurdere erhververens person. Godkendelse kan dog kun nægtes, hvis dette er rimeligt eller sagligt begrundet i varetagelse af foreningens eller medlemmernes interesser, jf. Grubbe: Andelslejligheder, s. 89 ff, Trangeled: Andelsboliger, s. 221 og Neville: Andelsboligforeningsloven med kommentarer (2. udg., 1998) s. 140 ff.

I den auktionsretlige litteratur ses spørgsmålet om tilladelse til køb på tvangsauktion ikke behandlet i relation til andelsboliger. Spørgsmål om

tilladelse til køb på tvangsauktion er derimod behandlet for så vidt angår landbrugslovens § 25 og § 3 i lov om erhvervelse af fast ejendom. Disse regler adskiller sig fra reglerne om andelsboliger ved, at der skal gives tilladelse til erhvervelse fra en offentlig myndighed, og at der i begge tilfælde er mulighed for en midlertidig erhvervelse uden tilladelse.

Fordi bestemmelserne giver mulighed for, at en person, der ikke opnår tilladelse, erhverver ejendommen og videresælger den inden for en nærmere angivet frist, antages det i den juridiske litteratur, at disse regler ikke er til hinder for, at der meddeles hammerslag, idet det er tilstrækkeligt, at betingelserne er opfyldt ved endelig tinglysning, jf. J. Anker Andersen: Auktioner (2. udg., 1996) s. 357 og 613 og Kommenteret Retsplejelov (6. udg., 1996) s. 332.

For andelsboligers vedkommende er det i teorien antaget, at reglerne om betingelser og godkendelse også finder anvendelse ved tvangsauktion, jf. Grubbe: Andelslejligheder, s. 146, og Neville: Andelsboligforeningsloven med kommentarer (2. udg., 1998) s. 168.

Som anført i afsnit 17.3.2.1.1. har Højesteret i U 1996.1478 H ikke generelt taget stilling til, om det er en forudsætning for salg af en andel i en andelsboligforening på tvangsauktion, at tvangsauktionen sker med respekt af alle de forpligtelser og begrænsninger, der følger af vedtægten.

På baggrund af de i teorien fremsatte synspunkter antages det i Redegørelse fra arbejdsgruppen om gennemførelse af tvangsauktion over andelsboliger (1997), s. 42, at vedtægternes og lovens regler om betingelser og godkendelse også gælder ved tvangsauktion. Arbejdsgruppen tilslutter sig denne opfattelse.

På baggrund af ovenstående kan det give anledning til usikkerhed, hvorledes auktionen skal tilrettelægges med henblik på gennemførelse af godkendelsesbeføjelsen, idet der ikke kan meddeles hammerslag, før auktionskøberen er godkendt af andelsboligforeningens bestyrelse.

17.3.2.1.3. Forkøbsret i henhold til ventelister

Langt de fleste andelsboligforeningers vedtægter indeholder bestemmelser om fortrinsrettigheder og ventelister, jf. standardvedtægtens § 13, stk. 2, litra B og C og normalvedtægtens § 14, stk. 1, litra c og d, jf. Grubbe: Andelslejligheder, s. 91.

En række foreninger etableret i mellemkrigstiden efter særlige støtte-regler har vedtægtsbestemmelser om, at overdragelse sker således, at foreningen overtager og disponerer over boligandelen og den dertil knyttede boligret.

Fortrinsretten giver normalt den berettigede ret til at købe til samme pris, som sælgeren kan opnå ved salg til anden side. Det vil ofte være maksimalprisen, men hvor maksimalprisen ikke kan opnås, må det antages, at den fortrinsberettigede har ret til at købe til den pris, der rent faktisk kan opnås.

I litteraturen antages generelt, at forkøbsrettigheder ikke hindrer tvangsauktion, idet det antages, at forkøbsretten må gøres gældende på selve auktionen, jf. J. A. Andersen: *Auktioner* (2. udg., 1996) s. 176 og 614.

Det fremgår af retspraksis, at en køberet i visse tilfælde, hvor ejendommen inden salg skal tilbydes den berettigede til en fastsat pris, kan være til hinder for, at auktionen gennemføres, før ejendommen er tilbudt den berettigede, jf. f. eks. U 1986.242 Ø og U 1967.228 Ø.

I teorien antages det, at fortrinsrettigheder skal respekteres ved tvangsauktion over andelsboliger, jf. Grubbe: *Andelslejligheder*, s. 146.

Som nævnt i afsnit 17.3.2.1.1. har Højesteret i U 1996.1478 H ikke generelt taget stilling til, om det er en forudsætning for salg af en andel i en andelsboligforening på tvangsauktion, at tvangsauktionen sker med respekt af alle de forpligtigelser og begrænsninger, der følger af vedtægten.

På baggrund af de i teorien fremsatte synspunkter antages det i Redegørelse om gennemførelse af tvangsauktion over andelsboliger, (1997), s. 45, at vedtægtsbestemte regler om forkøbsrettigheder også gælder ved tvangsauktion. Arbejdsgruppen tilslutter sig denne opfattelse. Når det lægges til grund, at fortrinsrettigheder skal respekteres, kan det give anledning til usikkerhed om, hvorledes de skal gøres gældende.

17.3.2.2. Tvangssalg gennem andelsboligforeningen

For frivillige salg af andelslejligheder gælder, at salget på en række punkter styres af foreningen. Dette gælder ligeledes gennemførelse af eksklusionssalg.

Det kan f.eks. nævnes, at foreningen ved frivillige salg har indflydelse på prisfastsættelsen, idet bestyrelsen godkender den pris, som en sælgende andelshaver forlanger. Ved stor efterspørgsel vil opgørelsen af maksimalprisen udgøre salgsprisen. Ved eksklusionssalg er bestyrelsen mere aktiv end ved frivilligt salg. Det er således i praksis normalt bestyrelsen, der udarbejder salgsopgørelsen, hvorimod det ved frivilligt salg er andelshaveren, jf. standardvedtægtens § 14, stk. 4.

Prisen på forbedringer, inventar m.v. fastsættes efter de regler, der gælder efter lovgivning, vedtægter eller praksis i foreningen. Før der indgås aftale om salg mellem en køber og andelsboligforeningen, må bestyrelsen sørge for, at den ekskluderede andelshaver accepterer salgsprisen. I

tilfælde af uenighed, må tvisten løses efter de retningslinier, der er fastsat herom i vedtægterne, og i mangel heraf løses tvisten af boligretten.

Ved salg af en andelsbolig i forbindelse med eksklusion har foreningen ligeledes indflydelse på valget af køber, idet bestyrelsen bestemmer, hvem der skal overtage andel og lejlighed, dog med respekt af ventelister, jf. standardvedtægtens § 21, stk. 2, og normalvedtægtens § 24, stk. 2.

Kan foreningen i forbindelse med eksklusionssalg ikke finde en køber, som ønsker at erhverve andelen til den pris, der efter loven og vedtægterne kan beregnes, er den ekskluderede andelshaver selv berettiget til at finde en køber. Såfremt dette ikke lykkes, må bestyrelsen nedsætte prisen, indtil der melder sig en køber .

Foreningen har også indflydelse på udformningen af salgsaftalen. Arbejdsgruppen bekendt har næsten alle andelsboligforeninger standardformularer, som skal anvendes ved udarbejdelse af salgsaftalen, jf. f.eks. standardvedtægtens § 15, stk. 2, 1. pkt.

Endelig forestås selve handlens berigtigelse også af foreningen, idet bestyrelsen noterer andelshaverskiftet og udarbejder brugsaftale (lejeaftale) med den ny andelshaver. Salgssummen skal indbetales til foreningen, som efter modregning afregner den resterende salgssum til sælger, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 7.

Eksklusion og tvangssalg af andelsboliger er nærmere omtalt af Grubbe i T:BB 2001.103 ff., og i Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation: Håndbogen for private andelsboligforeninger 2000-2001, s. 89.

17.3.3. Arbejdsgruppens overvejelser

Som fremhævet i afsnit 17.3.2.2. er der en række fordele ved tvangssalg gennem andelsboligforeningen som fremgangsmåde i forbindelse med tvangsfuldbyrdelse af en panthavers tilgodehavende.

Arbejdsgruppen lægger til grund, at tvangssalg gennem foreningen kan afvikles relativt hurtigt sammenlignet med andre fremgangsmåder for tvangsfuldbyrdelse. Man må gå ud fra, at en bestyrelse i langt de fleste tilfælde vil være interesseret i at gennemføre et tvangssalg så hurtigt som muligt, idet det er i foreningens interesse at få en ny andelshaver i stedet for den fraflyttende. Derved sikres alle de involveredes økonomiske interesser bedst muligt. Som en fordel kan ligeledes fremhæves, at en bestyrelses tvangssalg formentlig vil kunne gennemføres uden større udgifter. Arbejdsgruppen anser således tvangssalg gennem foreningen for et for de implicerede parter billigt alternativ til tvangsauktion. Se nærmere afsnit 18.5. omkostningernes størrelse og fordeling.

Andelsboligforeningernes bestyrelser kender fremgangsmåden ved salg af andelslejligheder. De nødvendige procedurer i forbindelse med opgørelse af salgspris, valg af køber, udformning af salgsaftalen og berigtigelse af handlen er således kendt af alle bestyrelser, også bestyrelser, som ikke er vant til at foretage eksklusioner.

Arbejdsgruppen anser det endvidere for overvejende sandsynligt, at der er større sikkerhed for, at en andelslejlighed kan sælges til maksimalpris, når køberen findes ved et underhåndssalg, end hvis køberen alene skulle findes på en tvangsauktion. Det er i både rekvirentens, debtors og andelsboligforeningens interesse at opnå en salgspris, der ligger så tæt på maksimalprisen som muligt. Køberens interesse i at købe til en så lav pris som muligt er i denne sammenhæng ikke beskyttelsesværdig i samme omfang som de øvrige interessenter.

Endelig fremhæves, at det under alle omstændigheder er nødvendigt, at andelsboligforeningen medvirker i fuldbyrdelsesproceduren, fordi det som led i forberedelsen af en tvangsauktion er nødvendigt at tilvejebringe klarhed om maksimalprisen og eventuelle forkøbsrettigheder.

Der er dog også forhold, som taler mod tvangsrealisation i form af underhåndssalg gennem foreningen.

Hvis der ikke ved salg gennem foreningen kan opnås maksimalpris, giver et salg gennem foreningen ikke en garanti for, at der opnås en lige så god pris som ved salg gennem offentligt udbud på tvangsauktion.

Og alt efter foreningens mere eller mindre professionelle håndtering af salget kan der være en fare for, at sagen trækker i langdrag på grund af smøleri eller f.eks. fordi en forening misbruger sin kompetence til at modvirke salg f.eks. ud fra personligt eller socialt begrundet hensyntagen til skyldneren/andelshaveren.

De anførte ulemper vil dog kunne afhjælpes gennem regler, der giver rekvirenten og skyldneren/andelshaveren mulighed for at forlange andelsboligen solgt på tvangsauktion, hvis salg gennem foreningen ikke kan gennemføres til maksimalpris inden rimelig tid.

På baggrund af ovenstående finder arbejdsgruppen, at underhåndssalg gennem foreningen er et smidigt, billigt og velafprøvet alternativ til tvangsauktion som fremgangsmåde for tvangsrealisation, men også at underhåndssalg som tvangsrealisationsform har nogle svagheder, som bevirker, at denne salgsform ikke kan stå alene.

Idet underhåndssalg løser mange af de grundlæggende problemer, der kan opstå på en tvangsauktion over andele, og eftersom det formentlig vil være undtagelsen, at svaghederne ved et underhåndssalg giver problemer i praksis, anser arbejdsgruppen det for mest hensigtsmæssigt, at underhåndssalg bliver den primære fremgangsmåde, men at tvangs-

auktion fastholdes som subsidiær salgsmåde ved tvangsrealisation af andelsboliger.

Efter arbejdsgruppens opfattelse forudsætter anvendelse af tvangsauktion som subsidiær salgsmåde en afklaring af de særlige spørgsmål, der opstår ved tvangsauktionssalg af en andelsbolig.

De særlige spørgsmål, som komplicerer tvangsauktionssalg af boligandele, skyldes som anført i afsnit 17.3.2.1. navnlig maksimalprisreglerne, kravet om, at købere skal godkendes af foreningen og eventuelle forkøbsrettigheder.

I de tilfælde, hvor der ved en tvangsauktion oplyses en maksimalpris, der er lavere end den pris, der ellers kunne opnås på tvangsauktionen, opstår der spørgsmål om, hvorledes overbud på auktionen skal håndteres, og hvem der skal have ret til at købe andelen.

I teorien er der gjort forskellige opfattelser gældende med hensyn til fremgangsmåden i tilfælde, hvor flere købere overbyder en opgjort maksimalpris, se nærmere Redegørelse om gennemførelse af tvangsauktion over andelsboliger (1997), s. 36. Flere har peget på, at den berettigede kan findes ved lodtrækning, jf. således Dommerforeningens Årsberetning 1944-45, s. 40 og Kommenteret Retsplejelov (6. udg., 2000) s. 332.

I Redegørelse om gennemførelse af tvangsauktion over andelsboliger (1997), s. 37 og 53 er der peget på, at en løsning, der går ud på lodtrækning, savner udtrykkelig lovhjemmel, og arbejdsgruppen stillede forslag om, at en sådan hjemmel tilvejebringes. Nærværende arbejdsgruppe tilslutter sig denne opfattelse.

Med henblik på at afhjælpe de praktiske problemer, der kan opstå mellem andelsboligforeningens ret til efter andelsboliglovens § 6, stk. 2, at godkende en køber og tvangsauktionen som salgsmåde, foreslår arbejdsgruppen, at spørgsmålet om foreningens godkendelse af tvangsauktionskøber først afklares efter auktionen.

Efter retsplejelovens regler kan godkendesspørgsmålet håndteres på to forskellige måder. Enten meddeles hammerslag først, når foreningen efter auktionen har givet sin godkendelse, eller også meddeles hammerslaget på auktionsvilkårene, dvs. bl.a. på vilkår af, at erhververen godkendes af bestyrelsen. Hvis erhververen ikke godkendes, må hammerslaget hæves, og auktionen genoptages.

Da der i den gældende lovgivning findes brugbare løsningsmodeller, er det efter arbejdsgruppens opfattelse ikke nødvendigt at lovgive om spørgsmålet.

Arbejdsgruppen har drøftet, hvorledes de fortrinsberettigede til den ledige andelsbolig skal forholde sig, hvis tvangsauktion besluttes.

Det er arbejdsgruppens opfattelse, at den mest hensigtsmæssige løsning vil være, at fogedretten på baggrund af andelsboligforeningens venteliste indkalder de fortrinsberettigede til auktionen. Herefter skal der i tvangsauktionsvilkårene alene tages forbehold for foreningens godkendelse af køberen. Konsekvensen af, at en fortrinsberettiget ikke møder op, er, at denne mister sin ret til at komme i betragtning som erhverver af andelen.

17.3.4. Arbejdsgruppens forslag

Arbejdsgruppen foreslår, at tvangsunderhåndssalg gennem foreningen bliver den primære form for tvangsrealisation, men således, at salget skal gennemføres til maksimalpris inden rimelig tid. Se nærmere kapitel 18 og kapitel 23 med arbejdsgruppens forslag til ændringer i andelsboligloven (§ 6 b).

Tvangsauktionen foreslås gjort til en subsidær realisationsmåde; de særlige problemer, der opstår ved tvangsauktionssalg af andele, og som ikke kan løses på en tilfredsstillende måde efter gældende ret, foreslås løst gennem lovgivning. Se nærmere kapitel 19 og kapitel 25 med arbejdsgruppens forslag til ændringer i retsplejeloven (§ 559 a).

De nævnte forslag angår alene tvangsrealisation af boligandele. Tvangsrealisation af erhvervsandele foreslås som hidtil gennemført ved tvangsauktion, idet dog visse af de auktionstekniske regler, der efter arbejdsgruppens forslag skal gælde for tvangsauktion over boligandele, foreslås udstrakt til at gælde også for tvangsauktion over erhvervsandele. Se nærmere kapitel 25 med arbejdsgruppens forslag til ændringer i retsplejeloven (§ 559 c).

18 Tvangsunderhåndssalg gennem andelsboligforeningen

Tvangsrealisation af andele bør efter arbejdsgruppens opfattelse som udgangspunkt ske ved tvangsunderhåndssalg gennem andelsboligforeningen. Fører sådanne salgsbestræbelser ikke til salg til maksimumprisen inden en rimelig frist, bør tvangssalget ske ved tvangsauktion, jf. i det hele kapitel 17.

Nærværende kapitel angår den nærmere tilrettelæggelse af en ordning med tvangsunderhåndssalg gennem andelsboligforeningen.

18.1. Meddelelse om salgsbeslutning og overtagelsesdag

18.1.1. Problemstilling

Afsnittet angår en række spørgsmål af processuel karakter, spørgsmålet om tidligste overtagelsesdag, spørgsmålet om varsling af overtagelsesdagen samt spørgsmålet om tidspunktet for andelshaverens/skyldnerens fraflytning af boligen inden overtagelsesdagen. I afsnit 18.4. behandles spørgsmålet om, hvor lang tid andelsboligforeningen har til at gennemføre tvangssalget, før rekvirenten kan kræve boligen solgt på tvangsauktion.

18.1.2. Gældende ret

Når der er foretaget udlæg til forauktionering, har skyldneren en almindelig frist for appel af udlægget på 4 uger, jf. retsplejelovens § 586, stk. 1. Efter § 542, stk. 2, påser fogedretten, at auktion ikke afholdes før fristens udløb, men bestemmelsen udelukker ikke, at forberedelsen af auktion igangsættes; påkærer nogen af de oprindelige parter udlægget i rette tid, stilles auktionen i bero på kæresagens afslutning.

Fremgangsmåden ved frivilligt salg og ved tvangssalg er ofte nærmere beskrevet i den enkelte andelsboligforenings vedtægter. Sådanne vedtægter har karakter af privatretlige aftaler og er således alene bindende for parterne. Selv om eksempelvis normalvedtægten eller standardvedtægten anvendes i mange andelsboligforeninger, har de i disse vedtægter foreskrevne fremgangsmåder ikke karakter af almindelige regler, der gælder uden særlig vedtagelse.

I praksis forekommer salg af en andelslejlighed i tre forskellige situationer. Enten ønsker andelshaveren selv at sælge sin bolig, eller også skal boligen sælges, efter at andelshaveren er blevet ekskluderet af foreningen, eller andelshaveren er blot fraflyttet sin bolig. Selv om de tre situationer på mange måder minder om hinanden, er der forskelle, se afsnit 17.3.2.2.

Hvis en køber ved *frivilligt salg* skal findes på en venteliste, kan overdragelsesproceduren indledes ved, at andelshaveren indgiver begæring om salg til bestyrelsen. Begæringen ledsages ofte af sælgerens opgørelse af pris for forbedringer med specifikation, salgsvilkår og opsigelse af brugsretsaftalen.

Har andelshaveren indstillingsret, fordi der f.eks. ikke er oprettet venteliste, eller fordi andelshaveren har ret til at indstille en nærtstående, en sambo eller en, som andelshaveren bytter lejlighed med, skal begæringen ofte ledsages af navn og adresse på vedkommende. Samtidig hermed anmodes ofte om andelsboligforeningens godkendelse af den indstillede køber. Bestyrelsens kompetence til at godkende køber fremgår af andelsboliglovens § 6, stk. 2.

Ved salg skal aftalen og prisen godkendes af bestyrelsen, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 3. Ofte sker bestyrelsens godkendelse af prisen på baggrund af sælgers oplysninger. Når bestyrelsens afgørelse er truffet, forelægges den andelshaveren. I det omfang andelshaveren ikke kan acceptere bestyrelsens pris eller eventuelle fradrag for mangelfuld vedligeholdelse og andre mangler, må tvisten afgøres ved domstolene, hvis ikke andet er aftalt eller bestemt i vedtægterne, jf. eksempelvis standardvedtægtens § 14, stk. 5, om voldgift.

Forudsat at bestyrelsen får ovennævnte fornødne informationer til vurdering af andelens salgspris sammen med anmodningen om udtræden, og at der ikke opstår tvist om prisfastsættelsen, har bestyrelsen antagelig en almindelig pligt til at iværksætte overdragelsesproceduren så hurtigt, som det er praktisk muligt. Mange vedtægter indeholder nærmere retningslinier. Ifølge flere vedtægter har sælgeren krav på, at overdragelsen sker efter senest tre måneder, jf. Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation: Håndbogen for private andelsboligforeninger 2000-2001, s. 223. Denne frist er hensigtsmæssig, idet de fleste brugsaftaler fastsætter en frist på tre måneder for andelshaverens opsigelse heraf, ligesom i lejeforhold, jf. lejelovens § 86, stk. 1.

Såfremt bestyrelsen ifølge vedtægterne skal anvise en køber fra foreningens venteliste, fastsætter vedtægterne undertiden, at dette skal ske inden seks uger fra den sælgende andelshavers begæring om udtræden, jf. normalvedtægtens § 13, stk. 3. Indeholder vedtægten ingen særlige regler herom, går man i praksis ud fra, at der skal anvises en køber inden rimelig tid. Sker dette ikke, er sælger selv berettiget til at finde en

køber, jf. Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation: Håndbogen for private andelsboligforeninger 2000-2001, s. 224.

Ved frivilligt salg fastsættes sælgerens tidspunkt for fraflytning ved aftale med køber, ligesom det gælder de øvrige vilkår for handlen.

Ved *eksklusionssalg*, dvs. salg af en andelsbolig på grund af andelshaverens eksklusion af foreningen, er fremgangsmåden ved salget i mange andelsboligforeninger i vidt omfang den samme som ved frivilligt salg, jf. normalvedtægtens § 15, jf. § 24, stk. 2, og standardvedtægtens § 17, jf. § 21, stk. 2. Det er dog bestyrelsen, som bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig, samt overdragelsesvilkårene i den forbindelse. Andelsboligforeningen skal så hurtigt som muligt overdrage andel og bolig til en ny andelshaver efter vedtægtens bestemmelser, jf. Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation: Håndbogen for private andelsboligforeninger 2000-2001, s. 86. Afregningen finder sted som ved frivilligt salg.

Er der således truffet gyldig beslutning om eksklusion, ophører andelshaverens medlemskab med øjeblikkelig virkning, og den ekskluderede andelshaver har herefter ingen medlemsrettigheder. Dette indebærer bl.a., at andelshaveren mister sin eventuelle indstillingsret, jf. Grubbe i T:BB 2001, s. 109, men cfr. Edlund i U1995 B s. 93. Efter eksklusionen kan andelshaveren alene gøre krav på udbetaling af et eventuelt netto-provenu, når den nye andelshaver er indtrådt i forpligtelsen, og foreningens omkostninger og tab er dækket.

En ekskluderet andelshaver har som udgangspunkt pligt til at fraflytte boligen umiddelbart efter eksklusionen.

Som anført ovenfor kan salget af en andelsbolig være foranlediget af, at *andelshaveren er fraflyttet sin bolig* uden at have udnyttet sin ret til at indstille en køber. Af både standardvedtægten og normalvedtægten fremgår, at hvis andelshaveren ikke inden mindst tre måneder efter at være fraflyttet sin bolig har indstillet en anden i sit sted, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig samt vilkårene herfor, jf. henholdsvis § 17 og § 15.

18.1.3. Arbejdsgruppens overvejelser

Som nævnt i afsnit 18.1.2. har andelshaveren en *frist på fire uger til at appellere udlægget*. Retsplejelovens § 542, stk. 2, udelukker ikke, at udlægshaveren igangsætter forberedelsen af tvangsrealisation. Da hensynet til at undgå unødigt ulejlighed for bl.a. andelsboligforeningen kunne tale for at undlade igangsættelse af salgsproceduren, før der er vished for, om andelshaveren appellerer, har arbejdsgruppen overvejet at foreslå en ændring af § 542, stk. 2. Under hensyn til, at salgsproceduren i givet fald (hvis udlægget ikke appelleres) i alle tilfælde ville blive forlænget med 4 uger, og da § 542, stk. 2, ikke synes at give anledning til

problemer i praksis ved tvangsauktion, finder arbejdsgruppen imidlertid ikke tilstrækkelig grund til at stille et sådant forslag.

Tidspunktet for igangsættelsen af salgsproceduren i de i afsnit 18.1.2. omtalte salgssituationer kan være andelshaverens fremsendelse af anmodning om udtræden til bestyrelsen, bestyrelsens eksklusion af andelshaveren eller den omstændighed, at andelshaveren er fraflyttet boligen uden at indstille en interesseret køber inden en vis frist, normalt 3 måneder.

Ved tvangsunderhåndssalg gennem foreningen er det nødvendigt at fastsætte et tidspunkt, som skal anvendes ved beregningen af den frist, inden hvilken underhåndssalg til maksimalprisen skal være sket, se herom afsnit 18.4.

Efter arbejdsgruppens opfattelse er det nærliggende at vælge fogedrettens fremsendelse af sin beslutning om tvangsunderhåndssalg til andelsboligforeningen og andelshaveren/udlægsdebitor som det afgørende tidspunkt for igangsættelsen af salgsproceduren.

Efter arbejdsgruppens opfattelse bør der med henblik på *fastsættelse af tidligste overtagelsesdag* gælde en *tre måneders frist for tvangsunderhåndssalg* gennem foreningen. En ikke-ekskluderet andelshaver har (som nævnt i afsnit 18.1.2.) ofte et vedtægtsbestemt krav på, at foreningen gennemfører salg inden tre måneder regnet fra fremsættelse af salgsbegæring (under forudsætning af andelshaverens velvillige medvirken). I mangel af en vedtægtsbestemt frist må det antages, at foreningen skal fremme salget så hurtigt som muligt. Det må antages, at 3-månedersfristen er udbredt i praksis, og at den er tilstrækkelig lang til, at de implicerede kan udføre de pålagte opgaver og varetage deres beskyttelsesværdige interesser, herunder at give andelshaveren rimelig tid til at finde en anden bolig.

Til fordel for en tre måneders frist taler også, at den i vidt omfang svarer til den, der ofte kommer til at gælde for rekvisitus ved tvangsauktion over fast ejendom som et resultat af retsplejelovens procesregler. Fogedretten afholder således så vidt muligt et vejledningsmøde med rekvisitus 7 dage efter anmodningen om afholdelse af tvangsauktion, jf. retsplejelovens § 561, stk. 1, 2. pkt. På mødet kan fogedretten give rekvisitus en frist på indtil fire uger til at afværge auktionen, jf. retsplejelovens § 561, stk. 3. Afværgefristen kan være både kortere og længere. Er denne frist udløbet uden resultat, kan fogedretten antage en sagkyndig person til inden for en frist på indtil 4 uger at vurdere ejendommens salgsværdi på tvangsauktion. Denne kan eventuelt gennem annoncering prøve at finde Liebhaber til køb af ejendommen i fri handel, jf. retsplejelovens § 562, stk. 1. Lykkes dette ikke, annonceres auktionen efterfølgende i Statstidende og almindelige dagblade med mindst 14 dages varsel, jf. retsplejelovens § 566, stk. 1.

Tidligste overtagelsesdag bør herefter efter arbejdsgruppens opfattelse således fastsættes til tre måneder fra den dag, hvor foreningen og andelshaveren har modtaget fogedrettens beslutning om igangsættelse af tvangssalg. Hvis andelshaveren også misligholder sine forpligtelser over for andelsboligforeningen og som følge heraf ekskluderes, kan en ny andelshaver komme til at overtage boligen tidligere end efter 3 måneder – hvorved også fyldestgørelsen af panthaver fremskyndes.

Det fremgår af afsnit 18.1.2., at *tidspunktet for andelshaverens fraflytning af boligen* afhænger af baggrunden for salget. Efter arbejdsgruppens opfattelse bør der – for at undgå uhensigtsmæssigheder og for at opnå et for de implicerede parter rimeligt procesforløb - i forbindelse med tvangssalg tages eksplicit stilling til, hvornår andelshaveren skal fraflytte sin bolig.

Ved fastlæggelse af fraflytningstidspunktet lægges der vægt på, at der foreligger misligholdelse i forhold til køberen, hvis andelshaveren ikke er fraflyttet inden eller senest på overtagelsesdagen. Heraf følger, at køber vil kunne ophæve aftalen og kræve erstatning for eventuelle tab. I en sådan situation vil der nemt kunne opstå tvister om, hvem der er ansvarlig. For i videst muligt omfang at undgå disse situationer, skal andelshaveren efter arbejdsgruppens opfattelse fraflytte inden overtagelsesdagen. Der bør herved tages hensyn til, at den fraflyttende andelshaver skal friholde andelsboligforeningen for det tab, der opstår ved, at der eventuelt for en periode ikke betales boligafgift. Vil andelshaveren ikke gøre dette frivilligt, eller har vedkommende ikke midlerne hertil, skal tabet som en følge af andelsboligforeningens modregningsret fratrækkes panthavers provenu.

På den baggrund sigter arbejdsgruppen mod at tilrettelægge forløbet således, at boligen kommer til at være ubeboet i kortest mulig tid.

Der kan ved fastsættelse af fraflytningdagen tages udgangspunkt i et af tre forskellige tidspunkter. Således kan fraflytningdagen fastsættes i forhold til meddelelsen om salgsbeslutning. Fraflytningdagen kan også fastsættes i forhold til tidspunktet for indgåelse af salgsaftalen. Endelig kan fraflytningdagen fastsættes i forhold til overtagelsesdagen.

Efter arbejdsgruppens opfattelse bør fraflytningdagen fastsættes i forhold til en aftalt overtagelsesdag, da det vil føre til, at boligen vil være ubeboet i kortest mulig tid. Såfremt andelshaveren ikke fraflytter frivilligt, skal der mellem det tidspunkt, hvor andelshaveren har pligt til at flytte, og det tidspunkt, hvor køberen har krav på at overtage, være tid til at iværksætte den fornødne fogedprocedure med henblik på udsættelsesforretning, herunder tid til at underrette andelshaveren om tid og sted for fogedforretningen. Andelsboligforeningen skal have tid til at bestille flyttefolk og eventuelt låsesmed. Ligeledes skal der være tid til eventuelt at underrette de sociale myndigheder. Især hvor der i andelshaverens husstand er mindreårige, bør det sikres, at de sociale myndig-

heder er til stede ved udsættelsen, jf. Haargaard: Lejefogedsager, s. 54. Det er arbejdsgruppens opfattelse, at disse hensyn kan tilgodeses, hvis andelshaveren skal fraflytte sin bolig senest to uger før overtagelsesdagen.

Andelshaverens interesser tilsiger, at denne bør orienteres om overtagelsesdagen med et rimeligt varsel. Det er arbejdsgruppens opfattelse, at *andelshaveren bør underrettes om overtagelsesdagen hurtigst muligt*, efter at denne er aftalt, men at vedkommende skal have et *varsel på mindst fire uger*, før køber overtager boligen. Fra det tidspunkt andelshaveren er underrettet, har denne således mindst to uger til, at boligen skal være fraflyttet.

18.1.4. Arbejdsgruppens forslag

Arbejdsgruppen foreslår, at proceduren for tvangsunderhåndssalg gennem foreningen igangsættes ved meddelelsen om fogedens beslutning om tvangssalg til foreningen og andelshaveren.

Tidligste overtagelsesdag foreslås fastsat til den 1. i den måned, der følger 3 måneder efter, at meddelelsen er kommet frem til både forening og andelshaver. Dette vil normalt ske samme dag, men er beskeden f.eks. kommet frem til andelsboligforeningen den 30. maj og til andelshaveren den 2. juni, er overtagelsesdagen således den 1. oktober.

Arbejdsgruppen foreslår desuden, at andelshaveren skal være fraflyttet boligen senest to uger før overtagelsesdagen.

Det er arbejdsgruppens opfattelse, at hensynet til andelshaveren medfører, at andelshaveren skal underrettes om overtagelsesdagen hurtigst muligt, senest fire uger før overtagelsesdagen. Herved sikres, at andelshaveren, under overholdelse af to-ugers-fristen, har mindst to uger til at tømme lejligheden.

Der henvises i øvrigt til kapitel 23 med arbejdsgruppens forslag til ændringer i andelsboligloven (§ 6 b, stk. 5).

18.2. Salgsopgørelse og fastsættelse af maksimalpris

18.2.1. Problemstilling

Afsnittet angår spørgsmålet om, hvilke aktiver der skal indgå i tvangsunderhåndssalget, og om prisfastsættelsen, herunder hvorledes tvister herom håndteres.

18.2.2. Gældende ret

Hovedsigtet med afsnittet er at anskueliggøre de overordnede principper for fastsættelse af en andelsboligs salgspris. I praksis vil prisfastsættelsesforløbet sjældent være helt så skematisk, som beskrivelsen kunne give indtryk af.

Ved et frivilligt salg udarbejder andelshaveren en opgørelse over de forbedringer og det særligt tilpassede eller installerede inventar, som skal indgå i salget. Værdien heraf udgør, sammenlagt med andelsværdien og et eventuelt pristillæg/prisnedslag som følge af en usædvanligt god/dårlig vedligeholdelsestilstand, andelshaverens prisforlangende, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 2, og normalvedtægtens § 20, stk. 1.

Selve andelsværdien fastsættes typisk af bestyrelsen på baggrund af de oplysninger om indskud og andelskrone, som bestyrelsen er i besiddelse af.

Fastsættelse af prisen for forbedringer og særligt tilpasset eller installeret inventar forudsætter dog oftest sælgerens medvirken, da denne typisk er den eneste, der har kendskab til et bestemt aktivs anskaffelsespris, tidspunktet for anskaffelsen etc., jf. f.eks. standardvedtægtens § 14, stk. 4.

I mange foreninger skal prisberegningen ske på en standardformular. Ligeledes kræves ofte, at andelshaverens opgørelse er systematiseret rum for rum og genstand for genstand. Sammen med opgørelsen giver andelshaveren oplysninger om den oprindelige anskaffelsespris for de enkelte aktiver. Dette være sig den pris, andelshaveren selv har betalt, eller den pris, en tidligere andelshaver har betalt. Prisoplysninger bør ledsages af regningsbilag.

Når sælgeren over for bestyrelsen har oplyst, hvilke forbedringer og hvilket inventar der ønskes medregnet i den samlede salgssum, besigtiger bestyrelsen boligen og tager derefter stilling til, hvorvidt de anførte forbedringer og/eller inventar kan indgå i prisen for andelen.

Grundlaget for fastsættelsen af salgssummen for andelen er til stede, når bestyrelsen og andelshaveren er enige om, hvilke aktiver der skal medregnes i salgsprisen. Når der foreligger enighed herom, tages der stilling til størrelsen af afskrivningerne for de enkelte aktiver. Afskrivningsprofilen er ofte fastlagt i foreningsvedtægterne, jf. f.eks. standardvedtægtens § 14, stk. 2. De af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation foreslåede afskrivningsprofiler er udarbejdet på baggrund af retspraksis og foreningspraksis, jf. Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation: Håndbogen for private andelsboligforeninger 2000-2001, s. 235, men er ikke bindende. Som alternativ til denne fremgangsmåde er det i visse andelsboligforeninger vedtaget, at forbedringsværdier m.v. altid skal fastsættes af en arkitekt eller anden form for sagkyndig syns- og skønsmand.

For det tilfælde, at andelshaveren og bestyrelsen ikke kan blive enige om værdien af forbedringer og/eller inventar, foreskriver vedtægterne ofte en særlig fremgangsmåde for konfliktløsning, jf. f.eks. normalvedtægtens § 20, stk. 4, og standardvedtægtens § 14, stk. 5, om voldgiftsbehandling. I mangel af vedtægtsbestemmelser om konfliktløsning skal tvisten afgøres af boligretten.

Om eksklusionssalg fastsætter både normalvedtægten og standardvedtægten, at bestyrelsen bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig, og de vilkår, overtagelsen skal ske på, jf. henholdsvis § 15, jf. § 24, stk. 2, og § 17, jf. § 21, stk. 2. Andelshaveren er ikke berettiget til at fremsætte prisforlangende i disse tilfælde, se Grubbe i T:BB 2001, s. 109 ff.

18.2.3. Arbejdsgruppens overvejelser

Arbejdsgruppen finder, at tvangsunderhåndssalg (uden for eksklusivonstilfælde) så vidt muligt bør ske i overensstemmelse med vedtægtsbestemte regler om salg og opgørelse. Såfremt andelshaveren under gennemførelse af tvangssalgsp proceduren ekskluderes af foreningen, er det på tilsvarende måde arbejdsgruppens opfattelse, at tvangsunderhåndssalget så vidt muligt bør ske i overensstemmelse med vedtægtsbestemte regler.

I forbindelse med gennemførelse af et tvangssalg bør en ikke-ekskluderet *andelshaver* således *have mulighed for selv at udarbejde salgsopgørelse og fremsætte et begrundet prisforlangende*.

Der er i arbejdsgruppen enighed om, at der bør fastsættes en frist for andelshaveren til at fremsætte sit prisforlangende. Baggrunden herfor er, at det må anses for overvejende sandsynligt, at andelshaveren i forbindelse med et tvangssalg ikke i samme omfang som ved et frivilligt salg er motiveret til at fremsætte sit prisforlangende uden unødigt ophold. For at skabe et procesforløb, som er rimeligt for alle sagens parter, er det arbejdsgruppens opfattelse, at fristen bør fastsættes til 14 dage fra det tidspunkt, hvor både andelshaver og foreningen har modtaget underretning om fогedrettens beslutning vedrørende tvangssalg, jf. afsnit 18.1.3.

Hvis *andelshaveren ikke fremkommer med salgsopgørelse og forslag til pris inden fristens udløb*, bør opgørelsen og forslag udarbejdes af bestyrelsen på basis af bl.a. dennes skøn over eventuelle forbedringers anskaffelsestidspunkt og –pris. Bestyrelsen kan enten selv foretage opgørelsen eller rekvirere bistand af en professionel vurderingsmand, der har opgaven fast eller ad hoc. Efter arbejdsgruppens opfattelse bør der ikke fastsættes en særskilt frist for foreningen til at fremkomme med salgsopgørelse, idet foreningen modsat andelshaveren normalt ikke har nogen

interesse i at forhale tvangssalgspceduren, og idet arbejdsgruppen foreslår en frist for foreningens salg til maksimalpris, jf. afsnit 18.4.4.

Vedtægtsbestemmelser og foreningspraksis om brug af fast vurderingsmand skal følges. Hvor sådanne ikke findes, bør det være bestyrelsen, der selv beslutter fremgangsmåden. Efter arbejdsgruppens opfattelse er der ikke behov for at involvere fogedretten i forbindelse med udmelding af vurderingsmand. Dertil kommer, at udmelding ved fogedretten medfører både forsinkelse og yderligere omkostninger.

Da udlægshaveren har en betydelig interesse i at kunne kontrollere, om prisen for forbedringer og inventar er korrekt, bør *salgsopgørelsen fremsendes til udlægshaver og andre rettighedshavere*. Vedkommende får herved mulighed for at gøre indsigelse både mod omfanget af forbedringer og/eller inventar, der skal indgå i salget, og mod den pris, som de pågældende aktiver er ansat til. Adgangen til indsigelse skal gælde, uanset om salgsopgørelsen er udarbejdet af andelshaveren (og godkendt af bestyrelsen), en vurderingsmand eller bestyrelsen.

Ligeledes skal *andelshaveren* have mulighed for at gøre *indsigelse mod prisfastsættelsen i tilfælde*, hvor bestyrelsen ikke vil godkende andelshaverens prisforlangende, eller hvor andelshaveren ikke kan godkende bestyrelsens eller en vurderingsmands prisfastsættelse.

Fristen for at gøre indsigelse bør efter arbejdsgruppens opfattelse fastsættes til 14 dage efter, at bestyrelsens meddelelse om godkendelse af salgssummen er kommet frem til både andelshaveren og rekvirenten.

For både andelshavers og rekvirents vedkommende gælder, at 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 for lav en pris.

Det er arbejdsgruppens vurdering, at tvist om, hvorvidt en forbedring eller et andet aktiv kan tages med i salgsopgørelsen, bør afgøres af fogedretten.

Spørgsmålet om, hvorvidt et aktiv er ansat til for lav pris, egner sig derimod ofte mindre godt til afgørelse i fogedretten, idet der i sådanne sager normalt kræves egentlig bevisførelse. Sådanne sager bør derfor efter arbejdsgruppens opfattelse henlægges til afgørelse ved boligretten eller bindende voldgift, hvis der findes vedtægtsbestemmelser herom, jf. f.eks. standardvedtægtens § 14, stk. 5, og normalvedtægtens § 20, stk. 4.

I tilfælde, hvor der gøres indsigelse mod prisen, men der er fundet en interesseret køber, bør der efter arbejdsgruppens opfattelse være mulighed for, at boligen sælges med forbehold om tvisten om prisen. Salg med forbehold bør dog betinges af, at den, der har gjort indsigelse, anlægger sag inden en vis frist. Fristen bør efter arbejdsgruppens opfat-

telse fastsættes til 4 uger efter, at den pågældende har fået underretning om, at salg sker med forbehold. Er der i foreningsvedtægterne bestemmelser om konfliktløsning ved bindende omvurdering (voldgift), betinges salget med forbehold om, at den i vedtægterne fastlagte procedure skal være indledt inden 4 uger efter, at den pågældende har fået underretning om, at salg sker med forbehold.

Forbeholdet bør angive størrelsen af og begrundelsen for det omstridte priskrav. Køber skal forpligte sig til at betale den pris, der fastsættes af boligret eller voldgift. Dersom foreningens salgsvilkår indeholder krav om deponering, skal køber deponere et beløb svarende til det omstridte beløb. Fogedretten kan dog bestemme, at deponering ikke skal finde sted, i det omfang køber sandsynliggør, at indsigelsen er klart ubegrundet.

Såfremt sag ikke er anlagt, eller alternativ konfliktløsningsprocedure ikke er iværksat inden fristens udløb, sælges andelen til den af bestyrelsen godkendte salgspris uden forbehold.

For at modvirke andelshaverens muligheder for at obstruere salgsprocessen, bør fogedbeslutning om tvangsunderhåndssalg give ret for bestyrelse, vurderingsmand og rekvirent til at få *adgang til boligen* om fornødent ved en fogedforretning.

Køberens interesser med hensyn til prisfastsættelsen varetages gennem de regler, der giver mulighed for at rejse overprissager, jf. andelsboliglovens §§ 5 og 16.

Ifølge andelsboliglovens § 16, stk. 3, kan erhververen af en andel solgt i strid med maksimalprisen i § 5 kræve prisen nedsat og en eventuelt erlagt overpris tilbagebetalt. Kravet forældes 6 måneder fra det tidspunkt, erhververen kendte eller burde kende kravet. Forældelse afbrydes ved sagsanlæg ved boligretten, jf. § 16, stk. 5. Stk. 3 angår efter sagens natur erhververens krav mod sælgeren.

Andelsboliglovens § 16, stk. 3, må efter arbejdsgruppens opfattelse antages også at gælde ved tvangssalg gennem foreningen efter arbejdsgruppens forslag. I disse tilfælde har et tilbagebetalingskrav mod sælgeren imidlertid temmelig beskeden værdi for erhververen. I det omfang den ulovlige merpris i disse tilfælde er kommet (også) en pant- eller en udlægshaver til gode, bør erhververen efter arbejdsgruppens opfattelse tillige kunne rette kravet mod denne, der herefter har et betalingskrav mod skyldneren som følge af, at tilbagebetalingskravet reducerer den fyldestgørelse, som pant- eller udlægshaveren i første omgang opnåede gennem salgsprovenuet.

18.2.4. Arbejdsgruppens forslag

Arbejdsgruppen foreslår, at sædvanlige procedurer i andelsboligforeningen med hensyn til opgørelse af salgspris så vidt mulig skal følges, således at andelshaveren selv får mulighed for at fremsætte sit prisforlangende. For at undgå forhaling skal prisforlangendet fremsættes inden 14 dage efter, at tvangssalgsbegæringen er kommet frem til forening og andelshaver.

Såfremt andelshaveren ikke overholder fristen, udarbejdes prisforlangende af bestyrelsen. Bestyrelsen kan eventuelt bistås af en professionel vurderingsmand. Bestyrelsen træffer selv beslutning herom i overensstemmelse med vedtægter eller foreningspraksis.

Når bestyrelsen enten selv har udarbejdet en salgsopgørelse eller har godkendt eller afslået at godkende andelshaverens salgsopgørelse, sendes oplysning herom sammen med den af bestyrelsen godkendte salgsopgørelse til andelshaver, rekvirent og andre rettighedshavere. Kan rekvirent eller andelshaver ikke acceptere den af bestyrelsen godkendte salgsopgørelse, skal der gøres indsigelse inden 14 dage efter, at andelshaver og rekvirent blev underrettet.

Den omstændighed, at andelshaveren eller rekvirenten har gjort indsigelse med den virkning, at priskravet skal afgøres af boligretten eller ved bindende omvurdering (voldgift), udelukker ikke, at andelen sælges med forbehold om prisens størrelse. I givet fald skal salget gøres betinget af, at andelshaveren eller rekvirenten anlægger sag eller indleder voldgiftsprocedure inden 4 uger efter underretning til den, der har gjort indsigelse. Ved accept af salgsaftalen med forbehold forpligter køberen sig til at betale den pris, der fastsættes af boligretten eller ved voldgiften. Ligeledes skal køberen deponere et beløb svarende til det omstridte beløb, hvis foreningens salgsvilkår indeholder krav om deponering. Fogedretten kan dog beslutte, at deponering ikke skal ske, i det omfang køberen sandsynliggør, at det rejste priskrav er klart ubegrundet.

Fogedrettens beslutning om tvangsunderhåndssalg giver bestyrelse, vurderingsmand og rekvirent adgang til boligen.

Desuden foreslår arbejdsgruppen, at der gives hjemmel til, at erhververen, når andelen er solgt i strid med maksimalprisen i andelsboliglovens § 5, kan kræve prisen nedsat og en eventuelt erlagt overpris tilbagebetalt ikke alene af sælgeren, jf. andelsboliglovens § 16, stk. 3, men også af en pant- eller udlægshaver, i det omfang denne har opnået fyldestgørelse gennem den ulovlige merpris.

Se nærmere kapitel 23 med arbejdsgruppens forslag til ændringer i andelsboligloven (§ 6 b, stk. 2-4, og § 16, stk. 4).

18.3. Indstilling af køber

18.3.1. Problemstilling

Afsnittet angår kompetencen til at indstille en køber, hvis der ikke er fortrinsberettigede, eller de fortrinsberettigede ikke ønsker at købe andelen.

18.3.2. Gældende ret

Med forbehold af bestyrelsens ret til at godkende en køber, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, har en andelshaver som udgangspunkt ret til frit at råde over sin andelslejlighed ved salg eller anden form for overdragelse af ejendomsret. Dette udgangspunkt er dog stærkt begrænset i praksis, idet de fleste andelsboligforeninger har fastsat regler om forkøbsrettigheder i henhold til ventelister i vedtægterne.

Hovedhensynet med vedtægtsbestemte ventelister er at undgå, at andelsboliger overdrages i strid med andelsboliglovens maksimalprisbestemmelser, jf. § 5. Derfor er en andelshavers indstillingsret normalt heller ikke begrænset i de situationer, hvor det må anses for overvejende usandsynligt, at andelshaveren betinger salget af ”penge under bordet/dusør”.

På den baggrund er andelshaverens indstillingsret bevaret i de situationer, hvor andelshaveren ønsker at sælge til en person, som vedkommende har haft fælles husstand med i en nærmere bestemt periode, som vedkommende er beslægtet med i lige op- eller nedstigende linie, eller som vedkommende bytter bolig med. Endelig bevarer andelshaveren også sin indstillingsret, hvis der ikke er optaget interesserede købere på foreningens ventelister.

For yderligere beskrivelse af gældende ret henvises til afsnit 3.2.1.3.

18.3.3. Arbejdsgruppens overvejelser

Der er i arbejdsgruppen enighed om, at bestående rettigheder for andelshaver/pantsætter og interesserede boligsøgende med forkøbsrettigheder i henhold til ventelister så vidt muligt skal bevares under andelsboligforeningens gennemførelse af tvangssalg.

Arbejdsgruppen finder således, at andelshaveren skal bevare sin indstillingsret efter vedtægterne. Dette kan medvirke til, at der i stedet for tvangsmæssigt gennemført salg findes en løsning, som både varetager pantsætters, panthavers og foreningens interesser. Det kan således tænkes, at andelshaveren får mulighed for at bytte sin bolig til en anden og billigere bolig, eller at et af andelshaverens husstandsmedlemmer ønsker og er i stand til at overtage andelen, uden at andelshaveren herefter behøver at fraflytte boligen.

Bestyrelsen bør, ligesom det er tilfældet ved frivilligt salg, ud fra saglig hensyntagen til foreningens interesser kunne nægte at godkende den af andelshaveren indstillede køber, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2.

For at undgå, at indstillingsretten giver andelshaveren mulighed for at forhale processen, bør der fastsættes en frist. Efter arbejdsgruppens opfattelse er en frist på 14 dage passende. Fristen bør regnes fra den dag, både andelsboligforeningen og andelshaveren fik underretning om fogedrettens beslutning om tvangssalg.

I tilfælde, hvor andelshaveren ikke ønsker at udnytte sin indstillingsret eller undlader at komme med en indstilling, overtager bestyrelsen retten til at indstille en køber, jf. standardvedtægtens § 17 og normalvedtægtens § 15.

Der er i arbejdsgruppen enighed om, at panthaveren/udlægshaveren ikke bør tillægges indstillingsret.

18.3.4. Arbejdsgruppens forslag

Det foreslås, at andelshaveren ved tvangsunderhåndssalg gennem foreningen bevarer sin indstillingsret i henhold til foreningsvedtægterne. Andelshaveren skal udøve indstillingsretten inden 14 dage efter, at både vedkommende selv og foreningen har modtaget underretning om fogedrettens beslutning om tvangssalg.

Såfremt andelshaveren ikke indstiller en køber inden fristens udløb, overtager foreningen indstillingsretten.

Det foreslås, at panthaveren ikke selv skal have indstillingsret og heller ikke skal have indflydelse på andelshaverens eller foreningens udøvelse af indstillingsretten.

Der henvises til kapitel 23 med arbejdsgruppens forslag til ændringer i andelsboligloven (§ 6 b, stk. 2).

18.4. Auktion, hvis salg ikke sker til maksimalpris inden rimelig tid

18.4.1. Problemstilling

Hvis underhåndssalg gennem foreningen ikke kan gennemføres til maksimalpris inden rimelig tid, skal fortsatte bestræbelser på tvangsrealisation ske ved tvangsauktion.

Nærværende afsnit angår de spørgsmål, der knytter sig til overgangen fra tvangssalg gennem foreningen til tvangsauktion.

18.4.2. *Gældende ret*

Det følger af nogle foreningsvedtægter, at bestyrelsen, hvis der er oprettet venteliste, ved frivillig overdragelse af en andelsbolig har pligt til, på begæring af den fraflyttende andelshaver, at anvise en ny andelshaver inden 6 uger fra begæringen. I modsat fald er andelshaveren selv berettiget til at indstille en person til bestyrelsens godkendelse, jf. normalvedtægtens § 14, stk. 3.

Indeholder vedtægten ingen særlige fristbestemmelser, må man gå ud fra, at bestyrelsen skal anvise en køber inden rimelig tid, jf. Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation: Håndbogen for private andelsboligforeninger 2000-2001, s. 224. Anvises der ikke en køber inden rimelig tid, er andelshaveren herefter selv berettiget til at finde en køber. Kan heller ikke andelshaveren finde en køber til den godkendte pris, og beslutter andelshaveren at sælge til en lavere pris end den godkendte, skal personer på ventelisten efter omstændighederne spørges igen.

I forbindelse med et eksklusivsalg gælder ingen tidsfrister. Her har bestyrelsen en egen interesse i, at salget gennemføres hurtigst muligt for at sikre, at den ekskluderede fraflytter hurtigt, og for at mindske risikoen for tab i tilfælde, hvor eksklusionen skyldes betalingsmisligholdelse eller garantikrav, jf. Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation: Håndbogen for private andelsboligforeninger 2000-2001, s. 85, og Grubbe i T:BB 2001, s. 109.

18.4.3. *Arbejdsgruppens overvejelser*

Som anført i afsnit 17.1. og 17.3. skal andelen (inden for de rammer, der sættes af maksimalprisen) sælges til højestbydende på tvangsauktion, hvis andelsboligforeningen ikke ved tvangsunderhåndssalg kan afhænde den til maksimalprisen. Det forudsættes således, at realisationsmåden på et nærmere bestemt tidspunkt skal skifte form.

Det er på denne baggrund nødvendigt at fastsætte en *frist for tvangsunderhåndssalg gennem foreningen*.

Arbejdsgruppen finder, at fristens begyndelsestidspunkt bør fastsættes på samme måde som de øvrige frister, der foreslås vedrørende tvangs salget. Til fordel herfor taler hensynet til at indrette tvangsrealisationsprocessen så enkelt som muligt.

På samme måde som fristen for tidligste overtagelsesdag, jf. afsnit 18.1.4., bør fristen således løbe fra det tidspunkt, hvor fogedrettens beslutning om tvangsunderhåndssalg kom frem til både andelshaver og andelsboligforening.

Fristen for andelsboligforeningen til at sælge boligen til maksimalprisen skal være lang nok til, at foreningen og andelshaveren kan foretage

de fornødne forberedelser og gennemføre de nødvendige praktiske foranstaltninger. På den anden side må fristen ikke blive så lang, at långiverne finder andelslejligheder uinteressante som kreditobjekter.

Ved fastsættelsen af fristens længde har arbejdsgruppen for det første lagt vægt på, at andelshaveren, hvor denne ikke er ekskluderet af foreningen, skal have passende tid til at udarbejde et prisforlangende og eventuelt indstille en køber. Som anført i afsnit 18.2.4. og 18.3.4. bør denne frist efter arbejdsgruppens opfattelse fastsættes til 14 dage.

Desuden skal bestyrelsen og rekvirenten have tid til at vurdere andelshaverens salgsopgørelse og prisforlangende og til at vurdere godkendelsen af den køber, andelshaveren måtte have indstillet. Det kan herved spille ind, at vedtægterne foreskriver, eller at bestyrelsen ønsker, at forbedringer eller inventar skal vurderes af en syns- og skønsmand. Er andelshaveren ekskluderet under tvangssalgsp proceduren, skal bestyrelsen have tid til selv at udarbejde salgsopgørelse og prisforlangende og til at finde og godkende en køber. Dette arbejde forventes at kunne udføres på ca. 4 uger.

Afhængig af hvordan og af hvem salgsopgørelse og prisforlangende udarbejdes, skal enten andelshaveren, rekvirenten (eller andre rettig-hedshavere) endvidere have mulighed for at overveje den af bestyrelsen godkendte salgspris. Som anført i afsnit 18.2.4. bør indsigelsesfristen være 14 dage.

Endvidere skal bestyrelsen have tid til at udarbejde og indgå salgsaftale. Efter arbejdsgruppens opfattelse bør der afsættes ca. 2 uger hertil.

Ud over de anførte frister, der ligger fast, bør der indrømmes de involverede parter en vis løbetid. Denne bør fastsættes til i alt ca. 5 uger.

På baggrund af ovenstående er det arbejdsgruppens opfattelse, at fristen for overdragelse af en andelsbolig ved tvangsunderhåndssalg bør fastsættes til 15 uger.

Hvis der under tvangssalgsp proceduren gøres indsigelser, og der dermed opstår tvist, kan fogedretten forlænge fristen.

Er tvangsunderhåndssalg ikke sket inden udløbet af 15-ugers-fristen, skal tvangsfuldbyrdelsesprocessen videreføres ved tvangsauktion.

Ved overvejelserne af *den nærmere procedure ved overgangen fra tvangsunderhåndssalg til tvangsauktion* har arbejdsgruppen drøftet, om tvangsfuldbyrdelsen automatisk skal overgå fra underhåndssalg til tvangsauktion ved 15-ugers-fristens udløb, eller om det skal bero på udlægshaverens begæring herom. Efter arbejdsgruppens opfattelse bør overgangen bero på et udtrykkeligt ønske fra en af sagens parter. Arbejdsgruppen anser således ikke automatisk overgang til tvangsauktion for hensigtsmæssig i tilfælde, hvor bestyrelsen er meget tæt på at

have indgået salgsaftale. Beslutningen om, at fuldbyrdelsen skal skifte til auktion, kan efter de 15 uger træffes af fogedretten efter anmodning fra rekvirenten.

18.4.4. Arbejdsgruppens forslag

Det foreslås, at andelsboligforeningen skal have en frist på 15 uger til at sælge andelshaverens bolig til maksimalprisen. Fristen løber fra det tidspunkt, hvor fogedrettens beslutning om tvangsunderhåndssalg kom frem til både andelsboligforening og andelshaver. I tilfælde af tvister kan fristen forlænges, indtil tvisten er afgjort.

Endvidere foreslås, at overgangen fra tvangsunderhåndssalg til tvangsauktion skal bero på fogedrettens beslutning efter anmodning fra udlægshaveren.

Der henvises til kapitel 23 med arbejdsgruppens forslag til ændringer i andelsboligloven (§ 6 b, stk. 7).

18.5. Omkostninger

18.5.1. Problemstilling

Afsnittet angår fordelingen af de omkostninger, der er forbundet med gennemførelsen af tvangsunderhåndssalget.

18.5.2. Gældende ret

Ifølge andelsboliglovens § 5, stk. 12, kan det ikke aftales, at erhververen skal bære overdragerens omkostninger i forbindelse med salget.

Ved foretagelse af udlæg træffer fogedretten bestemmelse om betaling af omkostninger ved gennemførelse af kravet, jf. retsplejelovens § 503, som også finder anvendelse under umiddelbare fogedforretninger, jf. retsplejelovens § 598, stk. 2.

Ved tvangsauktion over løsøre beror det på auktionsrekvirenten, hvorvidt det i auktionsvilkårene skal pålægges køber at udrede auktionssomkostningerne, jf. retsplejelovens § 547.

Ved tvangsauktion over fast ejendom fastsætter fogedretten størrelsen af de salærer, honorarer og rejseomkostninger, der ifølge auktionsvilkårene skal betales af auktionsskøberen ud over auktionsbudet, jf. retsplejelovens § 582.

18.5.3. Arbejdsgruppens overvejelser

Ved tvangsauktion over både fast ejendom og løsøre er det muligt at pålægge erhververen at betale salgsomkostningerne.

Ved tvangsrealisation af boligandele kolliderer reglerne om at lade erhververen betale salgsomkostningerne med andelsboliglovens regler om, at det ikke kan aftales, at erhververen skal bære overdragerens omkostninger i forbindelse med overdragelsen. I Redegørelse om gennemførelse af tvangsauktion over andelsboliger (1997), s. 31 antages det ud fra et *lex specialis* synspunkt, at andelsboliglovens regler på dette område har forrang.

Da andelsboligforeningen involveres i tvangssalget for bl.a. at spare tid og omkostninger for pantsætter, rettighedshavere og det offentlige, er der i arbejdsgruppen enighed om, at andelsboligforeningen bør have mulighed for uden udgift for foreningen at få bistand fra en vurderingsmand og/eller en advokat. Dette vil efter arbejdsgruppens opfattelse ikke medføre større omkostninger end dem, der ville være forbundet med en alternativ procedure med tvangsauktion.

Det følger af andelsboligloven, at købesummen skal indbetales til andelsboligforeningen, og at andelsboligforeningen har ret til at modregne sine krav mod overdrageren i købesummen, jf. § 6, stk. 7. Efter arbejdsgruppens opfattelse bør andelsboligforeningen i salgssummen kunne modregne sine udgifter i forbindelse med tvangssalget. Der er tillige enighed om, at udgifterne subsidiært skal bæres af rekvirenten.

Udgifter i forbindelse med udlægget, udgifter til eventuelle tvister, der har været indbragt for fogedretten eller boligretten, og udgifter til umiddelbare fogedforretninger bør fordeles efter de regler, der gælder herfor.

18.5.4. Arbejdsgruppens forslag

Det foreslås, at andelsboligforeningen som led i tvangssalget kan rekvirere bistand fra en vurderingsmand og/eller advokat, uden at foreningen herved påføres udgifter.

Der henvises til kapitel 23 med arbejdsgruppens forslag til ændringer i andelsboligloven (§ 6 b, stk. 6).

19 Tvangsauktion over andele

19.1. Problemstilling

Det følger af det i kapitel 17 anførte, at tvangsrealisation af andele efter arbejdsgruppens opfattelse som udgangspunkt bør have form af et tvangssalg gennem andelsboligforeningen. Kun hvor sådanne salgsbestræbelser ikke kan føre til salg til maksimumprisen, bør tvangssalg ske ved tvangsauktion. Nærværende kapitel angår spørgsmålet om, hvilke regler der bør gælde for en sådan tvangsauktion over en andel i en andelsboligforening.

19.2. Gældende ret

Retsplejelovens regler om tvangsauktion findes i dels kapitel 49 (§§ 538-543), som indeholder almindelige regler om alle tvangsauktioner, dels kapitel 50 (§§ 544-559) om tvangsauktion over løsøre, dels kapitel 51 (§§ 560-582) om tvangsauktion over fast ejendom.

Det følger forudsætningsvis af §§ 557 og 558 om henholdsvis visse værdipapirer og fordringer, at disse aktivtyper i relation til tvangsauktionsreglernes sontring mellem løsøre og fast ejendom anses for løsøre. Udlæg i andele i andelsboligforeninger foretages i andelshaverens krav mod andelsboligforeningen og har for så vidt karakter af udlæg i en fordring, jf. nærmere kapitel 16. I og med, at det er det udlagte aktiv, der sættes på tvangsauktion, peger dette i retning af, at tvangsauktion over andele skal afholdes efter reglerne om tvangsauktion over løsøre.

På den anden side bevirker det forhold, at andelshaverens krav mod foreningen bl.a. omfatter brugsretten til en lejlighed, at tvangsauktions salg af andelen kan have lige så indgribende betydning for skyldneren som tvangsauktion over f. eks. en ejerlejlighed. Dette forhold kunne for så vidt tale for, at tvangsauktion over en andel i en andelsboligforening efter gældende ret skal afholdes efter samme regler som tvangsauktion over ejerlejligheder, som utvivlsomt er omfattet af reglerne om tvangsauktion over fast ejendom.

Selv om det i mangel af principielle retsafgørelser om spørgsmålet ikke kan fastslås med sikkerhed, om tvangsauktion over andele skal ske efter reglerne om løsøre eller om fast ejendom, anser arbejdsgruppen anvendelse af reglerne om tvangsauktion over løsøre for at være den mest nærliggende løsning efter gældende ret. Arbejdsgruppen ligger herved på linje med, hvad er antaget i Redegørelse om gennemførelse af tvangsauktion over andelsboliger og i Kommenteret Retsplejelov bind

II (6. udg., 2000) s. 332 ff., jf. s. 284. Se også Neville: Andelsboligforeningsloven med kommentarer (2. udg., 1998) 166 ff. og jf. i det hele 1997-redegørelsens s. 26 ff. for en mere udførlig gennemgang og yderligere henvisninger.

Ved en sammenfatning af de i den foreliggende sammenhæng væsentligste forskelle på de to regelsæt om tvangsauktioner peges på, at *reglerne om tvangsauktion over fast ejendom* fastsætter forholdsvis detaljerede regler, som gennem vejledning af skyldneren og advokatbeskikkelse (jf. § 561) sigter mod at udnytte realistiske muligheder for at afværge tvangssalget. Desuden findes forholdsvis udførlige regler, som gennem inddragelse af ejendomsmægler (jf. § 562), udarbejdelse af salgsoptilling (§ 562, stk. 3) og detaljeret beskrevne krav til indholdet af annoncering og bekendtgørelse (§ 566), sigter mod at skabe køberinteresse og at udnytte eventuelle muligheder for salg i "fri" handel eller dog imitere sådanne salg for derigennem at opnå det størst mulige tvangsauktionsprovenu.

Herudover bærer reglerne om tvangsauktion over fast ejendom præg af, at tvangssalget typisk vedrører forholdsvis store økonomiske værdier og ofte berører en større kreds af rettighedshavere, der gennem detaljerede regler om indkaldelse mv (jf. § 564) og regler om ret til (på linje med skyldneren) at forlange ny auktion (jf. § 576) skal have mulighed for at varetage deres interesser.

Endvidere foreskriver reglerne anvendelse af de af Justitsministeriet fastsatte tvangsauktionsvilkår, som på én gang sikrer en standardisering af salgsvilkårene på en række praktisk vigtige punkter og giver en vis fleksibilitet, i og med at de i et vist omfang kan fraviges i det enkelte tilfælde (§ 570, stk. 1).

Retsplejelovens kapitel 50 om *tvangsauktion over løsøre* indeholder ikke særlige regler, som kan siges i noget væsentligt omfang at varetage skyldnerens interesse i at afværge tvangsauktionen eller at skabe særlig køberinteresse. Og reglerne, der giver rettighedshaverne mulighed for at varetage deres interesser (jf. §§ 544-545) er mindre udførlige og mindre vidtgående end dem, der gælder ved fast ejendom. Endvidere gælder, at auktionsvilkårene fastsættes af rekvirenten (jf. § 547), uden at der som ved fast ejendom er hjemmel til, at Justitsministeriet fastsætter standardiserede vilkår.

Fælles for de gældende tvangsauktionsregler vedrørende henholdsvis fast ejendom og løsøre er, at ingen af regelsættene tager stilling til en række af de særlige spørgsmål, som kan have central betydning ved tvangsauktion over andele i andelsboligforeninger. Der findes således ikke udtrykkelige regler om de forskellige spørgsmål, der kan opstå i forbindelse med henholdsvis de lov- og vedtægtsbestemte prismaksimeringsreglers anvendelse på tvangsauktion, herunder f. eks. løsningen af "sammenstødet" mellem tvangsauktionsreglernes mulighed for, at

salgsomkostningerne skal betales af køber ud over budsummen, og andelsboliglovens § 5, stk. 12, hvorefter det ikke kan aftales, at køberen af en boligandel skal bære sælgerens omkostninger i forbindelse med overdragelsen. Retsplejelovens tvangsauktionsregler indeholder heller ikke regler om de forskellige spørgsmål, der kan opstå i tilknytning til kravet i andelsboliglovens § 6, stk. 2, om, at køberen skal godkendes af andelsboligforeningen. Ejheller forholder de gældende tvangsauktionsregler sig til de særlige spørgsmål, der kan blive aktuelle i forbindelse med kravet i andelsboliglovens § 6, stk. 7, om, at salgssummen skal indbetales til foreningen.

Om løsningen af de anførte særlige spørgsmål vedrørende tvangsauktionsreglernes anvendelse på andelsboliger findes, så vidt det er arbejdsgruppen bekendt, kun ganske få retsafgørelser, og de indeholder ikke nogen principiel afklaring. Ved en kendelse fra Vestre Landsret af 26. august 1999 (VL B-2780-97) er dog fastslået, at en andelsboligforening ikke havde haft hjemmel til at fastsætte en mindstepris med den virkning, at det enkelte medlem var bundet til foreningen, indtil der kunne findes en køber, der var villig til at betale en sådan mindstepris, og at den pågældende forening derfor ikke havde været berettiget til at stille krav om opnåelse af en mindstepris for at godkende en auktionkøber. Da foreningen ikke i øvrigt havde anført nogen rimelig eller saglig grund til ikke at godkende køberen, havde fогedretten haft fornødent grundlag for at anse køberen for godkendt og at meddele hammerslag i overensstemmelse med auktionsvilkårene i øvrigt. Kendelsen er nærmere omtalt i Pantefogeden 3/1999 s. 82 ff.

For en nærmere beskrivelse af gældende ret vedrørende tvangsauktion over andele henvises til Redegørelse om gennemførelse af tvangsauktion over andelsboliger (1997), s. 28 ff samt Neville: Andelsboligforeningsloven med kommentarer (2. udg., 1998), s. 162 ff.

19.3. Arbejdsgruppens overvejelser

Efter arbejdsgruppens opfattelse egner hverken løsøretvangsauktionsreglerne eller reglerne om tvangsauktion over fast ejendom sig uden videre til anvendelse på tvangsauktion over andele i andelsboligforeninger.

Dette skyldes i første række, at ingen af de to regelsæt indeholder klare regler om, hvordan man på tvangsauktion løser de spørgsmål, som kan opstå på grund af de særlige forhold, som gør sig gældende ved overdragelse af andele i andelsboligforeninger. I mangel af specifikke lovregler og retningsgivende retspraksis om, hvorledes disse spørgsmål skal håndteres under en tvangsauktion, henstår det som usikkert, hvad der gælder på en række centrale punkter. Se nærmere afsnit 19.2.

Heller ikke med hensyn til de spørgsmål, som er undergivet udtrykkelig regulering i retsplejelovens kap. 50 og 51, finder arbejdsgruppen, at det ene regelsæt uden videre er mere egnet på tvangsauktion over andele end det andet.

På den ene side bør tvangsauktion over boligandele af hensyn til skyldneren og dennes husstand som udgangspunkt ske under lige så betrygende forhold som tvangsauktion over fast ejendom. Til fordel for at vælge reglerne om tvangsauktion over fast ejendom kan tillige anføres, at tvangsauktioner over andele i andelsboligforeninger jævnligt må forventes at angå sådanne beløbsstørrelser, at auktionen i alle rettighedshaveres interesse bør afholdes efter reglerne om fast ejendom, herunder de regler, som søger at modvirke salg til for lave priser, jf. nærmere under 19.2.

På den anden side er rettighedsforholdene ved andelsboliger typisk mindre komplekse, end det normalt er tilfældet ved fast ejendom, hvor der ofte findes adskillige hæftelser og byrder. Og hvis der, således som det er foreslået af arbejdsgruppen i kapitel 18, som normalt led i tvangsrealisationen forudgående er forsøgt salg gennem andelsboligforeningen, må det efter arbejdsgruppens vurdering forventes, at det i langt det overvejende antal tilfælde allerede ved igangsættelsen af tvangsauktionsprocessen ligger klart, at der ikke er noget alternativ til salg på tvangsauktion. Under det foreslåede system for tvangsrealisation af andele bør vejledningen af skyldneren med henblik på eventuel afværgelse af tvangssalg således finde sted, allerede inden tvangssalg forsøges gennem andelsboligforeningen, ligesom de fleste oplysninger af betydning for tvangsauktionen vil blive tilvejebragt i forbindelse med foreningens salgsbestræbelser.

På grund af andelsboligforeningens medvirken med henblik på tvangssalg til maksimalpris gennem foreningen vil behovet for at beskikke en advokat for skyldneren og for at antage en ejendomsmægler ofte være væsentligt mindre end ved tvangsauktion over parcelhuse og ejerlejligheder efter de gældende regler, idet advokatbeskikkelse og antagelse af ejendomsmægler typisk ikke vil være nødvendig af hensyn til afklaring af mulighederne for at undgå tvangsauktion gennem underhåndssalg. Derimod kan der som følge af skyldnerens personlige forhold være behov for advokatbeskikkelse i samme omfang som ved tvangsauktion over parcelhuse og ejerlejligheder, jf. nedenfor.

På den anførte baggrund er det arbejdsgruppens opfattelse, at tvangsauktioner over andele i andelsboligforeninger i visse, men ikke alle henseender bør afholdes efter retsplejelovens regler om tvangsauktion over fast ejendom, og at der bør fastsættes supplerende regler til løsning af de særlige spørgsmål, der kan opstå under tvangsauktioner over andele.

Som lovteknisk løsning har arbejdsgruppen valgt at foreslå, at reglerne om tvangsauktion over andele (på samme måde som de særlige regler

om tvangssalg af børsnoterede værdipapirer og fordringer, jf. retsplejelovens §§ 557-559) indføjes i retsplejelovens kapitel 50 om tvangsauktion over løsøre, men således at reglerne om tvangsauktion over fast ejendom i et nærmere angivet, ikke ubetydeligt, omfang anvendes på tvangsauktion over andele i andelsboligforeninger, og således, at en række særlige spørgsmål løses enten gennem særregler i loven eller gennem standardtvangsauktionsvilkår udformet med særligt henblik på tvangsauktionssalg af andele.

Om de forskellige spørgsmål, der opstår i den forbindelse, bemærker arbejdsgruppen følgende:

Med henblik på at udnytte lokalkendskab og stimulere størst mulig køberinteresse, herunder at lette potentielle auktionskøberes besigtigelse af den til andelen knyttede lejlighed, bør tvangsauktion over andele, ligesom tvangsauktion over fast ejendom, efter arbejdsgruppens opfattelse altid afholdes i *den retskreds, hvor lejligheden er beliggende*, jf. 1. pkt. i retsplejelovens § 539, hvis 2. pkt. bestemmer, at tvangsauktion over løsøre som udgangspunkt afholdes i den retskreds, hvor udlægget er foretaget.

Da tvangssalget angår skyldnerens bolig, er behovet for *vejledning af skyldneren* om afværgemuligheder m.v. ikke mindre end ved tvangsauktion over fast ejendom, der benyttes til beboelse, jf. herom § 561, stk. 1-5. Ved tvangsrealisation af udlagte andele, hvor tvangssalg gennem andelsboligforeningen efter arbejdsgruppens forslag bør være den primære realisationsform, må vejledning om afværgemuligheder m.v. imidlertid finde sted i tilknytning til beslutningen om tvangssalg gennem andelsboligforeningen. Se nærmere arbejdsgruppens forslag til § 559 a, stk. 2, i kapitel 25.

Ikke alene skyldneren, men *også en repræsentant for andelsboligforeningen bør deltage i vejledningsmødet*. Herved lettes kommunikationen vedrørende sagens videre forløb, ligesom andelsboligforeningens erfaringer og indblik i markedsforholdene på et tidligt tidspunkt kan nyttiggøres af fogedretten, således at den i givet fald beslutter at undlade salg gennem foreningen, fordi det må lægges til grund, at det ikke vil være muligt at opnå en pris svarende til den maksimalt tilladte. Hvis dette kan fastslås allerede i forbindelse med vejledningsmødet, er der ingen grund til forsøge tvangssalg gennem andelsboligforeningen. Se nærmere arbejdsgruppens forslag til § 559 a, stk. 3, i kapitel 25.

Da rettighedsforholdene vedrørende boligandele i almindelighed forventes at være mindre komplicerede end ved fast ejendom, og som følge af, at andelsboligforeningen, der har skyldneren som medlem, inddrages i salgsbestræbelserne, vil der formentlig *kun være behov for at beskikke en advokat for skyldneren i tilfælde, hvor denne af personlige grunde har behov for advokatbistand*.

Arbejdsgruppen finder derfor ikke, at der er tilstrækkelig grund til at overføre den særlige advokatbeskikkelsesregel i § 561, stk. 6, om tvangsauktion over fast ejendom til tvangssalg/-auktion over andele. Arbejdsgruppen finder ikke, at advokatbeskikkelse i det hele bør være udelukket ved tvangssalg af andele, og foreslår derfor, at der gives hjemmel til at beskikke en advokat for skyldneren i overensstemmelse med den generelle bestemmelse om fogedsager i § 500, stk. 2, der betinger advokatbeskikkelse af, at skyldneren dels opfylder de almindelige økonomiske betingelser for fri proces, dels ud fra en konkret vurdering har behov for en advokat. Se arbejdsgruppens forslag til § 559 a, stk. 5, 2. pkt.

Efter arbejdsgruppens opfattelse er der *næppe tilstrækkelig anledning* til at overføre den i § 562, stk. 1 og 2, hjemlede mulighed for *at antage en ejendomsmægler* til at vurdere ejendommens salgsværdi på tvangsauktion og til gennem annoncering af fremskaffe liebhavere med henblik på salg så vidt muligt i fri handel. Arbejdsgruppen lægger herved vægt på, at der gennem foreningens inddragelse foreligger tilstrækkeligt med oplysninger om andelens værdi ved tvangssalg, ligesom der på grund af foreningens inddragelse, herunder kontakten med de personer, der er fortrinsberettigede til lejligheden, må forventes at være skabt den fornødne køberinteresse for lejligheden.

Arbejdsgruppen anser det for vigtigt, at der ved tvangsauktion over andele kan fastsættes standardvilkår på linje med dem, der er fastsat af Justitsministeriet i henhold til § 570, stk. 1. Arbejdsgruppen foreslår, at de *standardiserede tvangsauktionsvilkår vedrørende andele* kommer til at indeholde nærmere vilkår, som kan sikre, at overholdelsen af andelsboliglovens og foreningsvedtægternes bestemmelser om navnlig maksimalpriser, fortrinsberettigelse, godkendelse af køber, samt betaling af købesummen gennem foreningen kan ske på så hensigtsmæssig en måde som muligt. Efter arbejdsgruppens opfattelse må det foretrækkes at regulere de fleste af disse spørgsmål i standardvilkår fremfor bestemmelser i retsplejeloven. Arbejdsgruppen lægger herved vægt på, at tvangsauktion over andele efter arbejdsgruppens udkast er en subsidiær tvangsrealisationsform, som næppe kan begrunde detaljeret lovregering af disse spørgsmål, og at der gennem spørgsmålenes regulering i standardiserede tvangsauktionsvilkår, der i atypiske sager giver mulighed for konkret begrundede justeringer (inden for de rammer der sættes af andelsboliglovens regler), kan opnås en for disse sager ønskelig fleksibilitet. Hjemlen til at fastsætte standardiserede tvangsauktionsvilkår findes i arbejdsgruppens forslag til § 559 a, stk. 6, se kapitel 25.

Andelsboliglovens § 5, stk. 12, indebærer, at overdragerens *omkostninger ved salg af en boligandel* ikke må afholdes af køberen. En række sådanne omkostninger betales på tvangsauktion over fast ejendom af auktionkøberen ud over budsummen, jf. Justitsministeriets tvangsauktionsvilkår punkt 6 B og retsplejelovens § 582. For at sikre, at

andelsboliglovens § 5, stk. 12, får gennemslagskraft ved salg på tvangsauktion, er det efter arbejdsgruppens opfattelse udelukket, at tvangsauktionskøberen skal betale sådanne omkostninger ud over budsummen, hvis det fører til, at den samlede betaling overstiger maksimalprisen. Arbejdsgruppen finder, at spørgsmålet bør reguleres i de standardiserede tvangsauktionsvilkår vedrørende andele.

Ligesom ved tvangsunderhåndssalg (se afsnit 18.2.3.) bør køberens interesser med hensyn til prisfastsættelsen ved tvangsauktionssalg varetages gennem de regler, der giver mulighed for at rejse *overprissag ved salg i strid med maksimalprisbestemmelsen* i andelsboliglovens § 16, stk. 3. Da den ulovlige merpris ved tvangsauktionssalg typisk er kommet (også) en pant- eller en udlægshaver til gode, bør erhververen efter arbejdsgruppens opfattelse ikke alene kunne rette kravet mod tvangsauktionsskyldneren (sælgeren), men tillige mod udlægs- eller panthaveren, der herefter har et betalingskrav mod skyldneren som følge af, at tilbagebetalingskravet reducerer den fyldestgørelse, som pant- eller udlægshaveren i første omgang opnåede gennem salgsprovenuet. Det er arbejdsgruppens vurdering, at spørgsmålet må forventes at få beskeden praktisk betydning ved tvangsauktion, da denne efter den foreslåede ordning skal være en subsidiær form for tvangsrealisation af andele.

19.4. Arbejdsgruppens forslag

Der henvises til kapitel 25 med arbejdsgruppens forslag til ændringer i retsplejeloven (§ 538, stk. 1, § 539 samt §§ 559 a – 559 c). Se også kapitel 23 med arbejdsgruppens forslag til ændringer i andelsboligloven (§ 16, stk.4).

20 Vedtægtsbestemt udelukkelse af udlæg

20.1. Ophævelse af adgangen til at udelukke udlæg i andelsboliger (andelsboliglovens § 6 a)

20.1.1. Problemstilling

I dette afsnit behandles spørgsmålet om, hvorvidt adgangen til vedtægtsbestemmelse at udelukke udlæg i andelsboliger bør ophæves på baggrund af, at der med de foreslåede lovændringer sker en afklaring af gældende ret om udlæg i og tvangssalg af andelsboliger.

20.1.2. Gældende ret

I afsnit 1.1. er der gjort rede for gældende ret om vedtægtsbestemt udlægshindring efter andelsboliglovens § 6 a og for baggrunden for denne lovbestemmelse.

Med kendelsen i U 1996.1478 fastslog Højesteret, at andelsboliger ikke med hjemmel i retsplejelovens § 514, stk. 2 og 3, ved vedtægtsbestemmelse kunne fritages for udlæg. Afgørelsen hvilede i hovedsagen på to betragtninger: Den første var, at udlægget og dermed et senere salg på tvangsauktion respekterede andelshaverens forpligtelser efter foreningens vedtægt og andelsboligloven, herunder med hensyn til bestyrelsens godkendelse af de nye andelshavere, andelsprisen, indbetaling af købesummen til foreningen og dennes ret til i forbindelse hermed at søge sig fyldestgjort for sit eventuelle tilgodehavende og at indfri et eventuelt lån, for hvilket foreningen har garanteret. Retsforfølgning var derfor ikke uforeneligt med foreningens interesser. Denne betragtning indebar, at forbudet mod udlæg ikke opfyldte betingelsen i retsplejelovens § 514, stk. 2, om at "hensynet til ordningens formål taler afgørende imod at tillade udlæg". Den anden var, at andelshaveren frit kunne sælge andelen og realisere værdien alene med den begrænsning, at bestyrelsen skulle godkende erhververen. Denne betragtning indebar, at forbudet mod udlæg ikke opfyldte betingelsen i retsplejelovens § 514, stk. 3, om "rimelige foranstaltninger til at hindre skyldnerens råden", idet det således ikke var tilstrækkeligt, at pantsætning var udelukket ved en vedtægtsbestemmelse.

En arbejdsgruppe, der var nedsat af Boligministeriet, gjorde i Redegørelse om gennemførelse af tvangsauktion over andelsboliger (1997) opmærksom på en række problemer ved sådanne auktioner. Arbejdsgruppen anbefalede bl.a. udelukkelse af tvangsauktion over andelsboliger, indtil der var skabt afklaring af disse problemer, men fandt ikke

tekniske hindringer for, at der kunne gennemføres udlæg under den da bestående retstilstand.

Ved lov nr. 383 af 6. oktober 1997 blev § 6 a indføjet i andelsboligloven. Ved denne bestemmelse opretholdes gyldigheden af vedtægtsbestemt udelukkelse af individuel kreditorforfølgning i andelsboligforeninger, idet lovgiver dermed har gjort op med kravet om ”hensynet til ordningens formål” og med kravet om hindring af fri råden, idet det efter bestemmelsen er tilstrækkeligt, at andelen ikke kan pantsættes. Med denne lovændring vendte man således reelt tilbage til den retstilstand, der fulgte af retspraksis før Højesterets kendelse i U 1996.1478, og som havde været antaget som gældende ret siden fremkomsten af de første andelsboligforeninger i tiden under 1. verdenskrig.

Boligministeriets egen normalvedtægt indeholdt forbud mod pantsætning og individuel kreditorforfølgning, jf. § 7, og den hidtidige retstilstand var ved flere lejligheder tidligere blevet respekteret i forbindelse med lovgivning: Dette var således sket ved boligstøttelovgivningens bestemmelser om sikkerhed for tilbagebetaling af boligstøtte i form af lån, og ved de særlige regler om andelsboliglån i forbindelse med den skatteretlige regulering i forbindelse med ”kartoffelkuren”.

Den politiske beslutning, som lovændringen i 1997 manifesterer, er således ikke kun begrundet i de tekniske problemer ved tvangsauktion under den hidtidige retstilstand, som redegørelsen havde påpeget, og som løses med de lovændringer, som arbejdsgruppen nu foreslår. Under første behandlingen af lovforslaget (LF 269 af 14. maj 1997) udtalte boligministeren bl.a., jf. Folketingstidende 1996-97, sp. 7366:

”En udelukkelse af muligheden for at foretage udlæg til forauktionering vil indebære, at der heller ikke vil kunne afholdes tvangsauktioner over andele i andelsboligforeninger. Når jeg har valgt at medtage stop for udlæg i lovforslaget, skyldes det for det første, at der med udlæg etableres et retspant, som det i tilfælde af, at andelen overdrages, kan være svært for andelsboligforeningen at håndtere. Det hænger sammen med, at købesummen ifølge andelsboligloven indbetales til foreningen, som efter fradrag af deres tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver. Herved opstår spørgsmålet, om andelsboligforeningerne skal sørge for, at udlægshaverne får dækning for deres krav.

For det andet finder jeg på baggrund af mine overvejelser ikke, det er hensigtsmæssigt at tilvejebringe en retstilstand, hvor en række udlægshavere opnår en berettiget forventning om at kunne sætte andelen på tvangsauktion, men afskæres fra at kunne gennemføre en sådan.”

Det er på den anden side klart efter forarbejderne, at der fra boligministerens side ikke var tilsigtet en endelig politisk stillingtagen. Det hed-

der således i bemærkningerne til lovforslaget bl.a., jf. Folketingstidende 1996-97, tillæg A, sp. 5704:

”Det er hensigten på baggrund af arbejdsgruppens redegørelse [Redegørelse om gennemførelse af tvangsauktion over andelsboliger (1997)] at arbejde videre med problemstillingerne vedrørende foretagelse af udlæg i og afholdelse af tvangsauktion over andele i andelsboligforeninger med henblik på eventuelt via lovgivning at løse udestående problemer.”

Det samme blev understreget af ministeren under førstebehandlingen i Folketinget, hvor det bl. a. udtales, jf. Folketingstidende 1996-97, sp. 7371:

”For nu at være helt tydelig, helt klar og præcis: Vi arbejder videre efter – forhåbentlig – vedtagelsen af L 269 med at kulegrave hele denne situation. Det skal så selvfølgelig danne baggrund for et lovforslag ...”

Andelsboliglovens § 6 a har mødt kritik navnlig fra Larsen og Hafstrøm i Fuldmægtigen 1997, s. 127 ff., og Neville: Andelsboligloven med kommentarer (2. udg., 1998) s. 163 ff.

Retsvirkningen af en gyldig vedtægtsbestemt udelukkelse af udlæg er, at fogeden er afskåret fra at foretage udlæg i andelen. Ved udelukkelse af udlæg efter en gyldig vedtægtsbestemmelse, skal der således ikke tages stilling til, om udlæg kunne være udelukket af andre grunde, f.eks. retsplejelovens § 509, der hjemler undtagelse for andelsboliger, der er nødvendige for at opretholde et beskedent hjem for skyldneren, se afsnit 21.1.2. Ved afvejning af, om transgbeneficiet i retsplejelovens § 509 kan finde anvendelse, indgår lejlighedens værdi og skyldnerens alternative boligmuligheder således som relevante kriterier. Et vedtægtsbestemt udlægsforbud forhindrer, at en kreditor ved udlæg i andelsboligen får sikkerhed for sin fordring frem for andre kreditorer, og han kan ikke kræve andelsboligen solgt på tvangsauktion. Andelsboliglovens § 6 a udelukker endvidere kreditor fra at gøre udlæg i et fremtidigt provenu ved salg af andelen, jf. T:BB 2000.283 V.

Udelukkelse af udlæg betyder derimod ikke, at det er udelukket at inddrage andelsboligen under konkurs, således at den sælges, og provenuet kommer kreditorerne ligeligt til gode. Dette beror på konkurslovens § 37, stk. 1, hvorefter andelsboligen kan inddrages under boet, når det er rimeligt begrundet i boets økonomiske interesse i inddragelsen, se afsnit 22.1.2. Her er lejlighedens værdi ligesom ved anvendelse af retsplejelovens § 509 et relevant kriterium, og der kan tages hensyn til skyldnerens alternative boligmuligheder bl.a. ved, at der stilles et beløb til rådighed for ham til indskud i en ny bolig.

Ved vurderingen af, om andelsboliglovens § 6 a skal ophæves, kan det have betydning at se på retsstillingen for andre boligformer, nemlig ejer- og lejerboliger.

Ejerboliger som f.eks. parcelhuse og ejerlejligheder kan gøres til genstand for udlæg, jf. retsplejelovens § 507 om ”skyldnerens formue” og § 508 om ”fordringer og andre aktiver”. Det gælder uanset boligens værdi og uanset størrelsen af kreditors krav. Trangsbeneficiet i retsplejelovens § 509 finder ikke anvendelse på ejerboliger. Ejeren af et parcelhus og/eller en ejerlejlighed er således ikke beskyttet mod at miste sin bolig som følge af et udlæg, og der er heller ikke mulighed for at hindre udlæg gennem en bestemmelse i vedtægterne for en ejerlejlighedsforening.

En lejer af en lejlighed er derimod beskyttet mod at miste sin bolig som følge af udlæg. I medfør af retsplejelovens § 507 om ”skyldnerens formue” og § 508 om ”fordringer og andre aktiver” kan der ganske vist foretages udlæg i en boliglejers ret til depositum ifølge en lejekontrakt, jf. U 1993.612 Ø, Fm. 1995.68/2 Ø og Bruun, Møgelvang-Hansen og Lindencrone Petersen: Fogedsager (2. udg., 2000) s. 251. Det gælder, selv om fordringen først forfalder til afregning efter fraflytning, idet fordringen består og er fastsat til et bestemt beløb, således at dens identitet kan fastslås, selv om omfanget af udlejers modregningskrav er ukendt. Der er således ikke tale om en ”fremtidig erhvervelse”, jf. retsplejelovens § 508, jf. U 1991.118 V, U 2000.1421/2 V og Bruun, Møgelvang-Hansen og Lindencrone Petersen: Fogedsager (2. udg., 2000) s. 260 ff. En boliglejer kan normalt ikke overdrage sine rettigheder ifølge lejekontrakten, jf. modsætningsvis lejelovens §§ 73, 74 a og 77 a og sammenlign om erhvervsleje, erhvervslejelovens § 55. Kreditor kan derfor ikke gøre udlæg i lejerrettighederne, jf. retsplejelovens § 512, stk. 1, og Bruun, Møgelvang-Hansen og Lindencrone Petersen: Fogedsager (2. udg., 2000) s. 290. Kreditor indtræder heller ikke i lejemålet i kraft af udlægget, og han kan derfor ikke opsig lejemålet og dermed fremtvinge, at fordringen på depositum forfalder til betaling. Sammenhængen med lejeaftalen og udlejers rettigheder bevirker endvidere, at kreditor ikke kan sætte fordringen på depositum på tvangsauktion, hvilket imidlertid som nævnt ikke er en hindring for at foretage udlæg, jf. herved om udlæg i goodwill vedrørende forretninger i lejede lokaler U 1995.500 H og U 1993.392 H og Bruun, Møgelvang-Hansen og Lindencrone Petersen: Fogedsager (2. udg., 2000) s. 252. Selv om der kan foretages udlæg i en lejers depositum, kan hans brugsret således ikke bringes til ophør som følge af udlægget, og lejeren risikerer derfor ikke at miste sin bolig som følge af udlægget. Da lejeren af disse grunde er effektivt beskyttet mod at miste sin bolig som følge af udlægget, er trangsbeneficiet efter retsplejelovens § 509 ikke til hinder for udlæg i lejedepositum, jf. forudsætningen herom i FM 1988.143/2 Ø. Hvis lejerrettighederne derimod undtagelsesvist er overdragelige, kan et udlæg føre til, at lejeren mister sin bolig, og i disse tilfælde er lejeren beskyttet

mod udlæg ved transgbeneficiet, jf. Betænkning nr. 634/1971 om udlæg og udpantning, s. 73 og Bruun, Møgelvang-Hansen og Lindencrone Petersen: Fogedsager (2. udg., 2000), s. 265.

En boliglejer er ligesom en andelshaver ikke beskyttet mod at miste sin bolig, hvis han går konkurs. Boet indtræder i gensidigt bebyrdende kontrakter, og uanset en eventuel beskyttelse efter retsplejelovens § 509 om transgbeneficium, kan skifteretten beslutte, at boliglejemålet indtages under konkursen, jf. konkurslovens § 37, stk. 1. I givet fald vil dette indebære, at boet kan opsigte lejemålet med den virkning, at skyldneren skal fraflytte, og eventuelt indskud eller depositum afregnes til boet til gavn for kreditorerne, se afsnit 22.1.2.

Se om udlæg i lejers rettigheder i øvrigt J. Anker Andersen: Tvangsfuldbyrdelse (3. udg., 1997) s. 202-203 og 207-208, Gomard: Fogedret (4. udg. under medvirken af Kistrup, Lindencrone Petersen og Lundum, 1997) s. 134-35, 137-138 og Bo von Eyben og Møgelvang-Hansen: Kreditorfølgning - materiel foged- og konkursret (4. udg., 2001) s. 55-57 og J. Anker Andersen i U 1994B s. 400.

20.1.3. Arbejdsgruppens overvejelser

Det fremgår af kommissoriet og af brev af 25 marts 2002 fra Økonomi- og Erhvervsministeriet, at arbejdsgruppen ikke skal udtale sig om, hvorvidt andelsboliglovens § 6 a skal ophæves, se afsnit 1.2.

Ophævelse af andelsboliglovens § 6 a er ikke en nødvendig følge af, at man gennemfører den ordning for pantsætning, udlæg og tvangsauktion, som arbejdsgruppen i overensstemmelse med kommissoriet har udarbejdet forslag til. Der er andre væsentlige grunde til at gennemføre den foreslåede pantsætnings- og udlægsordning, og gennemførelsen af arbejdsgruppens forslag giver således god mening, uanset om man fra politisk side vælger at opretholde andelsboliglovens § 6 a eller ej. Vælger man at opretholde § 6 a, får ordningen praktisk betydning for de foreninger, der ikke ved vedtægtsbestemmelse udelukker pantsætning og udlæg.

Et *flertal i arbejdsgruppen* bestående af alle medlemmer bortset fra Marianne Caft, Dommerforeningen, og Helle Larsen, Dommerfuldmægtigforeningen, udtaler herefter:

Vi finder det rigtigt, at vi som anført efter kommissoriet ikke skal udtale os om, hvorvidt andelsboliglovens § 6 a skal ophæves, idet vi finder, at afgørelsen beror på en rent politisk beslutning. Vi finder det dog naturligt at fremhæve nogle forhold, der bør indgå i den politiske afvejning.

Som udgangspunkt kan alt, hvad en skyldner ejer, være genstand for udlæg, tvangsauktion og konkurs.

Dette gælder også et parcelhus eller en ejerlejlighed, som ejeren bor i, uanset boligens værdi og uanset størrelsen af kreditors krav.

En lejer er beskyttet mod at miste sin bolig som følge af udlæg, men der kan gøres udlæg i lejerens depositum, således at kreditor får sikkerhed i det beløb, som udlejer efter fradrag af restancer og istandsættelse udbetaler i tilfælde af senere fraflytning. En lejebolig kan inddrages under en konkurs med den virkning, at lejeren skal fraflytte, hvis det findes rimeligt efter en samlet bedømmelse under hensyn til kreditorernes økonomiske interesse.

En andelsbolig kan være undtaget fra udlæg og tvangsauktion, hvis vedtægterne indeholder forbud mod udlæg og pantsætning. Dette var praksis fra oprettelsen af de første andelsboligforeninger i begyndelsen af 1900-tallet og frem til 1996, hvor en kendelse fra Højesteret underkendte denne mulighed. I 1997 blev muligheden genindført ved lov som andelsboligloven § 6 a.

Muligheden for at udelukke udlæg gælder kun boligandele, ikke erhvervsandele.

Et udlægsforbud udelukker også, at der gøres udlæg i et fremtidigt provenu ved andelshaverens eventuelle salg af andelen.

Et udlægsforbud forhindrer ikke, at andelsboligen kan inddrages under en konkurs med den virkning, at andelshaveren skal fraflytte, hvis det findes rimeligt efter en samlet bedømmelse under hensyn til kreditorernes økonomiske interesse.

En ordning, hvor udlæg er udelukket, men konkurs er mulig, indebærer både fordele og ulemper:

Det er en fordel, at der under konkursbehandling kan ske en konkret afvejning af kreditorernes interesse i at få frigjort andelsboligens værdi og andelshaverens – og dermed også det offentlige – interesse i, at husstandens boligbehov opfyldes. Under konkurs kan der ske substitution, således at andelshaveren – hvis boligen inddrages – får stillet et beløb til rådighed for indskud i en ny bolig. Ordningen afskærer ikke fyldestgørelse i en andelsbolig, men indebærer, at kreditorerne først søger sig fyldestgjort i andre aktiver end boligen, fordi dette kan ske ved udlæg, der medfører mindre omkostninger end konkurs.

Ulempen ved konkurs er, at det er en tungere og mere omkostningskrævende fremgangsmåde end udlæg og tvangssalg. For kreditorerne er udlæg og tvangssalg derfor at foretrække. Et udlægsforbud kan tvinge til at anvende konkursinstituttet, som man i andre sammenhænge har søgt at begrænse anvendelsen af.

En begrundelse for, at andele gennem tiden har været beskyttet mod udlæg, har været hensynet til andelshaverens boligbehov set i lyset af, at

andelsboliger prismæssigt udgør en mellemform mellem ejerboliger og lejeboliger, bl.a. fordi de er underlagt maksimalprisbestemmelsen i andelsboligforeningslovens § 5.

I dag er der meget stor forskel på værdierne på andele. De billigste er andele i de traditionelle andelsboliger stiftet i den ældre boligmasse, og de dyreste er andele i nybyggede andelsboligforeninger, der er opført med eller uden støtte.

For andelsboliger, der er etableret ved lejernes overtagelse af traditionelle udlejningsejendomme, hvor ejendommens handelsværdi er baseret på lejeværdien, ligger prisen for de billigste 25 pct. på under 85.000 kr., mens de dyreste 25 pct. koster over 187.000 kr. Midtergruppen på 50 pct. handles således til beløb mellem disse værdier.

Andelsboliger etableret i forbindelse med nybyggeri er også undergivet maksimalpriser, men ejendommens handelsværdi er her opgjort efter omkostningerne ved opførelse, og for disses vedkommende er salgsværdierne højere. De billigste 25 pct. koster under 188.000 kr. mens de dyreste 25 pct. koster mere end 300.000 kr.

Det er en betingelse for, at vedtægterne kan forbyde udlæg, at pantsætning af andelen er udelukket. Det må forventes, at det især er de andelsboligforeninger, hvor andelene er dyre, som f.eks. de nybyggede, der har behov for at finansiere de kontante indskud ved pantsætning, mens der antageligt ikke er samme behov for pantsætning i de billige traditionelle andelsboligforeninger. De dyre andelsboligforeninger vil derfor antageligt langt sjældnere udnytte muligheden for at indsætte et vedtægtsbestemt udlægsforbud end de billige traditionelle andelsboliger.

Adgangen efter § 6 a til at fastsætte et udlægsforbud i vedtægterne afhænger ikke af, om andelene er dyre eller billige.

Vedrørende foreningens interesse i et udlægsforbud kan anføres, at loven indeholder en række præceptive bestemmelser, som beskytter foreningens interesser også i forbindelse med udlæg og tvangssalg. Maksimalpriser gælder ved tvangsauktion, jf. § 5; en tvangsauktionskøber skal godkendes, jf. § 6, stk.2, der dermed beskytter foreningen mod uønskede erhververe, overdragelsesaftaler skal godkendes, jf. § 6, stk. 3; og købesummen skal indbetales til foreningen, som har mulighed for at få dækket sine tilgodehavender gennem modregning, jf. § 6, stk. 7.

Udlæg kan dog svække andelshaverens lyst til at understøtte foreningens og dermed boligens økonomi gennem boligafgiftsforhøjelse og deltagelse i frivilligt fællesarbejde, såfremt andelshaveren opfatter boligen som ”tilhørende” udlægshaver. Misligholder andelshaveren sine forpligtelser, kan han ekskluderes af foreningen og andelen overdrages til en ny andelshaver.

Mange andelsboligforeninger holder andelspriserne under lovens maksimum for at forbedre også nye andelshaveres mulighed for at deltage økonomisk i ejendommens forbedring og vedligeholdelse. Det drejer sig om 40 pct. af alle foreninger og er især udbredt blandt de traditionelle, hvor 48 pct. sætter priserne lavere end muligt efter loven, jf. afsnit 3.4.2.7. Parallelt hermed har mange foreninger – det er umuligt at sige hvor mange – det synspunkt, at andelsboligen ikke bør benyttes til finansiering af privat forbrug, der ikke angår boligen, og at dette heller ikke bør kunne ske gennem udlæg.

Andelsboligen har også et socialt sigte. Stiftelse af en andelsboligforening ved overtagelse af en udlejningsejendom kan være gavnlig for de mere svage beboere, fordi andelsboligforeninger i højere grad udvikler gode netværk, når man har både stærke og svage beboere samlet eet sted, jf. undersøgelse foretaget af COWI for Københavns Kommune og By- og Boligministeriet på baggrund af Ejendomsselskabet TOR I/S's videresalg af kommunale ejendomme.

Stiftelse af en andelsboligforening ved overtagelse af en udlejningsejendom er betinget af, at der er den fornødne tilslutning blandt lejerne. Beskyttelsen mod risikoen for at miste sin bolig som følge af udlæg på grund af økonomiske vanskeligheder kan være en væsentlig faktor for en lejers beslutning om, hvorvidt denne skal overtage sin lejebolig på andelsbasis. Beskyttelsen efter § 6 a mod at miste boligen som følge af udlæg kan således være afgørende for, om en forening kan opnå tilstrækkelig tilslutning til, at stiftelsen kan gennemføres. Der indbetales i forbindelse med stiftelse af andelsboligforeninger i ældre udlejningsejendomme kun små kontante indskud. For de nybyggede foreninger er disse hensyn næppe af betydning.

Trangsbeneficiet i retsplejelovens § 509 beskytter uanset ophævelse af andelsboliglovens § 6 a andelshavere i de billigste boliger mod at miste boligen som følge af udlæg, men på grund af kriterierne vil denne beskyttelse – også efter en ændring som foreslået i afsnit 21.2. – kun være af betydning for meget få andelshavere.

Hvilken vægt der bør tillægges disse forskellige faktorer og hensyn i en samlet afvejning, er som nævnt efter flertallets opfattelse en rent politisk beslutning, og flertallet afstår derfor fra at foretage denne afvejning.

Et mindretal bestående af Marianne Caft, Dommerforeningen, og Helle Larsen, Dommerfuldmægtigforeningen, tiltræder flertallets redegørelse for de forhold, der bør indgå i den politiske afvejning, og udtaler:

”Dommerforeningens og Dommerfuldmægtigforeningens repræsentanter i arbejdsgruppen er af den opfattelse at det er vanskeligt at begrunde, at udlægsforbuddet opretholdes, idet anskaffelsessummerne i forbindelse med erhvervelsen af andelsboliger efterhånden har nået niveauer, hvor disse kan sammenlignes med anskaffelse af ejerboliger i

øvrigt. Ofte er kontantbehovet faktisk større ved anskaffelse af andelsboliger end ved køb af fast ejendom til bolig.

Fogedretten er – uanset den faste ejendoms konkrete værdi og uanset om der måtte være en friværdi i den faste ejendom – altid forpligtet til at foretage udlæg i fast ejendom. Et udlæg, der altid vil kunne føre til tvangsauktion over ejendommen, også selv om den måtte være skyldnerens bolig.

Forbuddet mod udlæg i andelsboliger betyder imidlertid, at fogedretten kun i særlige tilfælde kan foretage udlæg i andelen, hvorfor debitorer kunne være fristet til at vælge denne boligform for at unddrage sig kreditorforfølgning.

En andelsboligforening ses ikke principielt at have krav på større hensyntagen end en ejerforening – ejerforeningen behandles efter reglerne om fast ejendom, hvorfor ejerforeningen må tåle udskiftning af ejerkredsen ved tvangsauktion. Dette sammenholdt med, at arbejdsgruppens forslag rummer en særlig tvangsrealisation for andelsboliger, betyder, at der efter vores opfattelse ikke er nogen begrundelse for at opretholde forbuddet mod udlæg i andelsboligen.

Det bemærkes herved, at man kunne kombinere udlæg i andele, der har lav værdi med et auktionsforbud, idet man herved ville sidestille disse andelshavere med lejere, som må risikere udlæg i depositum, der dog ikke kan tvangsrealiseres.”

20.1.4. Arbejdsgruppens forslag

Arbejdsgruppen fremsætter hverken forslag om ophævelse eller opretholdelse af andelsboliglovens § 6 a.

20.2. Ændring af andelsboliglovens § 6 a (værdigrænse m.v.)

20.2.1. Problemstilling

I dette afsnit behandles spørgsmålet om, hvorvidt andelsboliglovens § 6 a – hvis bestemmelsen ikke ophæves - bør ændres ved at der indføres en højeste grænse for værdien af en andelsbolig, der skal kunne fritages for udlæg m.v. ved en vedtægtsbestemmelse.

20.2.2. Gældende ret

Ligesom retsplejelovens § 514, stk. 2, indeholder andelsboliglovens § 6 a ikke nogen værdigrænse. Såfremt en vedtægtsbestemmelse opfylder de betingelser, som lovbestemmelsen stiller for gyldigheden, er det uden betydning for udlægsudelukkelsen, hvor store værdier den enkelte andelsbolig repræsenterer.

20.2.3. Arbejdsgruppens overvejelser

En værdigrænse som betingelse for vedtægtsbestemt udlægsudelukkelse er uheldig, fordi den giver usikkerhed om udelukkelsens gyldighed, skaber uens retsstilling for forskellige lejligheder i samme andelsboligforening og bevirker, at den enkelte andelsbolig i tilfælde af stigning eller fald i prisen vil skifte mellem at være omfattet af udelukkelsen og ikke være.

Hertil kommer, at det er vanskeligt at skabe en teknisk vellykket udformning af en værdigrænse:

En værdigrænse, der er defineret som et absolut beløb, er teknisk uheldig, fordi den kræver hyppige lovreguleringer, hvis prisudviklingen ikke hurtigt skal løbe fra den.

En værdigrænse, der er bestemt ved et vagt kriterium, kendes ved afgørelsen af, om en andelsbolig skal undtages fra udlæg på grund af trans-beneficium, jf. retsplejelovens § 509, stk. 1, ”nødvendige til opretholdelse af et beskedent hjem”. Den kendes også ved spørgsmålet, om en andelsbolig skal inddrages under konkurs, jf. konkurslovens 37, stk. 1, ”boets økonomiske interesse i inddragelsen”. Ved vedtægtsbestemt kreditorudelukkelse er et vagt kriterium imidlertid uheldigt på grund af sammenhængen med pantsætningsforbudet. Ulempen ved et vagt kriterium er især, at man ikke på forhånd med sikkerhed kan vide, om andelsboligens værdi har overskredet maksimumsgrænsen eller ej. Et vagt værdikriterium ville derfor betyde, at den enkelte forening var nødt til at opretholde et forbud i vedtægterne ikke blot mod udlæg, men også mod pantsætning uden på forhånd at vide, om forbudet var holdbart efter andelsboliglovens § 6 a. Hvis et pantsætningsforbud i en konkret forening var vedtaget alene for at sikre et udlægsforbud, og udlægsforbudet blev ugyldigt, fordi værdigrænsen var overskredet, ville en forudsætning for pantsætningsforbudet briste, hvilket ville rejse tvivl om, hvorvidt pantsætningsforbudet kunne fastholdes, eller om det var bortfaldet på grund af den bristede forudsætning. Disse problemer gør sig derimod ikke gældende ved retsplejelovens § 509 og konkurslovens § 37, fordi en afgørelse efter disse bestemmelser alene har betydning for gennemførelsen af den enkelte kreditorforfølgning, men ikke i andre afledede sammenhænge.

20.2.4. Arbejdsgruppens forslag

Arbejdsgruppen foreslår, at der ikke indføres en værdigrænse i andelsboliglovens § 6 a.

21 Transgsbeneficium

21.1. Ophævelse af transgsbeneficium for andelsboliger (retsplejelovens § 509)

21.1.1. Problemstilling

I dette afsnit behandles spørgsmålet om, hvorvidt man skal ophæve bestemmelsen om, at der ikke kan foretages udlæg i en andelsbolig, der er nødvendig til opretholdelse af et beskedent hjem for skyldneren og hans husstand, jf. retsplejelovens § 509 om transgsbeneficium.

21.1.2. Gældende ret

Reglerne om transgsbeneficium finder anvendelse både ved udlæg som led i kreditorforfølgning og ved udlæg på grundlag af en aftalt panteret.

Beskyttelsen efter retsplejelovens § 509 af skyldnerens hjem gælder alle aktiver, bortset fra fast ejendom. Heri ligger, at reglen omfatter andels- og aktieboliger, men ikke parcelhuse og ejerlejligheder, jf. U 1996.1478 H, der indeholder en udtrykkelig forudsætning herom, Betænkning nr. 634/1971 om udlæg og udpantning, s. 73 h. sp., J. Anker Andersen: *Tvangsfuldbyrdelse* (3. udg., 1997), s. 182, Bruun, Møgelvang-Hansen og Lindencrone Petersen: *Fogedsager* (2. udg., 2000) s. 265 samt Grubbe: *Andelslejligheder*, s. 129 ff. og Neville: *Andelsboligforeningsloven med kommentarer* (2. udg., 1998), s. 174 ff., men modsat Taksøe-Jensen: *Udlæg*, s. 104.

Beskyttelsen beror på, om aktivet er nødvendigt for at opretholde et beskedent hjem. I kravet om nødvendighed må antages at ligge, at hvis skyldneren kan skaffe sig anden bolig, der kan danne rammen om et beskedent hjem, kan udlæg ikke ubetinget være udelukket, jf. Betænkning nr. 634/1971 om udlæg og udpantning, s. 73 h. sp., og Grubbe: *Andelslejligheder*, s. 129 ff.

Betingelsen om et "beskedent hjem" indebærer utvivlsomt en henvisning til den økonomiske værdi. Indtil en lovændring ved lov nr. 258 af 26. maj 1976 var kriteriet "et tarveligt hjem" og ændringen af ordlyden skete for at åbne mulighed for en lempeligere anvendelse af bestemmelsen, jf. Betænkning nr. 634/1971 om udlæg og udpantning, s. 73 v. sp., og Bruun, Møgelvang-Hansen og Lindencrone Petersen: *Fogedsager* (2. udg., 2000), s. 266.

Der er en omfattende retspraksis om værdigrænsen ved forskellige indbogenstande, men det er uafklaret, hvor grænsen går ved andelsboliger. Højesteret har i U 1996.1478 H udtalt om en andelslejlighed, der var erhvervet for en købesum på 173.000 kr., at "der efter det foreliggende

heller ikke er grundlag for at anse udlæg for afskåret efter bestemmelsen i retsplejelovens § 509”, og dermed givet til kende, at et beløb i denne størrelsesorden ligger klart over grænsen.

Hvis et aktiv tjener til opretholdelse af hjemmet, men er mere kostbart end sædvanligt og derfor ikke er nødvendigt til et ”beskedent” hjem, kan udlæg muligvis kun foretages, hvis et mindre kostbart aktiv med samme funktion stilles til rådighed for skyldneren. Dette princip (substitutionsprincippet) er omstridt. Det er anerkendt i U 1986.965 Ø, men ikke anvendt i U 1988.715 V. I teorien argumenteres for princippet i J. Anker Andersen: Tvangsfuldbyrdelse (3. udg., 1997), s. 182 ff., og mod i Gomard: Fogedret (4. udg. under medvirken af Kistrup, Lindencrone Petersen og Lundum, 1997), s. 113, medens Bruun, Møgelvang-Hansen og Lindencrone Petersen: Fogedsager (2. udg., 2000), s. 269 og Bo von Eyben og Møgelvang-Hansen: Kreditorforfølgning – materiel foged- og konkursret (4. udg., 2001), s. 65 lader besvarelsen af spørgsmålet stå åbent. Så vidt det er arbejdsgruppen bekendt, anvendes princippet sjældent i praksis.

21.1.3. Arbejdsgruppens overvejelser

Reglerne om transgbeneficiet er baseret på en afvejning af kreditors interesse i fyldestgørelse - herunder især aktivets økonomiske værdi - overfor sociale hensyn til skyldneren og hans familie. Efter arbejdsgruppens opfattelse vejer sociale hensyn tungere, når spørgsmålet angår selve boligen.

Det er på denne baggrund arbejdsgruppens opfattelse, at bestemmelsen om transgbeneficium bør opretholdes i forhold til andelsboliger, således at de som hidtil er fritaget for udlæg, hvis der er tale om rammen om et ”beskedent hjem”, idet det er arbejdsgruppens opfattelse, at ”beskedent” skal ses på baggrund af de mulige alternativer, såsom almene boliger og lejeboliger.

Spørgsmålet om en værdigrænse og substitutionsprincippet er omtalt i afsnit 21.2.

21.1.4. Arbejdsgruppens forslag

Retsplejelovens § 509 om transgbeneficium opretholdes, for så vidt angår andels- og aktieboliger.

21.2. Ændring af retsplejelovens § 509 (værdigrænse og erstatningsbolig)

21.2.1. Problemstilling

I dette afsnit behandles spørgsmålet om, hvorvidt der skal ske en præcisering af værdigrænsen for de andelsboliger, der kan nyde beskyttelse efter retsplejelovens § 509, og om, hvorvidt der skal lovfæstes et substitutionsprincip for andelsboliger.

21.2.2. Gældende ret

Der henvises til redegørelsen i afsnit 21.1.2.

21.2.3. Arbejdsgruppens overvejelser

Den manglende afklaring i retspraksis af, hvor den økonomiske grænse går for at afskære udlæg i andelsboliger på grund af trangsbeneficiet, skyldes det forhold, at udlæg hidtil normalt har været udelukket af andre grunde. Der har derfor ikke været anledning til at tage stilling til rækkevidden af trangsbeneficiet. Med gennemførelsen af arbejdsgruppens forslag om pantsætning m.v. vil udlæg som udgangspunkt blive muligt i et meget stort antal andelsboliger, og - hvis bestemmelsen i andelsboliglovens § 6 a ophæves - i ca. 155.000 andelsboliger. Under alle omstændigheder vil spørgsmålet om værdigrænsen blive stærkt aktualiseret.

I mangel af en skarp lovregel vil spørgsmålet skulle afklares i retspraksis, og hvis lovgivningen heller ikke indeholder nærmere retningslinier for afgørelsen, vil det give anledning til et betydeligt antal retssager og en lang periode med uvished, før en afklaring kan forventes efter en afgørelse fra landsretterne eller eventuelt fra Højesteret. Arbejdsgruppen finder, at dette vil være en uacceptabel situation, især i betragtning af, at afgørelserne ikke alene vil have særdeles indgribende betydning for skyldnerne og deres familier, men også være vigtig for de potentielle långivere, da trangsbeneficiet også vil forhindre udlæg på grundlag af pantebreve.

En skarp lovregel kan udformes ved, at der i lovteksten angives et beløb, der udgør grænsen for hvor dyr en lejlighed, der kan være nødvendig for "et beskedent hjem". Hvis der skal indsættes et beløb, der udgør mindstegrænsen for, hvornår der kan ske inddragelse, bør beløbet reguleres automatisk efter et indeks for at undgå, at det bliver for lavt på grund af prisudviklingen. Sporene skræmmer: I 1976 indsattes i § 509, stk. 2, om aktiver til erhverv eller uddannelse en værdigrænse på 3.000 kr. I Betænkning nr. 634/1971 om udlæg og udpantning pegede man på behovet for hyppige ændringer. Værdigrænsen har nu stået uændret i 25 år. Reguleringen kan ske efter nettoprisindekset, men dette indeks rammer ikke den relevante prisudvikling, nemlig prisudviklingen for

de mulige alternative boliger, almene boliger samt leje- og andelsboliger, og for denne findes der ikke noget egnet indeks. Dette forhold taler mod at indsætte et bestemt beløb, men er ikke i sig selv en egentlig hindring.

En værdigrænse vil afhænge af husstandens og dermed den nødvendige boligs størrelse, men det er arbejdsgruppens opfattelse, at dette kan løses ved at angive grænsen i forhold til et bruttoetageareal, som en beløbsgrænse pr. m².

Det vil normalt være umuligt at opgøre andelsboligens værdi nøjagtigt på forhånd. Det skyldes, dels at man skal foretage en vurdering af værdien af forbedringer og inventar, dels at istandsættelseskrav er usikre. Det er imidlertid muligt at foretage et foreløbigt skøn, og i grænsetilfælde måtte der efter foretagelse af udlæg om fornødent rettes henvendelse til andelsboligforeningens bestyrelse med anmodning om bistand til opgørelse af andelens aktuelle værdi, vurdering af forbedringer m.v. og en afklaring af forventede krav om istandsættelse. Dette forhold taler derfor efter arbejdsgruppens opfattelse ikke med vægt imod, at der kan indføres en beløbsgrænse.

En præcis beløbsgrænse vil modvirke en samlet og mere nuanceret bedømmelse af de relevante kriterier, hvor der f.eks. er mulighed for at acceptere større eller mindre værdier, alt efter vægten af hensynet til familiens boligbehov og muligheden for at opfylde det på en rimelig måde. Dette forhold finder arbejdsgruppen væsentligt.

Det er på denne baggrund arbejdsgruppens konklusion, at der ikke bør indsættes en egentlig beløbsgrænse i loven.

Den nuværende regel åbner imidlertid et meget vidt og dermed usikkert skøn for retsanvendelsen, og det kunne derfor være ønskeligt at angive nogle størrelsmæssige kriterier, der kunne være vejledende for domstolens anvendelse af reglen, kombineret med at der i lovens forarbejder gøres nærmere rede for, hvorledes det valgte kriterium skal forstås, herunder hvilke værdier, der normalt må være tale om for, at kriteriet anses for opfyldt.

Arbejdsgruppen finder, at det afgørende kriterium bør være, at ” boligen efter sin størrelse og indretning alene opfylder de sædvanlige krav til en bolig, der under hensyn til skyldneren og hans husstand med rimelighed kan stilles, og aktivet ved tvangsfuldbyrdelse ikke må antages at indbringe et beløb, der klart overstiger udgiften ved overtagelse af en passende almen bolig eller leje- eller andelsbolig.”

I forbindelse med overvejelser om, hvilken salgsværdi, der kan angives for at bidrage til fortolkningen af en sådan bestemmelse, bemærker arbejdsgruppen, at et udvalg i 1990 har foreslået en forhøjelse af beløbsgrænsen (tvangsrealisationsværdien) for erhvervs- og uddannel-

sesaktiver til 10.000 kr., hvilket i nutidige værdier ville svare til ca. 13.000 kr., se Betænkning nr. 1201/1990 om modernisering og forenkling af tvangsfuldbyrdelsen s. 50 og 70. Som anført i afsnit 21.1.3. finder arbejdsgruppen, at de sociale hensyn ved en bolig vejer langt tungere, hvilket i sig selv kan begrunde, at beløbsgrænsen sættes væsentligt højere. Ved fastsættelsen af en beløbsgrænse må man tillige se på, hvad der vil være nødvendigt som indskud i en passende alternativ bolig, være sig en almen bolig eller en leje- eller andelsbolig af mere beskednen værdi. Der må endvidere lægges nogen vægt på sammenhængen med den grænse, der bør være afgørende for inddragelse under konkurs efter konkurslovens § 37, stk. 1, se herom afsnit 22.2. Grænsen ved transbeneficiet bør være et lidt lavere beløb. På denne baggrund er det arbejdsgruppens opfattelse, at transbeneficiet normalt bør afskære udlæg, når det må skønnes, at salgsværdien ikke klart overstiger, hvad der efter husstandens størrelse og det lokale boligmarked må forventes at være nødvendigt som indskud i en passende alternativ bolig, være sig en almen bolig eller en leje- eller andelsbolig af mere beskednen værdi.

Spørgsmålet om at anvende substitutionsprincippet vil i høj grad blive aktuelt ved udlæg i andelsboliger, idet almindelig værditilvækst ofte vil betyde, at skyldnerens bolig har en større værdi end værdien efter de angivne kriterier. Dette rejser naturligvis spørgsmålet om, hvorvidt udlæg i sådanne tilfælde skal tillades uden betingelser eller alene på betingelse af, at der stilles en beskednen andelsbolig til skyldnerens rådighed i stedet for den udlagte. Hvis spørgsmålet ikke løses, vil det i sig selv i betydeligt omfang give anledning til de retstvister, som var søgt undgået ved at angive principperne for en værdigrænse i lovteksten. En eventuel særregel om anvendelse af substitutionsprincippet ved andelsboliger m.v. bør formentlig tillige omfatte lejeboliger, men behøver ikke i øvrigt at få konsekvenser for løsningen ved almindeligt indbo. Hvis substitutionsreglen gennemføres, vil den i praksis virke hæmmende for muligheden for at gennemføre udlæg, fordi det alt efter det lokale boligmarked vil være svært at skaffe en substitutionsbolig, der opfylder betingelserne. Arbejdsgruppen finder, at risikoen for vanskeligheden herved bør påhvile skyldneren, der har bedst mulighed for på længere sigt at afpasse sit boligvalg med sine økonomiske muligheder. Hertil kommer, at hvis risikoen lægges på kreditor og dermed også på pantekreditor, vil man på afgørende måde svække værdien af pantesikkerheden, der er afgørende for den praktiske mulighed for at anvende andelsboligen som grundlag for finansiering. På denne baggrund er det arbejdsgruppens konklusion, at der ikke bør gælde et substitutionsprincip for andelsboliger.

21.2.4. Arbejdsgruppens forslag

Der henvises til kapitel 25 med forslag til ændring af retsplejelovens § 509, og de bemærkninger, der dér er anført til ændringsforslaget.

21.3. Ændring af retsplejelovens § 509 (omstændighederne ved erhvervelsen)

21.3.1. Problemstilling

I dette afsnit behandles spørgsmålet om, hvorvidt beskyttelse mod udlæg efter retsplejelovens § 509 bør afhænge af omstændighederne ved erhvervelsen .

21.3.2. Gældende ret

Efter gældende ret beror beskyttelsen alene på en generel afvejning af sociale hensyn til skyldneren og hensynet til kreditors fyldestgørelse med udgangspunkt i aktivets aktuelle værdi. En konkret rimelighedsbedømmelse under hensyn til andre momenter skal således ikke foretages, og det er ligeledes uden betydning for afgørelsen, under hvilke omstændigheder andelsboligen er erhvervet.

21.3.3. Arbejdsgruppens overvejelser

Det er arbejdsgruppens opfattelse, at rimelighedsbetragtninger meget vel kunne føre til en større tilbageholdenhed med at foretage udlæg i tilfælde, hvor en andelsbolig er erhvervet i forbindelse med overtagelse af en hidtil lejet lejlighed på andelsbasis. I disse situationer præsteres ofte alene et indskud, der svarer til indestående forudbetaling, men andelen kan senere gennem en årrække være steget i værdi på grund af ejendommens almindelige værdistigning, således at den på tidspunktet for eventuel foretagelse af udlæg er for dyr til at nyde beskyttelse ved transgbeneficiet efter de almindelige principper herfor. Sådanne sager adskiller sig markant fra de tilfælde, hvor en andelsbolig er erhvervet for en betydelig købesum eller et stort indskud i forbindelse med nybyggeri – undertiden endog få år forinden.

Det ville imidlertid bryde med grundlæggende principper for tvangsfuldbyrdelse at udvide beskyttelsen med henvisning til sådanne forhold. Hertil kommer, at fogeden i almindelighed ikke vil have tilstrækkelige oplysninger til at foretage en samlet rimelighedsvurdering, hvis sådanne og måske også andre momenter skal inddrages.

Arbejdsgruppen finder derfor ikke, at der er tilstrækkeligt tungtvejende grunde til at foreslå en ændring ud fra disse retningslinier.

21.3.4. Arbejdsgruppens forslag

Arbejdsgruppen foreslår ikke nogen ændring, der indebærer, at beskyttelsen efter retsplejelovens § 509 skal bero på omstændigheder ved erhvervelsen.

22 Inddragelse i konkursbo

22.1. Ophævelse af adgangen til at inddrage en andelsbolig i konkursbo uanset udlægsfritagelse (konkurslovens § 37, stk. 1)

22.1.1. Problemstilling

I dette afsnit behandles spørgsmålet om, hvorvidt man skal opretholde konkurslovens § 37, stk. 1, hvorefter det på trods af, at en andelsbolig er fritaget for udlæg i kraft af trangsbeneficiet, jf. retsplejelovens § 509, eller en vedtægtsbestemmelse, jf. andelsboliglovens § 6 a, kan besluttes at inddrage andelsboligen under andelshaverens konkursbo, når det er rimeligt begrundet i boets økonomiske interesse.

22.1.2. Gældende ret

En konkurs omfatter som udgangspunkt alle aktiver af økonomisk værdi, herunder andelsboliger, jf. konkurslovens § 32.

Aktiver, som der ikke kan foretages udlæg i, indgår dog normalt ikke i konkursboet, jf. konkurslovens § 36. En konkurs omfatter således ikke aktiver, herunder andelsboliger, hvor udlæg er udelukket på grund af trangsbeneficium efter retsplejelovens § 509, og heller ikke andelsboliger, der er undtaget fra udlæg i kraft af en vedtægtsbestemmelse efter andelsboliglovens § 6 a.

I sådanne tilfælde, hvor en bolig - herunder en andelsbolig - repræsenterer en økonomisk værdi, men på grund af trangsbeneficium eller vedtægtsbestemmelse ikke inddrages under konkurs, giver konkurslovens § 37, stk. 1, hjemmel for at inddrage boligen under konkursen, hvis det er rimeligt begrundet i boets økonomiske interesse. Bestemmelsen i konkurslovens § 37 indebærer således, at andelsboliger kan inddrages under konkurs, uanset om de er omfattet af trangsbeneficium eller vedtægtsbestemt udlægsbeskyttelse, jf. Munch: Konkursloven med kommentarer (9. udg., 2001), s. 298 ff., Ørgaard: Konkursret (7. udg., 1999), s. 55 ff. og Bo von Eyben og Møgelvang-Hansen: Kreditorfølgning – materiel foged- og konkursret (4. udg., 2001), s. 194 ff., Grubbe: Andelslejligheder, s. 129 ff. og 147 ff., Neville: Andelsboligforeringsloven med kommentarer (2. udg., 1998), s. 173 ff. samt J. Anker Andersen i U 1994B s. 400. Konkurslovens § 37, stk. 1, anvendes analogt ved skiftebehandling af insolvente dødsboer.

Lejeboliger er tillige omfattet af konkurslovens § 37, stk. 1, og er den direkte anledning til indførelsen af bestemmelsen, der blev foreslået i Betænkning nr. 606/1971 om konkurs og tvangsakkord. Selv om boet som udgangspunkt indtræder i gensidigt bebyrdende kontrakter, var

det antaget, at en skyldner kan modsætte sig, at boet indtræder i en kontrakt vedrørende dennes lejebolig og opsiger den for at få et depositum eller et indskud udbetalt, jf. Betænkning nr. 606/1971 om konkurs og tvangsakkord, s. 103 ff. Hvis det er en luksuslejlighed med et indskud på f.eks. 20.000 kr., kan det ifølge lovkommissionen imidlertid være urimeligt, at indskuddet ikke kan frigøres til inddragelse under boet, jf. s. 104 h. sp.

Ved afgørelsen skal der lægges vægt på boets økonomiske interesse, hvilket vil sige nettoprovenuet efter fradrag af modkrav for istandsættelse og lignende. Der er ikke i loven angivet nogen værdigrænse, se nærmere herom afsnit 22.2, men betænkningen nævner beløb på 20.000 kr. i 1971 kr. som tilstrækkeligt til inddragelse, jf. Betænkning nr. 606/1971 om konkurs og tvangsakkord, s. 104 h. sp. Bestemmelsen er efter retspraksis anvendt på andelsboliger med værdi på 150.000 kr. (U 1990.984 V), 300.000 kr. (U 1999.1292 Ø) og 170.000-180.000 (U 2001.1600 V / T:BB 2001.459 V).

Der skal endvidere foretages en rimelighedsbedømmelse. Herved kan der tages hensyn til skyldnerens mulighed for at skaffe en anden bolig for husstanden, men det er ikke afgørende, om han kan få en bolig med samme kvalitet og størrelse som den hidtidige, idet han må begrænse sig til en bolig med de minimumskrav, der med rimelighed må stilles, jf. Betænkning nr. 606/1971 om konkurs og tvangsakkord, s. 104 ff. Inddragelse er ikke betinget af, at skyldneren har konkret mulighed for en anden bolig, eller af at boet kan anvise en, men boet kan stille et beløb til rådighed for skyldneren med henblik herpå, jf. Betænkning nr. 606/1971 om konkurs og tvangsakkord, s. 105 og nærmere i afsnit 22.3. Boet har således heller ikke pligt til at anvise en anden bolig, jf. U 2001.1600 V / T:BB 2001.459 V.

Ifølge lovbestemmelsens forarbejder skal der tillige tages hensyn til den belastning af det offentlige, som kan blive en følge af, at boligen inddrages under konkurs, så det offentlige får væsentlige udgifter til at tilvejebringe en ny bolig for fallenten, såsom betydeligt lån til indskud, jf. Betænkning nr. 606/1971 om konkurs og tvangsakkord, s. 105. Hvis boet stiller nødvendige midler til rådighed til indskud i en ny bolig, bortfalder dette hensyn naturligvis.

Det er ikke afklaret, om man ved rimelighedsafvejningen tillige kan inddrage omstændighederne ved skyldnerens erhvervelse af andelsboligen, se Grubbe: Andelslejligheder, s. 130. Se endvidere om en andelsbolig, der var delvis erhvervet ved en udbetalt kapitalpension U 2001.1600 V / T:BB 2001.459 V. Spørgsmålet omtales nærmere i afsnit 22.4.

22.1.3. Arbejdsgruppens overvejelser

Konkurslovens § 37, stk. 1, værner kreditorernes interesser især i tilfælde, hvor der ikke kan gøres udlæg på grund af vedtægtsbestemt udelukkelse. Dette sker efter en konkret afvejning af kreditorernes økonomiske interesse og et rimeligt hensyn til andelshaverens boligmuligheder og den økonomiske belastning for det offentlige, som en fri adgang til at inddrage boligen vil medføre. En sådan afgørelse efter en samlet vurdering har netop skifteretten under konkurs bedre forudsætninger for at træffe end f.eks. fogedretten, jf. Betænkning nr. 634/1971 om udlæg og udpantning, s. 73 h. sp. Arbejdsgruppen finder det hensigtsmæssigt, at der er mulighed for en stillingtagen efter en sådan konkret afvejning, og anbefaler derfor, at bestemmelsen ikke ophæves.

Hvis det imidlertid besluttes at ophæve andelsboliglovens § 6 a, vil en andelsbolig efter almindelige regler blive inddraget under konkurs. Bestemmelsen i konkurslovens § 37, stk. 1, vil da alene få teoretisk betydning for andelsboliger, nemlig i tilfælde, hvor inddragelse af andelsboligen er udelukket på grund af trangsbeneficiet i retsplejelovens § 509. Det er imidlertid næppe sandsynligt, at det i praksis vil forekomme, at det vil være rimeligt begrundet i boets økonomiske interesse at inddrage en andelsbolig, der er nødvendig for opretholdelse af et beskedent hjem for skyldneren. I denne situation vil bestemmelsen ikke længere have praktisk betydning og bør da ophæves, for så vidt angår andelsboliger.

22.1.4. Arbejdsgruppens forslag

Arbejdsgruppen stiller ikke forslag om, at konkurslovens § 37, stk. 1, ophæves for andelsboliger.

Hvis det imidlertid besluttes at ophæve andelsboliglovens § 6 a, foreslår arbejdsgruppen, at konkurslovens § 37, stk. 1, ændres, således at ordene ”samt boligret, der beror på andel eller aktiebesiddelse,” udgår med bemærkning om, at denne del af bestemmelsen har mistet sin praktiske betydning, når andelsboliger ikke længere unddrages konkurs som følge af en vedtægtsbestemt udlægsfritagelse. Det vil betyde, at overvejelserne i afsnit 22.2.-22.4. om tilpasning af bestemmelsen udgår.

22.2. Ændring af konkurslovens § 37, stk. 1 (præcisering af ”økonomisk interesse”)

22.2.1. Problemstilling

I dette afsnit behandles spørgsmålet om, hvorvidt betingelsen om boets økonomiske interesse i inddragelsen bør præciseres ved, at der i loven angives et bestemt beløb.

22.2.2. *Gældende ret*

Ved afgørelsen skal der lægges vægt på boets økonomiske interesse, hvilket vil sige nettoprovenuet efter fradrag af modkrav for istandsættelse og lignende.

Der er ikke i loven angivet nogen værdigrænse, men betænkningen nævner beløb på 20.000 kr. i 1971 kr. som tilstrækkeligt til inddragelse, jf. Betænkning nr. 606/1971 om konkurs og tvangsakkord, s. 104 h. sp. Dette beløb svarer i nutidsværdi til ca. 110.000 kr. Lovudvalget overvejede, at lade boets indtræden alene være afhængigt af, at nettoprovenuet havde en vis i loven angiven størrelse. Det blev dog opgivet af flere grunde. For det første fordi enhver beløbsgrænse forældes. For det andet fordi det kan være vanskeligt og kræve tid at opgøre nettoprovenuet størrelse, når der er istandsættelseskrav. For det tredje fordi der også bør tages hensyn til andre faktorer, såsom boligbehovet og muligheden for at få det opfyldt.

Bestemmelsen er efter retspraksis anvendt på andelsboliger med værdi på 150.000 kr. (U 1990.984 V), 300.000 kr. (U 1999.1292 Ø) og 170.000-180.000 (U 2001.1600 V / T:BB 2001.459 V).

22.2.3. *Arbejdsgruppens overvejelser*

Arbejdsgruppen er som nævnt i 22.1. enig i, at det er hensigtsmæssigt, at afgørelsen om, hvorvidt der skal ske inddragelse, bør bero på en samlet vurdering, hvor der i bedømmelsen også indgår andre kriterier end det økonomiske. Men det hindrer ikke, at det vage økonomiske kriterium, der indgår i denne samlede vurdering, erstattes af et mere præcist.

Hvis der skal indsættes et beløb, der udgør mindstegrænsen for, hvornår der kan ske inddragelse, bør beløbet reguleres automatisk efter et indeks for at undgå, at det bliver for lavt på grund af prisudviklingen. Reguleringen kan ske efter nettoprisindekset, men dette indeks rammer ikke den relevante prisudvikling, nemlig prisudviklingen for de mulige alternative boliger, almene boliger samt leje- og andelsboliger, og for denne findes der ikke noget egnet indeks. Dette forhold taler mod at indsætte et bestemt beløb, men er ikke i sig selv en egentlig hindring.

Det vil ofte være vanskeligt at opgøre nettoprovenuet nøjagtigt på forhånd. Det skyldes, dels at man skal foretage en vurdering af værdien af forbedringer og inventar, dels at istandsættelseskrav er usikre. Et foreløbigt skøn er dog muligt, og en mere nøjagtig bedømmelse kan foretages med bistand fra andelsboligforeningens bestyrelse, idet boet efter beslutning om inddragelse på grundlag af et foreløbigt skøn kan rette henvendelse som andelshaver til bestyrelsen og bede om bistand til vurderingen. Dette forhold taler derfor efter arbejdsgruppens opfattelse ikke med vægt imod, at der kan indføres en beløbsgrænse.

En af begrundelserne for at indsætte en beløbsgrænse er, at man derved gør afgørelsen mere forudsigelig, hvilket er væsentligt både for skyldneren og kreditorerne. Imidlertid vil afgørelsen aldrig blive forudsigelig, når det fastholdes, at den skal bero også på andre og mere vage kriterier end det økonomiske. Hertil kommer, at en præcis beløbsgrænse vil modvirke en samlet og mere nuanceret bedømmelse af de relevante kriterier, hvor der f.eks. er mulighed for at stille større eller mindre krav til den økonomiske interesse, alt efter vægten af hensynet til familiens boligbehov og muligheden for at opfylde det på en rimelig måde. Dette forhold finder arbejdsgruppen væsentligt.

Endelig skal det nævnes, at den nuværende regel åbner et meget vidt skøn for retsanvendelsen, og det kunne derfor være ønskeligt at angive nogle størrelsesmæssige kriterier, der kunne være vejledende for domstolens anvendelse af reglen. Dette kræver imidlertid ikke nødvendigvis, at der angives et beløb i lovbestemmelsen, men kan tilvejebringes ved, at der i lovens forarbejder gøres nærmere rede for, hvorledes ”boets økonomiske interesse” skal forstås, herunder hvilke værdier, der normalt må være tale om, for at dette hensyn vejer tungt over for hensynet til skyldnerens mulighed for at opretholde et hjem for husstanden.

I forbindelse med overvejelser om, hvor stort nettoprovenu, der mindst bør være, før man inddrager boligen under konkurs, må der lægges nogen vægt på angivelsen af beløb i størrelsesordenen 20.000 kr. i forarbejderne til den hidtidige bestemmelse. Beløbet svarer som nævnt til ca. 110.000 kr. i dag. Man må tillige se på, hvad der i det lokale boligmarked vil være nødvendigt som indskud i en efter husstandens størrelse passende alternativ bolig, være sig en almen bolig eller en leje- eller andelsbolig af mere beskeden værdi, idet der bør være en betydelig difference mellem andelsboligens realisationsværdi og det nødvendige beløb til en alternativ bolig, før det er velbegrundet at tilsidesætte hensynet til opretholdelsen af et hjem for skyldneren.

22.2.4. Arbejdsgruppens forslag

Arbejdsgruppen foreslår, at ordlyden af konkurslovens § 37, stk. 1, fastholdes, således at der ikke i lovtæksten angives et bestemt beløb, der er afgørende for, at kravet om en økonomisk interesse er opfyldt. Ved lovændring i forbindelse med gennemførelse af arbejdsgruppens samlede forslag bør det imidlertid fremgå af bemærkningerne, at det er forudsat, at der ved bedømmelsen af ”boets økonomiske interesse” skal lægges vægt på de nævnte kriterier.

22.3. Ændring af konkurslovens § 37, stk. 1 (tilvejebringelse af en erstatningsbolig)

22.3.1. Problemstilling

I dette afsnit behandles spørgsmålet om, hvorvidt boet skal stille et beløb til rådighed for skyldneren til hans overtagelse af en ny bolig.

22.3.2. Gældende ret

Inddragelse er som nævnt i afsnit 22.1.2. ikke betinget af, at skyldneren har konkret mulighed for en anden bolig, eller af, at boet kan anvise en, men boet kan stille et beløb til rådighed for skyldneren med henblik herpå, jf. Betænkning nr. 606/1971 om konkurs og tvangsakkord, s. 105. Beløbets størrelse må naturligvis afpasses efter forholdene; nemlig dels størrelsen af en erstatningsbolig, som opfylder de minimumskrav, som med rimelighed kan stilles på baggrund af husstandens størrelse, dels det lokale boligmarked for mulige erstatningsboliger, være sig almene boliger eller leje- eller andelsboliger.

Ifølge lovbestemmelsens forarbejder bør inddragelse af en bolig under konkurs næppe ske, hvis det vil nødvendiggøre, at det offentlige skal yde skyldneren et betydeligt lån til tilvejebringelse af en ny lejlighed, f.eks. i form af lån til indskud, jf. Betænkning nr. 606/1971 om konkurs og tvangsakkord, s. 105. Hvis boet stiller nødvendige midler til rådighed til indskud i en ny bolig, bortfalder dette hensyn naturligvis.

Det fremgår af retspraksis, at denne adgang til at stille et beløb til rådighed rent faktisk har været anvendt. Se således U 1990.984 V (10.000 kr.) og U 2001.1600 V / T:BB 2001.459 V (15.000 kr.). Arbejdsgruppen er ikke bekendt med, hvor udbredt denne praksis er.

22.3.3. Arbejdsgruppens overvejelser

Arbejdsgruppen finder, at det – i overensstemmelse med praksis - bør gøres til en almindelig regel, at boet skal stille et beløb til rådighed for skyldneren til erhvervelse af en erstatningsbolig, medmindre der undtagesvis ikke er behov herfor, og at der derfor bør indarbejdes en sådan regel i lovbestemmelsen.

Arbejdsgruppen er enig i, at tilvejebringelse af en ny bolig ikke bør belaste det offentlige, således som det er fremhævet i forarbejderne til den gældende bestemmelse, og finder det hensigtsmæssigt, at dette kommer til udtryk direkte i lovbestemmelsen som en regel om, at der skal stilles et beløb til rådighed.

Arbejdsgruppen bemærker, at en sådan udtrykkelig regel ikke vil indebære en reel ændring i forhold til, hvad der i dag i almindelighed praktiseres, men blot sikrer, at de samme principper anvendes i alle tilfælde.

Hovedprincippet kan ligne det substitutionsprincip, der drøftes i forbindelse med reglerne om transbeneficium, hvor det antages, at aktiver, der er nødvendige for opretholdelse af et beskedent hjem, men som er usædvanligt dyre, kan gøres til genstand for udlæg, hvis der i stedet stilles et andet billigere aktiv, der opfylder i det væsentlige samme funktion, til skyldnerens rådighed, se herom afsnit 21.1.2. og 21.2.3. Der er dog den afgørende forskel, at efter substitutionsprincippet er det en betingelse for udlæg, at der stilles en erstatningsbolig til rådighed, medens det ved den her drøftede regel ikke er en betingelse for inddragelse, at boet kan skaffe en erstatningsbolig.

Arbejdsgruppen finder endelig, at der er behov for at skitsere de retningslinier, der skal følges ved afgørelsen i det enkelte tilfælde med henblik på, at der dannes en ensartet praksis.

Det beløb, der stilles til skyldnerens rådighed, må naturligvis ikke overstige nettoprovenuet, men beslutning om inddragelse bør i det hele kun træffes, hvis nettoprovenuet af inddragelsen væsentligt overstiger det beløb, det er nødvendigt at stille til skyldnerens rådighed til en erstatningsbolig.

Da flere af de beløb, der indgår i disse overvejelser, først kan opgøres, efterhånden som der disponeres, kan den praktiske fremgangsmåde være f.eks. som følger: Med henblik på en foreløbig beslutning om at inddrage andelsboligen bør skifteretten skønne over nettoprovenuet og over det rådighedsbeløb, der vil være nødvendigt for at tilvejebringe en erstatningsbolig for skyldneren, og inddragelsen bør kun besluttes, hvis nettoprovenuet væsentligt overstiger rådighedsbeløbet. Efter at der er truffet en foreløbig beslutning om inddragelse af boligen, kan andelsboligens faktiske salgsværdi og mulige istandsættelseskrav afklares af skifteretten gennem en henvendelse til foreningen, og parallelt hermed kan skyldneren undersøge muligheden for at få en erstatningsbolig og gøre op, hvor stort rådighedsbeløb, der bliver behov for. Når disse oplysninger foreligger, kan det gøres endeligt op, om inddragelse fortsat er hensigtsmæssig, eller om den foreløbige beslutning om inddragelse bør omgøres.

22.3.4. Arbejdsgruppens forslag

Der henvises til kapitel 26 med forslag til ændring af konkurslovens § 37, stk. 1, og de bemærkninger, der dér er anført til ændringsforslaget.

22.4. Ændring af konkurslovens § 37, stk. 1 (omstændighederne ved erhvervelsen)

22.4.1. Problemstilling

I dette afsnit behandles spørgsmålet om, hvorvidt der ved rimelighedsbedømmelsen efter konkurslovens § 37, stk. 1, bør tages hensyn til omstændighederne ved erhvervelsen af andelsboligen.

22.4.2. Gældende ret

Lovbestemmelsen angiver ikke, at der skal tages hensyn til omstændighederne ved erhvervelsen af andelsboligen, og dette hensyn er heller ikke nævnt i forarbejderne til bestemmelsen, jf. Grubbe: Andelslejligheder, s. 126 og 130, hvor der argumenteres for, at sådanne omstændigheder bør kunne tages i betragtning også uden for de tilfælde, der kan rammes af regler om afkræftelse af dispositioner.

Af den meget sparsomme trykte retspraksis, der findes om bestemmelsen, fremgår, at der i nogle sager har været procederet på betydningen af sådanne omstændigheder, men det kan ikke med sikkerhed ses, at de har spillet ind ved afgørelsen. Se således U 2001.1600 V / T:BB 2001.459 V, hvor en andelsbolig var erhvervet forholdsvis kort tid før konkursen for midler, der hidrørte dels fra salg af en ejerbolig, dels fra en udbetalt kapitalpension.

22.4.3. Arbejdsgruppens overvejelser

Arbejdsgruppen finder, at omstændighederne ved erhvervelsen bør have betydning for afgørelsen. Hvis andelsboligen er erhvervet inden for få år før konkursen for et provenu, der er kommet frem ved salg af en ejerbolig, bør disse omstændigheder indgå som et moment, der ved rimelighedsafvejningen taler for inddragelse. Hvis andelsboligen derimod er erhvervet for et beskedent indskud i forbindelse med overtagelse af en lejebolig på andelsbasis, og den nuværende værdi er opstået som følge af konjunkturstigning eller anden værdistigning, der ikke beror på indbetalinger fra andelshaveren, bør der udvises større tilbageholdenhed med at inddrage andelsboligen under konkursen.

Arbejdsgruppen finder imidlertid ikke, at sådanne omstændigheder bør være eneafgørende, og foreslår derfor ikke, at inddragelse betinges af, at andelshaveren har investeret betydelige beløb i andelsboligen i form af købesum, indskud eller bekostede forbedringer.

22.4.4. Arbejdsgruppens forslag

Der foretages ikke ændringer i konkursloven med henblik på at betinge inddragelse af, at værdien hidrører fra andelshaverens investering i form af købesum, indskud eller bekostede forbedringer.

23 Forslag til ændringer i andelsboligloven

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

1. § 2, stk. 5, affattes således (ændringer er anført med kursiv):

“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 andelshavers andel i andelsboligforeningen. Uanset modstående bestemmelse i pantebrevet kan pantthaveren ikke forlange kapitalen indfriet som følge af, at foreningen har vedtaget, at prisen for 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. Som ny § 4 a indsættes:

”§ 4 a. En andelsboligforening skal efter anmodning uden ugrundet ophold afgive erklæring til brug for tinglysning af et pantebrev eller retsforfølgning i en andel, jf. tinglysningslovens § 42 k, stk. 5, medmindre pantsætningen eller retsforfølgningen er sket i strid med vedtægterne. 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 præjudicerende pantehæftelser forud for afregning til sælger.”

3. § 5, stk. 13, 1. pkt., affattes således (ændringer er anført med kursiv):

”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 *og tilfælde, hvor erhververen er berettiget til at pantsætte andelen*, forlange, at foreningen yder en garanti for lån i et pengeinstitut til delvis dækning af den del af prisen, der betales for andelen i foreningens formue.”

4. § 6, stk. 7, affattes således (ændringer er anført med kursiv):

“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. 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 nødvendig, for at foreningen kan få dækket krav som anført i 1. og 2. pkt.”

5. Som ny § 6 b indsættes:

”§ 6 b. Salg af en andel i en andelsboligforening i henhold til fogedrettens beslutning, jf. retsplejelovens § 559a, 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, hvem han indstiller som køber af andelen.

Stk. 3. Andelsboligforeningen skal underrette andelshaveren, rekvirenten og de øvrige rettighedshavere 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 i overensstemmelse hermed, underretter foreningen den, der har gjort indsigelse. Ønsker den pågældende at fastholde kravet, skal han indlede retsforfølgning mod køberen inden 4 uger, efter at underretningen er kommet frem til ham.

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.

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.

6. § 11 a affattes således:

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

7. § 15, stk. 1, affattes således (ændringer er anført med kursiv):

“Overtrædelse af reglerne i § 2, stk. 3, stk. 4, og stk. 5, 1. og 2. pkt., straffes med bøde eller fængsel i indtil 4 måneder.”

8. I § 16 indføres 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)

Bemærkninger.

Til nr. 1

Bestemmelsen regulerer spørgsmålet om panthaveres m.v. (manglende) indflydelse på foreningens drift. 1. pkt. viderefører den gældende bestemmelse, hvorimod 2. og 3. pkt. er nye. Baggrunden for 2. og 3. pkt. er omtalt i henholdsvis betænkningens afsnit 10.1. og 11.3. og 4.

1. pkt. blev indføjet i loven ved lov nr. 486 af 5. november 1980. Forslaget byggede på redegørelse om overdragelsesregler m.v. fra juli 1980, og havde især til formål at forhindre den tidligere ejer af en ejendom i at få indflydelse på andelsboligforeningens drift gennem finansieringsaftaler med de enkelte andelshavere, se redegørelsen side 24-27. Bestemmelsen indebærer f.eks., at en panthaver, der finansierer en andelshavers indskud i forbindelse med stiftelse af foreningen, ikke kan forlange ret til at udøve stemmeretten på andelen.

2. pkt. udvider den eksisterende regel til at gælde enhver panthaver med pant i en andelshavers andel, dvs. uden hensyn til om det pantsikrede lån er anvendt til finansiering af indskud, forbedringer eller andet. Bestemmelsen er ligesom 1. pkt. rettet mod enhver form for indflydelse på ejendommens og foreningens drift. Det er således ikke afgørende for forbudets rækkevidde, hvordan indflydelsen er søgt opnået, men at panthaveren betinger sig en sådan indflydelse. “Indflydelse” skal forstås på samme måde som i 1. pkt., dvs. som overførsel af stemmeretten eller andre forvaltningsbeføjelser. At betinge sig indflydelse vil også fore-

komme, hvis der på anden måde søges at påvirke bl.a. beslutninger om forbedringer, valg af bestyrelse, beslutning om fastsættelse af lavere maksimalpriser end tilladt efter loven, se herved også den foreslåede bestemmelse i 3. pkt.

3. pkt., 1. led, sigter mod at afskære panthavere fra indirekte at få indflydelse på foreningens beslutning vedrørende fastsættelse af en maksimalpris på et lavere niveau end det, der følger af lovens prisbestemmelser. Sådanne foreningsvedtagelser er forholdsvis hyppige. Se nærmere herom i afsnit 3.4.2.6. og 11.3.

I andet led i 3. pkt. foreslås det tillige, at panthaveren ikke skal kunne forlange pantgælden indfriet, hvis det i foreningen besluttes at optage lån vedrørende ejendommens eller foreningens drift, herunder til forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder. Efter bestemmelsen vil panthaveren heller ikke kunne forlange gælden indfriet, såfremt det i foreningen besluttes at optage lån til f.eks. konvertering af indestående lån, evt. med løbetidsændring.

Det foreslåede 3. pkt. forhindrer således omgåelse af 1. og 2. pkt. gennem pantebrevsvilkår, der knytter forfaldsvirkning til visse foreningsvedtagelser. Det gælder foreningsvedtagelser om gennemførelse af arbejder, optagelse af lån og fastsættelse af maksimalpriser på et lavere niveau end det, der er tilladt efter andelsboligloven. Bestemmelsen indebærer, at sådanne vilkår uden videre er ugyldige, og ligger herved på linje med tinglysningslovens § 42 a og § 42 b, der på tilsvarende måde fastsætter præceptive regler, som udelukker forfaldsklausuler af nærmere angivet indhold. Efter arbejdsgruppens lovudkast § 2 (forslaget til tinglysningslovens § 42 n). finder tinglysningslovens § 42 a og § 42 b tilsvarende anvendelse på pant i andele i andelsboligforeninger.

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.

Efter andelsboliglovens § 15 er overtrædelse af den gældende § 2, stk. 5, (der svarer til den foreslåede bestemmelses 1. pkt.) strafsanktioneret. Aftalevilkår, der er i strid med det strafsanktionerede forbud, er efter arbejdsgruppens opfattelse ugyldige, jf. Danske Lov 5-1-2. Da det foreslåede 2. pkt., knytter sig tæt til 1. pkt., bør 2. pkt. efter arbejdsgruppens opfattelse sanktioneres på samme måde, jf. § 1, nr. 4, i arbejdsgruppens lovudkast. Derimod finder arbejdsgruppen ikke tilstrækkelig grund til at strafsanktionere den foreslåede bestemmelse i § 2, stk. 5, 3. pkt., idet den i bestemmelsen fastsatte ugyldighedsvirkning må antages at være tilstrækkelig virkningsfuld.

Til nr. 2

Arbejdsgruppen foreslår, at der ved tinglysning af rettigheder (pant eller retsforfølgning) 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. Se nærmere i kapitel 24 med arbejdsgruppens forslag til ændringer i tinglysningsloven (§ 42 k, stk. 5).

Den foreslåede bestemmelse i andelsboliglovens § 4 a knytter sig hertil ved at fastslå, at foreningen har pligt til at afgive en sådan erklæring. Erklæringen skal afgives uden ugrundet ophold, efter at foreningen har modtaget anmodningen med de foreskrevne bilag. Det er arbejdsgruppens vurdering, at erklæringen normalt bør kunne afgives inden 3 uger, men arbejdsgruppen er meget tilbage fra at stille forslag om en præcis frist, idet der ikke kan bortses fra, at der i det enkelte tilfælde kan foreligge omstændigheder, som udgør en rimelig begrundelse for en længere frist. Uforsvarligt langsommelig ekspedition af sagen kan efter omstændighederne bevirke, at bestyrelsen ifalder erstatningsansvar efter dansk rets almindelige erstatningsregler.

Såfremt vedtægterne indeholder bestemmelser, der udelukker den foretagne pantsætning eller retsforfølgning, har foreningen dog ikke pligt til at afgive erklæringen, se herom tillige forslaget til ændring af tinglysningslovens § 42 k, stk. 5 og 6, og bemærkningerne til disse bestemmelser.

I tilfælde, hvor erklæringen afgives til brug for tinglysning af pantsætning til sikkerhed for lån, der er led i erhvervelsen af en andel, er foreningens pligt til at afgive erklæring om godkendelse af erhververen efter bestemmelsen betinget af, at købesummen indbetales til foreningen uden andre betingelser end, at erklæringen afgives, og at provenuet anvendes til at indfri eventuelle præjudicerende pantehæftelser forud for afregning til sælger. Det forudsættes, at indbetaling af købesum og afgivelse af erklæring sker samtidigt. Afregning til sælger skal ske i overensstemmelse med den godkendte overdragelsesaftale og andelsboligforeningslovens § 6, stk. 7. Hvis der ved indbetalingen af købesummen herudover 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. Først når betalingen erlægges på denne måde, er der tilstrækkelig sikkerhed for, at handlen går i orden, således at erhververen bliver andelshaver. Se nærmere om baggrunden herfor i afsnit 7.7. under (2).

Betaling af købesummen er en betingelse for, at foreningen er forpligtet til at afgive erklæringen. Kravet opfyldes ikke ved, at købesummen garanteres af eller deponeres i andelsboligforeningens pengeinstitut eller andre. Bestemmelsen hindrer dog ikke, at foreningen afgiver

erklæringen, selv om købesummen ikke er kontant indbetalt, hvis foreningen under hensyn til f. eks. deponering af købesummen i foreningens pengeinstitut vurderer, at der er tilstrækkelig sikkerhed for, at handlen går i orden.

Om erklæringens indhold og grundlag henvises i øvrigt til forslaget til tinglysningslovens § 42 k, stk. 5. Se i øvrigt afsnit 7.8.

Til nr. 3

Ved lovforslaget fastsættes regler om pantsætning og tvangssalg af andele i andelsboligforeninger. Dermed afklares retstilstanden om disse forhold, og der vil ved pant i en andelsbolig normalt kunne etableres fuldt betryggende sikkerhed for lån til finansiering af erhvervelse af andelsboligen. Den enkelte andelsboligforening kan imidlertid i vedtægterne udelukke adgangen til at pantsætte andele og hidtidige bestemmelser herom bevarer deres gyldighed efter lovændringen. I de tilfælde, hvor pantsætning ikke er udelukket, og erhververen dermed er berettiget til at pantsætte andelen, er der ikke grund til at forpligte foreningen til at stille garanti. Ved den ændrede affattelse af bestemmelsen kan erhververen ikke forlange, at foreningen stiller garanti, hvis han er berettiget til at pantsætte andelen.

Den enkelte andelsboligforening kan endvidere i vedtægterne som det mindre i det mere begrænse adgangen til pantsætning, f.eks. til visse finansieringsformål eller ved en maksimering af størrelsen af belåningen. Adgangen til pantsætning kan også begrænses til visse lånetyper, f.eks. pengeinstitutlån. Sådanne begrænsninger vil normalt ikke fuldstændigt fjerne adgangen til pantsætning ved erhvervelse, men kun regulere den, og i så fald er erhververen fortsat berettiget til at pantsætte andelen og har dermed efter forslaget ikke krav på garantistillelse. Såfremt en begrænsning undtagelsesvis fuldstændig fjerner adgangen til at pantsætte til sikkerhed for lån til finansiering af købesum, må begrænsningen i relation til nærværende bestemmelse sidestilles med en udelukkelse med den virkning, at erhververen bevarer kravet på garantistillelse. Det samme gælder, hvis begrænsninger bevirker, at der ikke i almindelighed er mulighed for sikkerhedsstillelse for beløb, der svarer til adgangen til garanti.

Andelen kan forud for erhvervelsen være pantsat med den virkning, at en sekundær pantsætning ikke frembyder tilstrækkelig betryggende sikkerhed for lån til finansiering af købesummen. Sådanne og tilsvarende faktiske hindringer for finansiering mod sikkerhed i form af pantsætning vil efter bestemmelsen ikke give erhververen krav på garantistillelse.

Til nr. 4

Bestemmelsen omhandler spørgsmålet om andelsboligforeningens modregning i en fraflyttet andelshavers krav på overdragelsessummen.

1. pkt. viderefører den gældende bestemmelse med tilføjelse af en regel om modregning med eventuelle pant- eller udlægshaveres tilgodehavender.

2. pkt., der er nyt, begrænser foreningens modregningsret, når dens gennemførelse er til skade for en panthaver med pant i andelen, mens 3. pkt., som også er nyt, sikrer gennemførelse af foreningens modregningsret i tilfælde, hvor overdragelsessummen ifølge aftale helt eller delvis skal berigtiges ved overtagelse af pantegæld. Baggrunden for 2. og 3. pkt. er omtalt i henholdsvis afsnit 11.1. og 10.4.

Efter det gældende 1. pkt. skal overdragelsessummen indbetales til andelsboligforeningen, som efter fradrag af foreningens tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttede andelshaver. Bestemmelsen opstiller ingen udtrykkelig begrænsning med hensyn til arten af krav, der kan fradrages, men lader dette afhænge af, hvad der er fastsat i retsforholdet mellem andelshaveren og foreningen, dvs. først og fremmest andelsboligforeningens vedtægter. I praksis er hovedeksemplerne på tilgodehavender, der kan fradrages, løbende betalinger i form af boligafgift, varme etc., krav støttet på foreningens garanti for lån til andelshaveren og krav støttet på mangler ved den fraflyttede lejlighed, jf. f. eks. ABF-standardvedtægt § 15, stk. 3 -5.

Er der tale om tilgodehavender, såsom f.eks. varmebetaling, der endnu ikke kan opgøres endeligt på afregningstidspunktet, eller lån, som foreningen har garanteret for, der 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 i anledning af evt. 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, jf. f. eks. ABF-standardvedtægt § 15, stk. 4 -5.

Som noget nyt pålægger den foreslåede regel i 1. pkt. foreningen at fordele udbetalingen af den resterende del af den indbetalte købesum til andelshaveren og eventuelle rettighedshavere. Ved rettighedshavere forstås såvel panthavere, udlægshavere og et eventuelt konkursbo, og uden hensyn til om udlægget er foretaget i henhold til et pantebrev i andelen eller for et inden udlægget usikret krav på andelshaveren.

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

Andelsboligforeningen kan med frigørende virkning udbetale restkøbesummen til den fraflyttende andelshaver, medmindre den ved eller bør

vide, at den fraflyttende andelshaver ikke længere har ret til at modtage betalingen. Inden foreningen udbetaler overdragelsessummen til en fraflyttende andelshaver, må den for at være i god tro undersøge, om andelen er behæftet med pant eller udlæg, ligesom foreningen i alle tilfælde bør efterse andelsboligbogen.

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 beløbet med frigørende virkning efter deponeringsloven.

Det følger af 1. og 2. pkt., at de af foreningens tilgodehavender, for hvilke foreningen har modregningsret i forhold til den fraflyttende andelshaver, har prioritet forud for panthaveres og udlægshaveres krav.

I relation til panthavere, hvis krav er stiftet ved aftale, er udgangspunktet efter 2. pkt. det samme, men foreningen må i forhold til disse rettig-hedshavere respektere visse begrænsninger i den modregningsret, som foreningen har over for den fraflyttede andelshaver.

Den forskellige behandling af pant- og udlægshavere i denne relation kan give anledning til vanskelige fordelingsspørgsmål i tilfælde, hvor en udlægshaver (der fuldt ud skal respektere foreningens modregningsret over for andelshaveren) har bedre prioritet end en panthaver (som kun med visse begrænsninger skal respektere foreningens modregningsret over for andelshaveren). Arbejdsgruppen har valgt ikke at regulere dette spørgsmål, men at lade afgørelsen bero på almindelige formueretlige regler.

Formålet med at opstille disse begrænsninger er at tilgodese panthaver-nes interesse i på forhånd at kunne beregne denne risikofaktor uden på afgørende måde at forringe foreningens hidtil gældende muligheder for at sikre sig mod tab gennem modregning i overdragelsessummer.

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, såsom f.eks. bolig-aftalen, eller følger af andelshaverens tilsidesættelse af sådanne forplig-telser, herunder krav vedrørende istandsættelse på grund af mangelfuld vedligeholdelse eller beskadigelser. Bestemmelsen omfatter også foreningens regreskrav som følge af, at foreningen som ejer af ejendommen måtte hæfte for tredjemands tilgodehavender, der udspringer af andelshaverens brug af lejligheden, som f.eks. en kommunes krav på vandafgift, der opkræves direkte hos brugeren, men som foreningen som ejer hæfter for. Sådanne krav "udspringer af medlemskabet", idet

de beror på andelshaverens brugsret, der er en del af medlemskabet. Der er ikke hermed taget stilling til, om der på andet grundlag kan forekomme krav, der udspringer af andelshaverens medlemskab af foreningen.

Panthaveren har ikke større rettigheder end andelshaveren, og hvis andelshaveren anerkender et krav på istandsættelse, herunder ved ikke at gøre indsigelse, 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 være gennemført, når pant-haver ved afregningen bliver bekendt med istandsættelseskravet, medmindre der undtagelsesvis er sket en a conto afregning med modregning med anslåede krav som følge af krævet, men endnu ikke udført istandsættelse.

For det andet indeholder 2. pkt. en maksimering af, hvor lang tids restancer med løbende betalinger, dvs. periodisk tilbagevendende betalingsforpligtelser, foreningen kan gøre gældende til skade for aftalepanthavere. Den foreslåede bestemmelse søger at afbalancere hensynet til aftalepanthaveres interesse i at undgå forringet prioritet som følge af, at der oparbejdes større restancer, med hensynet til foreningens interesse i at kunne føre en lempelig inddrivelsespolitik uden at risikere tab.

Ligesom det er tilfældet efter tinglysningslovens § 40, stk. 4, om pant-haveres krav på renter i henhold til et pantebrev i fast ejendom, bevares prioritetsstillingen for sådanne krav kun i et år regnet fra forfaldsdagen, medmindre retsforfølgning til inddrivelse af restancen er påbegyndt og fremmes uden uforholdent ophold inden fristudløb. § 40, stk. 4 indeholder dog ikke nogen udtrykkelig regel om fristafbrydelse gennem retsforfølgning; udkastets regel herom svarer til § 2, 2. pkt., 2. led, i 1908-forældelsesloven med den tilføjelse, at eksklusionssag har samme virkning som retsforfølgning til inddrivelse af beløbet. En eksklusionssag indledes med et påkrav fra foreningen til den pågældende andelshaver. Hvis ikke fraflytning og salg af andelshaverens lejlighed sker i mindelighed, vil eksklusionssagen af foreningen blive indbragt for fogedretten. 2. pkt. i bestemmelsen omfatter ud over krav på boligafgift, betaling for varme, vand og andre løbende ydelser, kapitalindskud, der forfalder i rater, øremærket opsparing m.v.

Den foreslåede bestemmelse 3. pkt. tager sigte på tilfælde, hvor overdragelseessummen (helt eller delvist) berigtiges ved overtagelse af pantegæld, dvs. når denne forbliver indestående trods ejerskifte i kraft af individuel aftale med panthaveren om fravigelse af det, som efter den af arbejdsgruppen foreslåede pantebrevsformular skal være den normale regel. I disse tilfælde kan det forekomme, at overdragelsen ikke udløser betalinger af kontante beløb, der er tilstrækkelige til at dække andelsboligforeningens tilgodehavender hos den fraflyttede andelshaver. For-

eningen ville dermed ikke kunne anvende sin modregningsret efter andelsboliglovens § 6, stk. 7, til at få dækket eventuelle krav på den fraflyttede andelshaver og dermed være udsat for risiko for tab. Under andelsboliglovens maksimalprissystem kommer det ikke på tale at belaste køberen med mere end den godkendte overdragelsessum, og da panthaveren i et vist omfang må respektere foreningens modregningsret, se nærmere i kap. 11.1., 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. Der er med andre ord tale om, at foreningen kan gribe ind i de salgsvilkår, der er aftalt mellem sælger og køber. Foreningens krav er præceptivt og består således også, selv om det i pantebrevet på forhånd og med foreningens samtykke er aftalt, at gælden skal forblive indestående ved ejerskifte. Begrundelsen for denne ordning er, at størrelsen af foreningens krav mod sælgeren afhænger af sælgeren, herunder hans eventuelle vanrøgt af lejligheden eller misligholdelse med betaling, og foreningen kan derfor først kende kravenes størrelse og dermed behovet for kontant indbetaling, når overdragelsen er aktuel. Det kan i sagens natur være vanskeligt at opgøre og dokumentere størrelsen af visse krav såsom f.eks. istandsættelseskrav, før istandsættelsen er gennemført. Størrelsen af den nødvendige indbetaling beror derfor ofte delvis på et skøn over uvisse eller ikke endeligt opgjorte krav. Det tilkommer i første række foreningen at foretage dette skøn, men den krævede indbetaling skal nedsættes, hvis køber eller sælger kan godtgøre, at den forlangte indbetaling er unødvendig stor i forhold til de mulige krav. Den foreslåede bestemmelse tager ikke stilling til, hvorledes sælger og køber nærmere kan eller skal opfylde foreningens krav. Spørgsmålet herom må afgøres ud fra parternes aftale og lovgivningen i øvrigt. Det følger således af maksimalprissystemet, at foreningens krav ikke kan føre til, at overdragelsessummen kommer til at overstige maksimalprisen. Dersom foreningens krav ikke opfyldes af sælgeren, og køberen indbetaler beløbet, må dette fradrages i den pantegæld, der overtages af køberen. Fradragets nærmere beregning må bero på aftalen mellem sælger og køber.

Det anføres i bestemmelsen, at foreningen kan kræve den del af købesummen, som er nødvendig for at dække krav som anført i 1. og 2. pkt. indbetalt til foreningen. Foreningen er berettiget til at skønne over størrelsen af uvisse og ikke endeligt opgjorte krav.

Foreningen er selvsagt 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, eventuelt gennem en vedtægtsbestemmelse om, at bestemmelsen f.eks. ikke gøres gældende ved ejerskifte ved dødsfald, når lejligheden overtages af afdødes ægtefælle, eller ved skilsmisse.

Til nr. 5

Bestemmelsen fastsætter regler om tvangssalg af boligandele gennem andelsboligforeningen. Den skal ses i sammenhæng med den bestemmelse, der foreslås indføjet i retsplejelovens § 559 a. For en nærmere redegørelse for samspillet mellem de to bestemmelser henvises til afsnit 19.3.

Om *stk. 2* henvises til afsnit 18.2. og 18.3.

Stk. 3 regulerer fremgangsmåden i tilfælde, hvor andelshaveren eller rekvirenten eller en anden rettighedshaver, finder, at foreningen har godkendt eller fastsat en for lav salgspris. Indsigelse herom er ikke til hinder for salget, men indebærer, at foreningen skal tage forbehold i salgsvilkårene for, at prisen eventuelt vil blive forhøjet. Sker salg i overensstemmelse hermed skal foreningen underrette den, der gjorde indsigelse, herom. Ønsker den pågældende at forfølge indsigelsen må dette ske ved at indlede retsforfølgning mod køberen inden 4 uger efter underretningen om salget. Dette indebærer, at der inden fristen skal anlægges retssag eller begæres voldgift, herunder bindende vurdering, i de tilfælde, hvor denne form for tvistløsning er vedtaget. Se nærmere afsnit 18.2. Arbejdsgruppen er meget tilbage fra at stille et ufravigeligt krav om, at foreningen skal sørge for, at der i salgsvilkårene optages krav om, at køberen skal deponere et beløb svarende til det omstridte. Efter arbejdsgruppens opfattelse kunne det få uheldige virkninger for salgsmulighederne, om f. eks. andelshaverens urealistiske krav om højere salgspris skulle have denne virkning. Derimod forudsætter arbejdsgruppen, at foreningen, når der fremsættes realistiske krav om forhøjelser, sørger for, at salgsvilkårene kommer til at indeholde krav om deponering af det omstridte beløb.

Er der uenighed mellem foreningen og køberen om, hvorvidt foreningen har fastsat salgsprisen højere end tilladt efter andelsboligloven, kan det på tilsvarende måde være en hensigtsmæssig fremgangsmåde, at salget gennemføres med forbehold om nedsættelse af overdragelsessummen, således at det aftales mellem parterne, at der sker deponering af det omstridte beløb til eventuel tilbagebetaling til køberen, hvis uenigheden løses i dennes favør. Tvisten mellem parterne må afgøres efter almindelige regler, herunder eventuelle konfliktløsningsprocedurer fastsat i vedtægterne. Arbejdsgruppen finder ikke, at der behov for at fastsætte lovregler om spørgsmålet.

Gennemførelse af krav på adgang til lejligheden efter *stk. 4* kan om fornødent ske ved en umiddelbar fogedforretning, jf. retsplejelovens § 596 ff.

Om *stk. 5* henvises til afsnit 18.1.

Stk. 6 fastslår, at foreningen har modregningsret i overdragelsessummen (som skal indbetales til foreningen, jf. andelsboliglovens § 6, *stk.*

7), for de rimelige omkostninger, den har pådraget sig i forbindelse med tvangssalget. Den foreslåede bestemmelse supplerer den almindelige bestemmelse i andelsboliglovens § 6, stk. 7, om foreningens modregningsret for tilgodehavender som nævnt i § 6, stk. 7, som rimelige omkostninger. Som nævnt i afsnit 18.5. vil det efter arbejdsgruppens opfattelse være rimeligt, at foreningen ved tvangssalget bistås af en advokat og/eller vurderingsmand.

Dersom tvangssalg ikke finder sted, vil foreningens rimelige omkostninger ved de forgæves bestræbelser på tvangssalg kunne gøres gældende ved modregning i tvangsauktionssummen, jf. bemærkningerne til den foreslåede bestemmelse i retsplejelovens § 559 a, stk. 5.

Om *stk. 7* henvises til afsnit 18.4. og forslaget til retsplejelovens § 559 a, stk. 3 og 4 (i kapitel 25).

Til nr. 6

De foreslåede nye regler skal efter forslaget også gælde aktie- og anpartslejligheder.

Til nr. 7

Der henvises til bemærkningerne ad nr. 1 i.f.

Til nr. 8

Ifølge andelsboliglovens § 16, stk. 3, kan erhververen af en andel solgt i strid med maksimalprisen i § 5 kræve prisen nedsat og en eventuelt erlagt overpris tilbagebetalt. Kravet forældes 6 måneder fra det tidspunkt, erhververen kendte eller burde kende kravet. Forældelse afbrydes ved sagsanlæg ved boligretten, jf. § 16 stk. 5. Stk. 3 angår efter sagens natur erhververens krav på sælgeren. Samme regler gælder aktie- og anpartsboliger, jf. § 11, hvorefter § 5 anvendes tilsvarende på boligaktie- og boliganpartsselskaber.

§ 16, stk. 3, gælder efter arbejdsgruppens opfattelse også ved tvangssalg efter arbejdsgruppens forslag til andelsboliglovens § 6 b og ved tvangsauktionssalg efter arbejdsgruppens forslag til retsplejelovens § 559 a. I disse tilfælde vil et tilbagebetalingskrav mod sælgeren imidlertid have temmelig beskeden værdi for erhververen. I det omfang den ulovlige merpris i disse tilfælde er kommet også en pant- eller en udlægshaver til gode helt eller delvis, bør erhververen efter arbejdsgruppens opfattelse tillige kunne rette kravet mod denne, som herefter har et betalingskrav mod skyldneren som følge af, at tilbagebetalingskravet reducerer den fyldestgørelse, som pant- eller udlægshaveren i første omgang opnåede gennem salgsprovenuet.

Arbejdsgruppen foreslår derfor, at der i § 16, stk. 4, gives hjemmel til, at erhververen i de nævnte tilfælde tillige kan gøre tilbagebetalingskrav gældende over for en pant- eller udlægshaver, i det omfang denne har

opnået fyldestgørelse gennem den ulovlige merpris. Gennem henvisningerne til stk. 3, 2. og 3. pkt. fastslås, at erhververens krav mod pant- eller udlægshaveren ligesom kravet på sælgeren (dvs. den tidligere andelshaver) forældes 6 måneder fra det tidspunkt, erhververen kendte eller burde kende kravet, og at forældelsen afbrydes tilsvarende ved anlæg af boligretssag, jf. stk. 6.

Erhververens sagsanlæg skal under alle omstændigheder rettes mod sælgeren (den tidligere andelshaver). Ønsker erhververen tillige at benytte sig af den foreslåede lovbestemte pant- og udlægshaverhæftelse for erhververens krav på sælgeren, må han tillige inden fristen anlægge sag mod pant- eller udlægshaveren, hvis forældelse af tilbagebetalingskravet skal undgås. Sagen mod pant- eller udlægshaveren kan som boligretssag anlægges under ét med sagen mod sælgeren eller – hvis den er anlagt særskilt – behandles sammen med denne.

Den foreslåede bestemmelse gælder, ligesom § 16, stk. 3, også overdragelse af aktier og anparter i henholdsvis boligaktie- og boliganpartsselskaber, jf. § 11.

Ligesom § 5 gælder § 16, stk. 3 og 4, kun ved boligandele, jf. herved § 1, stk. 3.

24 Forslag til ændringer i tinglysningsloven

I lov om tinglysning, jf. lovbekendtgørelse nr.622 af 15. september 1986, som ændret senest ved lov nr. 216 af 22. april 2002, foretages følgende ændringer:

Efter § 42 h indsættes som nyt kapitel:

“Kapitel 6 b

Tinglysning i andelsboligbogen

§ 42 i. Reglerne i dette kapitel gælder for andele i andelsboligforeninger omfattet af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, jf. lovens kapitel II.

§ 42 j. Pant og retsforfølgning i de i § 42 i nævnte andele i andelsboligforeninger skal tinglyses for at opnå beskyttelse mod aftaler, der i god tro indgås om andelen, og mod retsforfølgning.

Stk. 2. Den aftale om overdragelse til eje af en andel, der skal kunne fortrænge en utinglyst pantsætningsaftale eller retsforfølgning, skal være godkendt af andelsboligforeningen, og erhververen ifølge aftalen skal være i god tro ved modtagelsen af underretning fra foreningen om godkendelse af aftalen.

Stk. 3. Når de i stk. 1 nævnte rettigheder er tinglyst, behøver overdragelse eller anden overførelse heraf ingen tinglysning.

Stk. 4. Tinglyst pant i en andel i en andelsboligforening omfatter, når intet andet er aftalt, forbedringer i lejligheden samt inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden. Pantsætningen er ikke til hinder for, at nævnte forbedringer eller inventar udskilles ifølge regelmæssig drift.

§ 42 k. Tinglysning af de i § 42 j nævnte rettigheder sker i andelsboligbogen, der for hele landet føres ved retten i Århus.

Stk. 2. Som grundlag for tinglysningen kræves et dokument, der anmeldes til tinglysning. Dokumentet skal efter sit indhold gå ud på at fastslå, stifte, forandre eller ophæve en ret over en bestemt andel. § 9, stk. 4 og 5, og § 10, stk. 3, finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 3. Ved pantebreve finder § 10, stk. 2, 1. og 3.-5. pkt., og § 11, stk. 2, tilsvarende anvendelse.

Stk. 4. Ved tinglysning af retsforfølgning skal der fremlægges erklæring fra den myndighed, der har foretaget handlingen, eller bekræftet udskrift af dens bøger.

Stk. 5. Ved tinglysning af pantebrev eller retsforfølgning skal fremlægges erklæring fra andelsboligforeningen om, hvorvidt

- 1) dokumentet vedrører den, som af andelsboligforeningens bestyrelse er godkendt som ejer af den pågældende andel, og
- 2) andelen giver brugsret til den bolig- eller erhvervsenhed, som dokumentet angiver med henvisning til en i Bygnings- og Boligregisteret (BBR) anført adresse.

Anmodningen til andelsboligforeningen om afgivelse af erklæring som nævnt i 1. pkt. skal være ledsaget af en udskrift fra Bygnings- og Boligregisteret, og pantebrevet eller retsbogudskriften skal angive den bolig- eller erhvervsenhed, hvortil andelen giver brugsret, med henvisning til en i Bygnings- og Boligregisteret (BBR) anført adresse.

Stk. 6. Begæres et pantebrev eller retsforfølgning tinglyst på en andel, som dokumentet angiver med henvisning til en i Bygnings- og Boligregisteret (BBR) anført adresse, men foreligger der ikke erklæring efter stk. 5, indføres dokumentet foreløbigt i andelsboligbogen med frist til fremskaffelse af erklæringen. Fristen kan efter anmelderens anmodning forlænges. § 16, stk. 3, finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 7. Justitsministeren kan fastsætte nærmere regler om form og indhold af anmodninger og erklæringer efter stk. 5, herunder bestemme, at der skal anvendes en særlig blanket.

§ 42 l. Ved anmeldelsen til tinglysning indføres dokumentet i dagbogen. § 8, stk. 2 og 3, § 14, stk. 1, 2. og 3. pkt., og stk. 3, og § 15, stk. 1-3, finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 2. Pantebrev skal angive de enkelte foranstående hæftelser og disses beløb. § 15, stk. 4, og stk. 5, 1. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 3. Foreligger der ingen hindring for tinglysningen, eller kan dokumentet tinglyses med anmærkning, indføres det i andelsboligbogen. En eventuel anmærkning indføres kort i andelsboligbogen. § 16, stk. 1, 3. pkt., og stk. 2-4, finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 4. Justitsministeren fastsætter nærmere regler om tinglysningsmåden.

§ 42 m. Et dokument anses for tinglyst, når det er indført i andelsboligbogen og udleveret eller afsendt fra tinglysningskontoret. Tinglysningsrets virkninger regnes fra den dag, da dokumentet anmeldes til tinglysning. Dokumenter, der anmeldes til tinglysning samme dag, lige-stilles.

Stk. 2. §§ 34 og 35 finder tilsvarende anvendelse.

§ 42 n. Bestemmelserne i § 42 a og § 42 b finder tilsvarende anvendelse på pantebreve i andele i andelsboligforeninger m.v. som nævnt i § 42 i.

§ 42 o. §§ 42 i-42 n finder tilsvarende anvendelse på pant og retsforfølgning i aktier og anparter i henholdsvis boligaktieselskaber og boliganpartsselskaber, omfattet af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, jf. lovens kapitel III.”

Bemærkninger:

Der foreslås indføjet et nyt kapitel i tinglysningsloven omhandlende den af arbejdsgruppen foreslåede andelsboligbog. De foreslåede regler herom tager udgangspunkt i tinglysningslovens regler om bilbogen. Baggrunden for de foreslåede regler er omtalt i afsnit 7 og 8.

Til § 42 i

Bestemmelsen angiver, hvilke aktiver der er omfattet af de nye regler om tinglysning af visse rettigheder i andele i andelsboligforeninger.

Afgrænsningen er foretaget ved hjælp af en henvisning til kapitel II i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Dette indebærer, at ordningen omfatter boligandele, erhvervsandele og værelsesandele, dvs. andele, som giver brugsret til henholdsvis beboelseslejligheder, erhvervslokaler samt enkeltværelser.

Ordningen omfatter ligeledes visse rettigheder i aktier i boligaktieselskaber og i anparter i boliganpartsselskaber. Herom henvises nærmere til bemærkningerne til § 42 o.

Til § 42 j

Ifølge *stk. 1* skal pant og retsforfølgning i andele tinglyses for at opnå beskyttelse imod aftaler, der i god tro indgås om andelen, og mod retsforfølgning mod andelen.

Uden for ordningen falder håndpant, ejendomsforbehold, tilbageholdsret, brugsrettigheder, ejendomsret og garanti stillet efter andelsboliglovens § 5, stk. 13. Begæringer om tinglysning af sådanne rettigheder i andelsboligbogen vil blive afvist. Dette følger af henvisningen til tinglysningslovens § 15, stk. 2, i den foreslåede § 42 l, stk. 1, 2. pkt. Se i øvrigt i afsnit 8.2.

Med undtagelse af særreglen i stk. 2 stiller arbejdsgruppen ikke forslag om fastsættelse af regler om de nærmere betingelser, der skal være opfyldt for at fortrænge utinglyst pant eller udlæg i en andel. Spørgsmålet herom må afgøres ud fra almindelige formueretlige principper om ekstinktion. I og med, at tinglysning gøres til sikringsakt for pantrettigheder og retsforfølgning i andele, følger det af almindelige formueretlige principper om ekstinktion, at den panteret eller retsforfølg-

ning, der skal fortrænge en utinglyst panteret eller retsforfølgning, selv skal være tinglyst.

Stk. 2 indeholder en særregel til præcisering af den tidsmæssige betingelse for godtroende købers ekstinktion af utinglyst panteret eller retsforfølgning. Se nærmere herom i afsnit 8.3.

Den foreslåede regel retter sig alene imod forholdet imellem utinglyste pante- eller udlægsrettigheder og senere omsætningserhververe, og regulerer dermed ikke forholdet imellem flere erhververe i tilfælde af dobbeltsalg. Det er imidlertid ikke hermed hensigten at understøtte en modsætningssslutning til løsning af dobbeltsalgspøblem.

Stk. 3 indebærer, at tinglysning af overdragelse eller anden overførelse af de rettigheder, der er nævnt i *stk. 1*, ikke er nødvendig, når rettighederne én gang er tinglyst. Dette svarer til, hvad der efter tinglysningslovens § 42 d, *stk. 3*, gælder for rettigheder tinglyst i bilbogen. Bestemmelsen gælder alle rettigheder omfattet af *stk. 1*, uanset om de er knyttet til omsætningspapirer.

Ifølge *stk. 4* omfatter tinglyst pant i en andel, når intet andet er aftalt, forbedringer, som er udført i de lokaler, hvortil andelen giver brugsret, samt inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lokalerne. Bestemmelsen bygger til dels på samme principper som tinglysningslovens § 37 om pant i erhvervstilbehør til fast ejendom og tinglysningslovens § 47 b, *stk. 2*, om løsøreunderpant i driftsinventar og -materiel i erhvervsvirksomhed, der drives fra en lejet ejendom. Om bestemmelsens baggrund henvises til afsnit 9.1.

Bestemmelsen indebærer, at forbedringer, samt det inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lokalerne, gribes af pantet i andelen, uden at der stilles krav om nærmere specifikation af bestemte forbedringer eller genstande. Panteretten omfatter derimod ikke indbogenstande og andet løst inventar.

Nærmere fastlæggelse af begreberne ”forbedring” og ”særligt installeret eller tilpasset inventar”, kan efter omstændighederne give anledning til tvivl. I betragtning af spørgsmålets normalt forholdsvis beskedne betydning for pantets værdi og under hensyn til bestemmelsens primære formål, jf. overfor, er det valgt at anvende de nævnte begreber, som svarer til dem, der anvendes i andelsboliglovens § 5, *stk. 10* og *11*, og er indarbejdet i praksis på andelsboligområdet.

Som praktiske eksempler på forbedringer kan nævnes nyt køkken og nyt badeværelse. Som praktiske eksempler på særligt installeret eller tilpasset inventar kan nævnes indbygningskomfurer, skabe, der er tilpasset bestemte steder i lokalerne, og væg-til-væg tæpper, som er skåret i facon til lokalerne.

Hvis forbedringer eller særligt tilpasset eller installeret inventar ønskes pantsat særskilt, kan dette ske efter reglerne om underpantsætning af løsøre. I givet fald må sådan underpantsætning respektere, at den pågældende inventargenstand m.v. er omfattet af tidligere tinglyst pant efter reglerne om tinglysning i andelsboligbogen.

Det forhold, at forbedringer og særligt tilpasset eller installeret inventar er omfattet af pantet i andelen, forhindrer ikke, at de atter udskilles af pantet. For at dette kan ske, kræves dog, at udskillelsen sker som led i regelmæssig drift. Som typisk eksempel på sådan udskillelse kan nævnes den løbende vedligeholdelse af lokalerne og deres tilbehør, hvorved udtjent tilbehør udskilles og erstattes med nyt. Herunder falder ligeledes sådan udskillelse, som foretages i forbindelse med forbedringer i lokalerne, når f.eks. et eksisterende køkken nedtages og erstattes med et nyt tidssvarende køkken. Som eksempel på udskillelse, der ikke kan anses som led i "regelmæssig drift", og som pantsætningen af andelen således er til hinder for, kan nævnes udskillelse af tilbehør, hvor hensigten med udskillelsen alene er at realisere tilbehørets værdi. Heller ikke udskillelse i form af særskilt håndpantsætning kan anses for at være et led i "regelmæssig drift".

Der henvises i øvrigt til afsnit 9.1.

Til § 42 k

Det foreslås i stk. 1, at andelsboligbogen, som det gælder for bilbogen og personbogen, føres for hele landet ved retten i Århus.

Stk. 2 - 4 angår grundlaget for tinglysning i andelsboligbogen, herunder de formelle krav til tinglysningsdokumenterne, og svarer til, hvad der gælder for bilbogen. Reglerne vedrører tinglysningsdommerens adgang til med bindende virkning at sende meddelelser til anmelderen, justitsministerens adgang til at fastsætte nærmere om medsendelse af bevisligheder ved anmeldelse til tinglysning, krav om endelig fastsættelse af et dokumentets indhold bortset fra skadesløsbreve, bekræftelse af underskrifter og vitterlighedsvidner samt udslettelse af pantebreve. Der henvises til afsnit 8.5.

Begrebet "bestemt andel" dækker ikke over en andel i bestemte aktiver, men omfatter alle de rettigheder, som tilhører andelshaveren i kraft af medlemskabet af andelsboligforeningen, herunder almindeligvis brugsret til bestemte lokaler i andelsboligforeningens ejendom. Det er således den overvejende hovedregel, at den enkelte andel er sammenkædet med en brugsret til bestemte lokaler. I enkelte andelsboligforeninger følger det imidlertid af vedtægterne, at ændringer i den enkelte andelshavers brugsret ikke behandles som en overdragelse. I disse foreninger kan brugsretten ændres således, at andelshaveren efter aftale med foreningen for fremtiden har brugsret til andre lokaler end oprindeligt, uden at der sker afregning af andelshaverens andel i foreningens

formue, idet denne indestår uændret. I sådanne andelsboligforeninger vil ændringer i brugsretten kræve samtykke fra en eventuel pant- eller udlægshaver, idet pantsætningen/udlægget angår de rettigheder, som knytter sig til andelen på det tidspunkt, pantsætning eller udlæg foretages. På denne baggrund findes der ikke at være behov for at fastsætte særlige regler om pant og udlæg i andele i den nævnte type af andelsboligforeninger.

Efter stk. 5 skal der ved tinglysning af pantebrev eller retsforfølgning fremlægges en erklæring fra andelsboligforeningen, hvorved foreningen attesterer, *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 Boligregisteret. Hensigten med erklæringen er at sikre dokumentation for, at den, som ved pantsætning eller udlæg anføres som andelshaver, er den rette ejer af den andel, som giver brugsret til de lokaler, der er angivet i dokumentet.

Foreningen har pligt til at afgive erklæringen, selv om foreningens erklæring om et af de anførte forhold eller dem begge forventes at udelukke (endelig) tinglysning af pantebrevet/retsforfølgningen. Derimod må foreningen nægte at afgive erklæringen, dersom pantsætningen eller retsforfølgningen er helt eller delvis i strid med andelsboligforeningens vedtægter. Dette gælder dog ikke, hvis der foreligger en for foreningen bindende retsafgørelse, som fastslår, at vedtægterne ikke udelukker pantsætningen/retsforfølgningen. Afviser foreningen at afgive erklæringen med henvisning til, at vedtægterne udelukker pantsætningen/retsforfølgningen, og er pant-/udlægshaveren uenig heri, må en afklaring af spørgsmålet ske på sidstnævntes initiativ, jf. herved f. eks. retsplejelovens § 504 om genoptagelse af udlægsforretninger. Se nærmere i afsnit 7.8. om baggrunden for bestemmelsen. Arbejdsgruppen forudsætter, at bemyndigelsen i stk. 7 udnyttes på en måde, som sikrer, at andelsboligforeningen får fornøden vejledning om, hvorledes den skal forholde sig, dersom vedtægterne helt eller delvis udelukker pantsætning/udlæg af andele.

Kravet om fremlæggelse af erklæring fra andelsboligforeningen gælder ikke ved tinglysning af påtegninger på allerede tinglyste dokumenter, bortset fra tilfælde, hvor et allerede tinglyst pantebrev forhøjes.

Til brug for foreningens erklæring skal foreligge en BBR-udskrift, der skal medfølge anmodningen om afgivelse af erklæring tillige med det dokument (eventuelt en kopi heraf), som ønskes tinglyst. Udskrift fra Bygnings- og Boligregistret rekvireres ved henvendelse til BBR-myndigheden i den kommune, hvor andelsboligen ligger.

Erklæringen afgives på foreningens vegne af bestyrelsen i overensstemmelse med tegningsreglerne i foreningens vedtægter, jf. f. eks. standard-

vedtægtens § 30, hvorefter foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

Erklæringen skal angå ejerforholdet og identiteten af den pågældende andel, herunder den pågældende andelslejligheds adresse. Det er arbejdsgruppens opfattelse, at tidspunktet for bestyrelsens afgivelse af bekræftelsen ikke må ligge mere end 3 uger forud for det tidspunkt, hvor både erklæring om ejerforhold, udskrift fra BBR og pantebrev kommer frem til tinglysningskontoret. Arbejdsgruppen forudsætter, at spørgsmålet reguleres nærmere i de administrativt fastsatte regler, jf. stk. 7.

I de tilfælde, hvor der er sket et ejerskifte i tiden mellem pantebrevets udstedelse/udlæggets foretagelse og afgivelsen af foreningens erklæring, således at den pågældende ikke længere er den godkendte ejer, skal foreningens erklæring indeholde oplysning om såvel den tidligere adkomst som den aktuelt manglende adkomst. Tilsvarende gælder ved andre ændringer i de forhold, der er omfattet af erklæringen. Nærmere regler herom forudsættes fastsat administrativt, jf. stk. 7.

Ved pantsætning af andele er det andelshaveren eller långiveren, som indhenter erklæringen, mens det i forbindelse med retsforfølgning er rekvirenten, som forestår indhentelsen. Med forslaget gøres det til en betingelse for (endelig) tinglysning, at der fra andelsboligforeningen indhentes en erklæring om den rette ejer af andelen. Om foreningens pligt til at afgive erklæringen henvises til kapitel 23 med arbejdsgruppens forslag til ændringer i andelsboligloven (§ 4 a).

Stk. 6 indeholder en særlig regel om foreløbig lysning med frist til indhentelse af andelsboligforeningens erklæring. Bestemmelsen supplerer forslagens § 42 l, jf. § 15, stk. 3, som også giver hjemmel til foreløbig lysning med frist, men som i modsætning til stk. 6, tager sigte på atypiske situationer, hvor der ikke foreligger fornøden dokumentation for tegningsberettigelse m.v. Foreløbig lysning med frist efter stk. 6 forventes af arbejdsgruppen at blive en i praksis typisk anvendt fremgangsmåde. I givet fald regnes retsvirkningerne af endelig tinglysning fra tidspunktet for den foreløbige lysning.

Stk. 7 bemyndiger justitsministeren til at fastsætte nærmere regler om den i stk. 5 nævnte erklæring. Der kan således fastsættes nærmere regler om erklæringens form og indhold. Justitsministeren kan endvidere bestemme, at erklæringen skal afgives på en særlig blanket.

Til § 42 l

Bestemmelsen indeholder nærmere regler om tinglysningsmåden. I alt væsentligt foreslås de samme regler, som er omfattet af henvisningerne i tinglysningslovens kapitel 6 a om bilbogen, gennem henvisninger overført til kapitel 6 b om andelsboligbogen.

Henvisningerne i § 42 l, stk. 1, angår reglerne om tinglysningsdommere-ns mulighed for at fastsætte en frist for godtgørelse af dokumentets gyldighed (§ 8, stk. 2), om, at justitsministeren kan fastsætte nærmere regler om underretning til andre myndigheder om dokumenter, der afvises på grund af ugyldighed eller lyses med frist (§ 8, stk. 3), om, at dagbogen skal indeholde en fortegnelse over dokumenter, der er indleveret den pågældende dag, med indførelse for hver rettighed, hvis dokumentet omfatter flere rettigheder, (§ 14, stk. 1, 2. og 3. pkt.), om rette dato for dokumentets indlevering (§ 14, stk. 3), om afvisning af dokumenter som følge af hindringer for tinglysning (§ 15, stk. 1 og 2) samt om dommerens adgang til at lyse med frist til at fremskaffe fornøden dokumentation for retten til at råde over andelen (§ 15, stk. 3).

Det foreslås endvidere i § 42 l, stk. 2 og 3, at anmærkningssystemet i § 15, stk. 4 og stk. 5, 1. pkt., og § 16, stk. 1, 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse, og i stk. 3 tillige reglerne om tinglysningspåtegningens indhold (§ 16, stk. 2), fremgangsmåden ved foreløbig tinglysning med frist (§ 16, stk. 3) og om ekspeditionstid, underretning af anmelderen ved afvisning og foreløbig tinglysning samt om tilbagesendelse af dokumenter (§ 16, stk. 4).

Der henvises i øvrigt til afsnit 8.5.

Til § 42 m

Stk. 1 indeholder nærmere regler om tinglysningens retsvirkninger og svarer til § 42 g, stk. 1, om bilbogen.

Efter stk. 1 skal et dokument anses for tinglyst, når det er indført i andelsboligbogen og udleveret eller afsendt fra tinglysningskontoret. Tinglysningens retsvirkninger regnes fra den dag, da dokumentet blev anmeldt til tinglysning; dokumenter, der anmeldes samme dag, lige-stilles. Der er i det hele tale om en præcisering og ingen afvigelser fra de regler, der gælder for fast ejendom og pantebreve i løsøre, jf. tinglysningsloven § 25 og § 46.

Stk.2 overfører reglerne om fejlrettelse og erstatning i tinglysningslovens §§ 34 og 35, som også finder anvendelse på bilbogen, jf. § 42 g, stk. 3.

Derimod stiller arbejdsgruppen ikke forslag om, at der for andelsbolig-bogen skal gælde en regel om, at tinglyste rettigheder skal slettes efter 10 år, således som det tilfældet med hensyn til bilbogen, jf. § 42 g, stk. 2. Om baggrunden herfor henvises til afsnit 8.5.

Til § 42 n

Den foreslåede bestemmelse medfører, at reglerne i tinglysningslovens § 42 a om virkningen af indbetaling i henhold til et pantebrev til et pengeinstitut og om påkrav som betingelse for at kræve pantegælden ind-

friet, finder tilsvarende anvendelse på pantebreve i de i § 42 i nævnte andele i andelsboligforeninger.

Ligeledes foreslås § 42 b overført til pant i andele. § 42 b udelukker, at nærmere angivne forhold kan begrunde, at panthaveren kræver pantegælden indfriet.

Også bilbogsreglerne (§ 42 h) henviser til § 42 a, men ikke til § 42 b, hvis foreslåede anvendelse på pantebreve i andele skal ses i lyset af, at forholdene på disse punkter efter arbejdsgruppens opfattelse bør side-stilles med dem, der foreligger ved pant i fast ejendom. Se nærmere i afsnit 10.5.

Til § 42 o

I bestemmelsen foreslås, at tinglysningsordningen for pant i og retsforfølgning mod andele i andelsboligforeninger som fastlagt i §§ 42 i-42 n finder tilsvarende anvendelse på pant i og retsforfølgning mod aktier og anparter i henholdsvis boligaktieselskaber og boliganpartsselskaber, hvor der til aktien eller anparten er knyttet en brugsret til lokaler i en ejendom, som tilhører aktieselskabet henholdsvis anpartsselskabet.

Der henvises til kapitel 4.

25 Forslag til ændringer i retsplejeloven

I retsplejeloven, jf. lovbekendtgørelse nr 809 af 14. september 2001 som ændret senest ved lov nr. 382 af 6. juni 2002 foretages følgende ændringer:

1. § 495, stk. 1, affattes således: (ændringer skrevet med kursiv)

“Forretningen kan foretages, selv om skyldneren ikke giver møde eller træffes. På rettens kontor kan der dog, hvis skyldneren ikke er mødt, ikke foretages udlæg i andet end fast ejendom *eller andele i andelsboligforeninger eller aktier eller anparter omfattet af andelsboliglovens kapitel III* i henhold til pantebrev, jf. § 478, stk. 1, nr. 6.”

2. I retsplejelovens § 509, stk. 1, tilføjes efter ”husstand”: ”, jf. dog stk. 2”, og efter stk. 1 indsættes som nyt stykke:

”Stk. 2. Aktiver, der er forbundet med brugsret til en bolig, kan kun undtages fra udlæg i medfør af stk. 1, hvis boligen efter sin størrelse og indretning alene opfylder de sædvanlige krav til en beskeden bolig, der under hensyn til skyldneren og hans husstand med rimelighed kan stilles, og aktivet ved tvangsfuldbyrdelse ikke må antages at indbringe et beløb, der klart overstiger udgiften ved overtagelse af en passende almen bolig eller leje- eller andelsbolig.”

Stk. 2 og 3 bliver herefter stk. 3 og 4.

3. § 510 affattes således: (ændringer skrevet med kursiv):

»§ 510. Særskilt udlæg kan kun foretages i tilbehør til fast ejendom, skib eller luftfartøj, som omfattes af tinglysningslovens § 37 eller § 38, lov om skibsregistrering § 48 eller lov om registrering af rettigheder over luftfartøjer § 22, med samtykke fra skyldneren og andre, som har rettigheder over tilbehøret. Skyldnerens samtykke kan tilbagekaldes, indtil udlæg er foretaget. Reglen gælder, uanset om tilbehøret er pantsat.

Stk. 2. En panthaver, der har særskilt pant i tilbehøret, kan dog foretage udlæg i dette, hvis ingen bedre stillede rettigheder er til hinder herfor.

Stk. 3. Stk. 1 og 2 finder tilsvarende anvendelse på særskilt udlæg i forbedringer i andelslejligheder og aktie- og anpartslejligheder omfattet af andelsboliglovens kapitel III samt inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i sådanne lejligheder, jf. tinglysningslovens § 42 j, stk. 4.«

4. I retsplejelovens § 518 indsættes som stk. 4:

»Stk 4. Udlæg i en andel i en andelsboligforening eller i en aktie eller anpart i et selskab omfattet af andelsboliglovens kapitel III omfatter, medmindre andet fremgår af fogedrettens optegnelser, tillige forbedringer i lejligheden samt inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden, jf. tinglysningslovens § 42 j, stk. 4. Optegnelse af de enkelte genstande er kun nødvendig, hvis fordringshaveren anmoder om det. Udlægget er ikke til hinder for, at nævnte forbedringer eller inventar udskilles ifølge regelmæssig drift. Omfatter udlægget forbedringer og inventar, indgår også aktiver af denne beskaffenhed, som senere tilføres lejligheden, under udlægget.«

5. Retsplejelovens § 520, stk. 2, affattes således: *[ændringer skevet med kursiv]*

“Stk 2. Fogedretten kan om fornødent træffe bestemmelse om administration af udlagt fast ejendom, registreret skib eller luftfartøj, *eller af en bolig- eller erhvervsenhed omfattet af brugsretten i henhold til en udlagt andel i en andelsboligforening eller en udlagt aktie eller anpart omfattet af andelsboliglovens kapital III.*”

6. I retsplejelovens § 525 indsættes som stk. 4: *[ændringer skrevet med kursiv]*

”Stk. 2. Fogedretten kan bestemme, at udlæg i fast ejendom, der tjener til bolig for skyldneren eller hans husstand, ikke giver ret til at sætte ejendommen til auktion, så længe skyldneren overholder en afdragsordning, der er fastsat af fogedretten og tiltrådt af skyldneren.

Stk. 3. Bestemmelserne i stk. 1 og 2 gælder ikke ved udlæg på grundlag af pantebrev med pant i det udlagte.

Stk 4. Bestemmelserne i stk. 2 og 3 finder tilsvarende anvendelse med hensyn til salg og auktion på grundlag af udlæg i andele i andelsboligforeninger, jf. § 559a.”

7. Retsplejelovens § 526, stk. 5, affattes således: *[ændringer skrevet med kursiv]*

”Stk. 5. Reglerne i stk 1-4 gælder ikke for udlæg i biler m.v., som skal tinglyses efter reglerne i tinglysningslovens kapitel 6 a, *eller for udlæg i andele i andelsboligforeninger, der skal tinglyses efter reglerne i tinglysningslovens kapitel 6 b.*”

8. Retsplejelovens § 538, stk. 1, affattes således:

“Udlæg til forauktionering giver ret til, efter de i det følgende opstillede regler, at sætte det udlagte til offentlig auktion og gøre sig betalt af auktionssummen, jf. dog § 557 , § 559a og § 559 b.”

9. Retsplejelovens § 539 affattes således:

“§ 539. Auktion over fast ejendom afholdes i den retskreds, hvor ejendommen er beliggende. *Det samme gælder tvangsauktion over andele i en andelsboligforening omfattet af andelsboliglovens kapitel II og over aktier og anpartar i henholdsvis boligaktieselskaber og boliganpartsselskaber omfattet af andelsboliglovens kapitel III.* Andre auktioner afholdes i den retskreds, hvor udlægget er foretaget, medmindre den derværende fogedret bestemmer andet.“

10. I retsplejeloven indsættes efter § 559 i kapitel 50:

“§ 559 a. *Er udlæg foretaget i en andel i en andelsboligforening, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig, kan denne ikke sælges ved tvangsauktion, forinden fogedretten efter anmodning fra udlægshaveren har forsøgt tvangssalg gennem andelsboligforeningen i overensstemmelse med andelsboliglovens § 6 b.*

Stk. 2. En anmodning til fogedretten om at iværksætte tvangssalg gennem andelsboligforeningen, skal være skriftlig og være ledsaget af en udskrift af andelsboligbogen. Når fogedretten har modtaget anmodningen, indkalder den skyldneren og andelsboligforeningen til møde. På mødet vejleder fogedretten skyldneren om sagens videre forløb. I særlige tilfælde kan fogedretten på mødet meddele skyldneren en frist på indtil 4 uger til at afværge tvangsmæssigt salg af andelen. § 561, stk. 1, 2. - 3. pkt., stk. 2, stk. 3, 4. pkt., og stk. 4, finder tilsvarende anvendelse. Fogedretten underretter andelsboligforeningen, skyldneren og udlægshaveren om sin beslutning om, at andelen skal forsøges solgt gennem andelsboligforeningen i overensstemmelse med andelsboliglovens § 6 b.

Stk. 3. Må det på grundlag af andelsboligforeningens oplysninger antages, at der ikke ved salg gennem foreningen kan opnås en pris svarende til den højeste pris, der er tilladt efter andelsboligloven og foreningens vedtægter, kan fogedretten beslutte, at salg skal ske gennem fogedretten på tvangsauktion.

Stk. 4. Sker salg gennem andelsboligforeningen i overensstemmelse med stk. 1 ikke inden den frist, der er fastsat i andelsboliglovens § 6 b, sælges andelen efter anmodning af udlægshaveren gennem fogedretten på tvangsauktion.

Stk. 5. I de i stk. 3 og 4 nævnte tilfælde afholdes tvangsauktionen i overensstemmelse med reglerne i kapitel 51 med undtagelse af §§ 560-561, § 562, 1-2, og stk. 3, 3. pkt., § 566, stk. 2, 2. og 3. pkt., og stk. 3, 2. og 3. pkt., § 568, § 569, stk. 1, 1. og 4. pkt., og stk. 2, § 570, stk. 1, 1. pkt., og §§ 580 og § 582, 1. pkt. Når særlige hensyn til skyldneren taler derfor, kan fogedretten beskikke en advokat for skyldneren. § 500, stk. 2, finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 6. Auktionen afholdes på de af Justitsministeren efter forhandling med Økonomi- og Erhvervsministeren fastsatte tvangsauktionsvilkår vedrørende andelsboliger. Afgives flere bud, svarende til den pris, der er den højst tilladte efter andelsboligloven eller andelsboligforeningens vedtægter, afgør fogedretten ved lodtrækning, hvem der skal have fortrinsstilling.

§ 559 b. § 559 a finder tilsvarende anvendelse ved udlæg i aktier og anparter i henholdsvis boligaktieselskaber og boliganpartsselskaber omfattet af andelsboliglovens kapitel III.

§ 559 c. En anmodning til fogedretten om tvangsauktion over en andel i en andelsboligforening, som anvendes til andet end beboelse, skal være skriftlig og være ledsaget af en udskrift af andelsboligbogen. I øvrigt finder § 559 a, stk. 5 og 6, tilsvarende anvendelse.

Bemærkninger:

Til retsplejelovens § 495, stk. 1:

Med den foreslåede ændring sidestilles udlæg i boligandele (og aktier og anparter i henholdsvis boligaktie- og anpartsselskaber omfattet af andelsboliglovens kapitel III) med udlæg i fast ejendom i relation til en pantavers adgang til på fogedretskontoret at få foretaget udlæg i pantet, selv om skyldneren ikke er til stede.

Til retsplejelovens § 509, stk. 1 og 2:

Bestemmelsen i stk. 2 er indsat for at give retningslinier for, hvad der skal forstås ved ”aktiver, der er nødvendige til opretholdelse af et beskedent hjem for skyldneren og hans husstand”, når spørgsmålet angår en lejebolig, en andelsbolig eller tilsvarende. Bestemmelsen opstiller nogle krav til boligens karakter og realisationsværdi, som skal være opfyldt, før udlægsfritagelse efter stk. 1 kan komme på tale, men herudover indebærer bestemmelsen ingen fravigelse af betingelserne i stk. 1. Det betyder bl.a., at udlæg kan foretages, selv om kravene i stk. 2 er opfyldt, hvis skyldneren har rådighed over en anden bolig. Behovet for at give retningslinier for bedømmelsen skyldes, at udlæg især i andelsboliger må forventes at blive hyppigt forekommende efter gennemførelsen af den af arbejdsgruppen foreslåede ordning for pantsætning og kreditorforfølgning. Det præciseres med bestemmelsens første led, at det er en betingelse, at boligen efter sin størrelse og indretning alene opfylder de sædvanlige krav, der må stilles til en beskeden bolig. En større eller mere luksuøst indrettet bolig er således – uanset dens værdi – ikke beskyttet mod udlæg. Udtrykket indretning omfatter både forbedringer af boligen og udstyr til den. Vurderingen beror på en rimelighedsbedømmelse under hensyn til bl.a. husstandens størrelse. Ifølge bestemmelsens andet led er det dernæst en betingelse, at det aktiv, som boligen er knyttet til, ikke repræsenterer en værdi, der klart overstiger udgiften ved overtagelse af en passende bolig, være sig i form af ind-

skud, depositum, forudbetaling eller købesum for andel, aktier m.v. Aktivets værdi skal forstås som nettoprovenuet af afregning af salgs-sum, indskud, depositum, forudbetaling m.v. efter fradrag af modkrav vedrørende restancer, istandsættelse m.v. Ved bedømmelsen af, hvad der vil være nødvendigt som indskud m.v. i en passende alternativ bolig, skal der lægges vægt på forholdene i det lokale boligmarked. Ved udtrykket ”passende” henvises til de kriterier, der er anført i bestemmelsens første led.

Bedømmelsen af, om kriterierne i stk. 2 er opfyldt kan bero på, at der indhentes nærmere oplysninger om det forventede nettoprovenu af andelslejligheden bl.a. ved henvendelse til foreningen. Der kan derfor i visse tilfælde blive tale om at stille beslutningen om udlæg i bero herpå.

Den foreslåede regel indbærer, at hvis det på grund af boligens størrelse, indretning eller værdi ikke er afskåret at foretage udlæg, er udlæg ikke betinget af, at der stilles en beskeden bolig til skyldnerens rådighed i stedet for den, der mistes som følge af udlægget. Hvis en sådan substitutionsregel blev fastsat for dette område, ville det i praksis virke hæmmende for muligheden for at gennemføre udlæg, fordi det alt efter det lokale boligmarked ville være svært at skaffe en substitutionsbolig, der opfyldte betingelserne. Dette ville på afgørende måde svække retsstillingen for udlægssøgende kreditorer og panthavere og dermed også forringe værdien af den pantesikkerhed, der er afgørende for den praktiske mulighed for at anvende andelsboligen som grundlag for finansiering.

Til retsplejelovens § 510:

Den foreslåede bestemmelse i § 510, stk. 3, afskærer særskilt udlæg i forbedringer og i særligt tilpasset eller installeret inventar i andelslejligheder (samt aktie- og anpartslejligheder omfattet af andelsboliglovens kapitel III), jf. arbejdsgruppens forslag til tinglysningslovens § 42j, stk. 4, i samme udstrækning, som § 510, stk. 1 og 2, udelukker særskilt udlæg i tilbehør til bl.a. fast ejendom, jf. tinglysningslovens §§ 37-38. Nævnte forbedringer og tilbehør er som udgangspunkt uden videre omfattet af udlæg i den pågældende andel, jf. arbejdsgruppens forslag til retsplejelovens § 518, stk. 4.

Til retsplejelovens § 518, stk. 4:

Den foreslåede ny bestemmelse i retsplejelovens § 518, stk. 4, indebærer, at udlæg i en boligandel som udgangspunkt også omfatter sådanne forbedringer og inventar, som efter arbejdsgruppens forslag til tinglysningslovens § 42 j, stk. 4, er omfattet af aftalt pant i en boligandel. Om den nærmere afgrænsning af det inventar, der er omfattet af bestemmelsen, henvises til bemærkningerne ad arbejdsgruppens forslag til tinglysningslovens § 42 j, stk. 4, og afsnit 9.1.4.

Forslaget til § 518, stk. 4, er affattet på linje med den gældende § 518, stk. 2, om tilbehøret ved udlæg i fast ejendom. Den foreslåede bestem-

melse indeholder dog i modsætning til stk. 2 i 3. pkt. en bestemmelse om, at udlægget ikke er til hinder for, at forbedringer og inventar udskilles ifølge regelmæssig drift. Den modsvarende bestemmelse vedrørende udlæg i fast ejendom findes i § 520, stk. 1, 1. pkt. Da § 520, stk. 1, ikke (i øvrigt) foreslås anvendt på udlæg i boligandele, er udskillelsesreglen placeret i forslaget til § 518, stk. 4, som også på dette punkt svarer til, hvad arbejdsgruppen foreslår om aftalt pant i andele, jf. forslaget til tinglysningslovens § 42 j, stk. 4, sidste pkt. (kapitel 24)

Til retsplejelovens § 520, stk. 2:

Med forslaget sidestilles udlæg i andele (og i aktier eller anparter omfattet af andelsboliglovens kapitel III) med udlæg i fast ejendom i relation til udlægshaverens mulighed for gennem fogedretsadministration at afværge forringelse af fyldestgørelsesmuligheden. Arbejdsgruppen forventer, at der kun undtagelsesvis vil være behov for at anvende bestemmelsen ved udlæg i andele. Bestemmelsen kan i første række tænkes anvendt i tilfælde, hvor udlægsdebitor har forladt lejligheden, og denne er udsat for væsentlig forringelse f. eks. på grund af manglende opvarmning.

Til retsplejelovens § 525, stk. 4:

Med forslaget sidestilles udlæg i andele med udlæg i fast ejendom med hensyn til fogedrettens adgang til at bestemme, at tvangssalg på grundlag af udlægget ikke kan finde sted, så længe udlægsdebitor overholder en afdragsordning. Den foreslåede bestemmelse i stk. 4 fastslår udtrykkeligt, at dette gælder ikke alene retten til at sætte på tvangsauktion, men også retten til tvangssalg, der efter arbejdsgruppens forslag skal være den almindelige realisationsmåde, se nærmere den foreslåede bestemmelse i § 559 a. Det følger af stk. 6 i forslaget til § 559 a, at bestemmelsen også gælder for udlæg i aktier og anparter i henholdsvis boligaktieselskaber og boliganpartsselskaber.

Til retsplejelovens § 526, stk. 5:

Som en konsekvens af, at tinglysning i andelsboligbogen forslås indført som sikringsakt for bl.a. udlæg, jf. arbejdsgruppens forslag til ændring af tinglysningsloven, foreslås udlæg i andele undtaget fra bestemmelserne i retsplejelovens § 526, stk. 1-4, der fastsætter særlige regler for udlæg i løsøre m.v. i tilfælde, hvor der ikke stilles krav om registrering som sikringsakt ved udlæg. Med forslaget ændres retsstillingen i relation til § 526, stk. 1-3, der angår den indbyrdes prioritetsstilling mellem flere udlæg i samme aktiv, og som efter gældende ret omfatter bl.a. udlæg i simple fordringer. Forslaget medfører derimod ingen realitetsændring, men alene en tydeliggørelse af rækkevidden af den særlige forældelsesregel i § 526, stk. 4, som heller ikke efter gældende ret omfatter udlæg i simple fordringer. Det følger af forslaget til tinglysningslovens § 42 o, at de foreslåede regler om tinglysning i andelsbolig-

bogen finder tilsvarende anvendelse på aktier og anpartar i henholdsvis boligaktieselskaber og boliganpartsselskaber.

Til retsplejelovens § 538, stk. 1

Arbejdsgruppens forslag om, at tvangsrealisation af udlagte andele i andelsboligforeninger så vidt muligt skal ske gennem andelsboligforeningen til højst tilladte maksimalpris, jf. den foreslåede bestemmelse i § 559 a, indebærer, at tvangsauktionssalg i disse tilfælde ikke er den primære form for tvangsrealisation. Forholdet er for så vidt sidestillet med det, der efter § 557 gælder ved tvangsrealisation af børsnoterede værdipapirer, som ikke sælges på tvangsauktion, men af fogedretten gennem en værdipapirhandler.

Til retsplejelovens § 539

Med tilføjelsen af 2. pkt. sidestilles andele i andelsboligforeninger samt aktier og anpartar i henholdsvis boligaktieselskaber og -anpartsselskaber omfattet af andelsboliglovens kapitel III med fast ejendom med den virkning, at tvangsauktion altid skal afholdes i den retskreds, hvor den pågældende ejendom er beliggende.

Til retsplejelovens § 559 a

Efter arbejdsgruppens opfattelse kan de fogedretlige aspekter af de særlige regler om tvangssalg over andele indpasses i retsplejelovens systematik ved tilføjelse af en bestemmelse i retsplejelovens kapitel 50 om tvangsauktion over løsøre i forlængelse af de særlige regler om tvangssalg af børsnoterede værdipapirer og fordringer, jf. retsplejelovens §§ 557-559. Ligesom § 557, stk. 1, forudsætter, at salg af børsnoterede værdipapirer sker under anvendelse af værdipapirhandelslovens bestemmelser, forudsætter § 559 a, stk. 1, at tvangssalg af boligandele gennem foreningen reguleres af andelsboligloven, jf. henvisningen til den foreslåede bestemmelse i dennes § 6 b og nærmere herom ovenfor i kapitel 18.

De foreslåede bestemmelser angår alene andelslejligheder, der helt eller delvis anvendes til beboelse, dvs. ikke rene erhvervsandele, idet disse ikke er undergivet reglerne i andelsboliglovens §§ 5-6, herunder maksimalprissystemet. Om tvangsauktion over erhvervsandele henvises til forslaget til § 559 c.

Efter den foreslåede bestemmelse i § 559 b finder reglerne i § 559 a om boligandele tilsvarende anvendelse ved udlæg i aktier og anpartar i henholdsvis boligaktie- og anpartsselskaber omfattet af andelsboliglovens kapitel III.

Efter § 542, stk. 2, som findes i kapitel 49, og derfor også gælder ved siden af de foreslåede regler i § 559 a om tvangsauktion over andele, skal fogedretten påse, at der ikke afholdes auktion, før fristen på 4 uger for kære af udlægget er udløbet. Af § 542, stk. 1, fremgår, at muligheden

for kære af udlægget ikke udelukker forskellige forberedende handlinger foretaget af fogedretten. Før end det ligger fast, at intet er til hinder for tvangssalg, ville det være uheldigt, om andelsboligforeningen tog udgiftskrævende skridt med henblik på salg, f. eks. lod en bygningssagkyndig vurdere lejlighedens vedligeholdelsestand til brug for prisfastsættelsen. I givet fald risikeres, at foreningen selv må afholde udgiften. Da § 542, stk. 1, ikke synes at udelukke, at andelsboligforeningen undlader at iværksætte udgiftskrævende foranstaltninger, indtil kærerspørgsmålet er afklaret, finder arbejdsgruppen ikke, at det er nødvendigt at fastsætte en særlig regel herom.

Stk. 2, 2. og 3. pkt., overfører principperne fra reglerne om tvangsauktion over fast ejendom om afholdelse af vejledningsmøde med skyldneren, herunder § 561, stk. 2, om underretning og eventuel indkaldelse af rekvirenten, til tvangssalg af andele, hvor mødet bør afholdes allerede, inden der forsøges tvangssalg gennem andelsboligforeningen. Se nærmere afsnit 19.3, hvor også baggrunden for at indkalde andelsboligforeningen er nærmere omtalt.

Stk. 3 giver hjemmel til, at fogedretten så tidligt som muligt kan beslutte at undlade at igangsætte eller at stoppe omkostningskrævende forsøg på tvangssalg gennem andelsboligforeningen. Beslutning efter stk. 3 kan træffes allerede på grundlag af oplysningerne fra andelsboligforeningen på vejledningsmødet, men iøvrigt på ethvert tidspunkt i løbet af de 15 uger, der er afsat til tvangssalg gennem andelsboligforeningen, jf. stk. 4. Betingelsen for beslutning efter stk. 3 er, at tvangssalg gennem foreningen ud fra en konkret vurdering af de foreliggende oplysninger ikke kan forventes gennemført til højst tilladte maksimalpris, jf. kapitel 23 med arbejdsgruppens forslag til andelsboliglovens § 6 b og nærmere herom i kapitel 18.

Stk. 4 bestemmer, at udlægshaveren kan forlange tvangsauktion, dersom tvangssalg gennem foreningen til maksimalprisen ikke er sket inden 15 uger. Se nærmere i afsnit 18.4. Bestemmelsen suppleres af stk. 3, der gør muligt at undlade eller indstille tvangssalget gennem foreningen og overgå til tvangsauktionsproceduren inden udløbet af de 15 uger.

Stk. 5 bestemmer, at tvangsauktion over andele afholdes efter reglerne om tvangsauktion over fast ejendom med en række nærmere angivne undtagelser.

Om de enkelte undtagelser bemærkes:

I stedet for §§ 560-561 (om tvangsauktionsbegæring, vejledningsmøde, afværgefrist og advokatbeskikkelse) indeholder arbejdsgruppens udkast i § 559 a, stk. 1, og stk. 5, 2. pkt., regler, der angår de samme emner, og som er særligt tilpasset forholdene ved tvangssalg af andele.

Undtagelsen vedrørende § 562, stk. 1-2, indebærer, at regler om antagelse af ejendomsmægler til at vurdere ejendommen og gennem annoncering skabe køberinteresse, ikke overføres til tvangsauktion over andele. Om baggrunden herfor henvises til afsnit 19.3.

Undtagelserne vedrørende § 562, stk. 3, 3. pkt., § 566, stk. 2, 2. og 3. pkt., og stk. 3, 2. og 3. pkt., og § 569, stk. 1, 4. pkt., og stk. 2, indebærer, at reglerne om det nærmere krav til indholdet af salgsoptilling, annoncering og bekendtgørelser sigtende mod at skabe køberinteresse, ikke foreslås overført til tvangsauktion over andele. Det skyldes bl.a., at en række af de anførte krav angår forhold, som ikke har betydning ved overdragelse af andele. Se også afsnit 19.3.

§ 568 angår særlige spørgsmål vedrørende salg af ejendommens løsøretilbehør på tvangsauktionen over den faste ejendom. Tilsvarende spørgsmål kan ikke opstå på tvangsauktion over andele efter de foreslåede regler. Se nærmere i afsnit 15.2.

Undtagelserne vedrørende § 569, stk. 1, 1. pkt., og § 582, 1. pkt., er et udslag af, at der ikke efter arbejdsgruppens forslag bliver tale om, at køberen skal betale de i bestemmelsen nævnte omkostninger ud over budsummen, men som del heraf i overensstemmelse med de nærmere bestemmelser i tvangsauktionsvilkårene, jf. herom forslaget til § 559 a, stk. 6.

Ved tvangsauktion over andele træder udkastets § 559 a, stk. 6, om fastsættelse af tvangsauktionsvilkår i stedet for § 570, stk. 1, 1. pkt., der regulerer de tilsvarende spørgsmål ved tvangsauktion over fast ejendom.

§ 580, der angår udstedelse af auktionsskøde, egner sig ikke til overførelse til tvangsauktion over andele, hvor der ikke bliver spørgsmål om tinglysning af køberens adkomst i andelsboligbogen, jf. nærmere kapitel 7 og 8.

Spørgsmålet om særskilt indkaldelse til tvangsauktionen af andelshaver, pant- og udlægshavere og andre rettighedshavere reguleres efter udkastet af § 564, som er omfattet af henvisningen i § 559 a, stk. 5, 1. pkt. Ved forslaget herom forudsætter arbejdsgruppen, at også andelsboligforeningen anses for omfattet af kredsen af berettigede efter § 564, stk. 1. Hvorvidt der tillige skal ske særskilt indkaldelse af fortrinsberettigede i henhold til ventelister, må efter arbejdsgruppens opfattelse bero på de nærmere omstændigheder ved tvangsauktionen. Henvisningen til § 564, stk. 1, indebærer, at indkaldelser foretages af fogedretten.

Hvis der i overensstemmelse med den foreslåede typiske fremgangsmåde forud for tvangsauktionen uden held har været forsøgt tvangssalg gennem foreningen, vil der som led i salgsbestræbelserne være etableret kontakt med de fortrinsberettigede, som herved har haft mulighed for

at varetage deres interesser. Når dette er tilfældet, er der efter arbejdsgruppens opfattelse ikke tilstrækkelig anledning til at stille krav om omkostningskrævende særskilt indkaldelse af personer på venteliste.

Hvis det efter den foreslåede bestemmelse i § 559 a, stk. 3, er besluttet at skride direkte til tvangsauktion, er det derimod efter arbejdsgruppens opfattelse nødvendigt at indkalde fortrinsberettigede personer på ventelister, for at disse kan få en realistisk mulighed for at varetage deres interesser. Indkaldelsen kan ske på grundlag foreningens oplysninger. Møder de fortrinsberettigede ikke på tvangsauktionen, må fortrinsretten anses for bortfaldet, jf. afsnit 17.3.3.

Den foreslåede bestemmelse i § 559 a, *stk. 6, 1. pkt.*, indeholder bemyndigelse til fastsættelse af standardiserede tvangsauktionsvilkår vedrørende andelsboliger. Vilkårene foreslås fastsat af Justitsministeren efter forhandling med Økonomi- og Erhvervsministeren.

Arbejdsgruppen forudsætter, at vilkårene udformes således, at de bl.a. fastsætter, at overdragessummen skal indbetales til andelsboligforeningen i overensstemmelse med andelsboliglovens § 6, stk. 7, at fordelingen mellem berettigede sker på grundlag af fogedrettens angivelse af, hvorledes fordeling skal ske, jf. herved henvisningen i den foreslåede § 559 a, stk. 5, til § 579, og at hammerslag gives på betingelse af, at højstbydende inden en bestemt kortere frist er godkendt af andelsboligforeningen.

I øvrigt henvises til afsnit 19.3.

I § 559 a, *stk. 6, 2. pkt.* foreslås fastsat udtrykkelig lovhjemmel for anvendelse af lodtrækning for det tilfælde, der afgives flere bud svarende til den pris, der er den højst tilladte efter andelsboligloven eller andelsboligforeningens vedtægter. Efter arbejdsgruppens forslag er tvangsauktion den subsidiære form for tvangsrealisation, som først kommer på tale, når det enten er konstateret eller på forhånd må forventes, at tvangssalg gennem foreningen ikke kan ske til maksimumprisen, jf. stk. 3 og 4. Det har derfor formodningen imod sig, at anvendelse af lodtrækning kommer på tale i andet end undtagelsestilfælde.

Til § 559 b

Bestemmelsen fastslår, at § 559 a i det hele skal anvendes tilsvarende på udlæg i aktier og anpartar i henholdsvis boligaktie- og anpartsselskaber omfattet af andelsboliglovens kapitel III.

Til § 559 c

Andelsboliglovens § 5 og § 6, herunder maksimalprisreglerne, gælder for andele, hvortil er knyttet retten til en bolig, herunder tilfælde, hvor lejligheden delvis anvendes til andet end beboelse, jf. herved andelsboliglovens § 1, stk. 3, men ikke erhvervsandele (hvortil ikke er knyttet ret til en bolig).

I og med at maksimalprissystemet m.v. ikke gælder for de rene erhvervsandele vedkommende, er der efter arbejdsgruppens opfattelse ikke behov for at udstrække de særlige regler om tvangssalg gennem andelsboligforeningen til disse tilfælde.

I disse tilfælde bør tvangsrealisation således, som hidtil, ske ved tvangsauktion. Efter arbejdsgruppens opfattelse er der dog også ved tvangsauktion over rene erhvervsandele behov for at anvende en række af de tvangsauktionstekniske regler, der gælder for tvangsauktion over fast ejendom og de foreslåede standardiserede tvangsauktionsvilkår vedrørende andele i andelsboligforeninger.

Arbejdsgruppen foreslår derfor i § 559 c, 2. pkt., at særreglerne i § 559 a, stk. 5 og 6, angående gennemførelse af tvangsauktion over boligandele finder tilsvarende anvendelse på andele, der anvendes til andet end bolig.

Med den forskel, der følger af, at anmodning om tvangsrealisation af en ren erhvervsandel efter forslaget skal angå tvangsauktion, svarer § 559 c, 1. pkt., til § 559 a, stk. 2, 1. pkt., der vedrører tvangssalg gennem andelsboligforeningen af en boligandel.

26 Forslag til ændringer i konkursloven

I konkursloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 118 af 4. februar 1997, som ændret senest ved lov nr. 402 af 26. juni 1998, foretages følgende ændringer:

1. I § 37, stk. 1, indsættes som 2. pkt.:

”Samtidig med at der træffes beslutning om inddragelse, skal der træffes beslutning om, at boet efter behov stiller et beløb til rådighed som innskud eller forudbetaling i en passende erstatningsbolig.”

Bemærkninger:

Til nr. 1

Formålet med den nye bestemmelse i 2. pkt. er at sikre, at skyldneren får reel mulighed for at få en passende erstatningsbolig, uden at dette påfører det offentlige udgifter i form af tilskud eller lån. Erstatningsboligen skal alene opfylde de minimumskrav, som med rimelighed kan stilles på baggrund af husstandens størrelse, og kan alt efter det lokale boligmarked være en almen bolig eller en leje- eller andelsbolig. Det beløb, der stilles til rådighed, må afpasses efter disse forhold, og kan ikke overstige det, der rent faktisk bliver behov for. Det kan heller ikke overstige nettoprovenuet ved inddragelsen af den hidtidige bolig, idet inddragelsen kun er rimeligt begrundet i boets økonomiske interesse i inddragelsen, hvis nettoprovenuet er væsentligt større. Det er bl.a. på denne baggrund forudsat, at ”boets økonomiske interesse” normalt kun kan tillægges vægt, hvis der er en betydelig difference mellem nettoprovenuet ved realisation af andelsboligen og det nødvendige beløb til en alternativ bolig. Også under den hidtidige retstilstand har der været hjemmel til, at boet stiller et beløb til rådighed med henblik på tilvejebringelse af en passende erstatningsbolig for skyldneren og hans husstand, jf. som eks. U 1990.984 V og U 2001.1600 V / T:BB 2001.459 V, men efter forslaget er der pligt til at træffe beslutning herom, og beslutningen skal træffes samtidig med, at det besluttes at inddrage den hidtidige bolig under konkursen.

27 Udkast til pantebrevsformular vedrørende andele i andelsboligforeninger

1. Betalinger efter pantebrev med sikkerhed i andele i andelsboligforeninger skal ske portofrit på kreditors bopæl eller på et andet sted inden for landets grænser, der opgives af kreditor.

2. Alle betalinger er rettidige, når de sker senest 7 dage efter forfaldsdagen, for terminsbetalinger senest 7 dage efter første terminsdag. Hvis forfaldsdagen eller sidste rettidige betalingsdag falder på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag den 5. juni, udskydes dagen til den følgende hverdag. På samme måde udskydes udløbsdagen for alle frister efter pantebrevet. Indbetaling inden for ovennævnte frist til et pengeinstitut her i landet, bortset fra Grønland, til befordring til betalingsstedet er rettidig betaling.

3. Debitor har pligt til at underrette kreditor om bopælsforandring. Sådant underretning kan ikke ske på en betalingsblanket, såfremt det af blankettens tekst fremgår, at meddelelser til betalingsmodtageren ikke må gives på denne. Påkrav fra kreditor, herunder opsigelse, kan afsendes til eller fremsættes på den af debitor senest oplyste bopæl uanset bopælsforandring, medmindre kreditor er bekendt med debtors nye bopæl. Bliver kreditor opmærksom på, at en opsigelse som følge af bopælsforandring ikke er kommet frem til debitor, skal kreditor straks give debitor meddelelse om opsigelsen, såfremt debtors nye bopæl fremgår af Folkeregistret eller anden let tilgængelig kilde.

4. Pantet omfatter debtors andel i foreningsformuen og brugsret til den i pantebrevet nævnte lejlighed, forbedringer af lejligheden samt inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden, jf. tinglysningslovens § 42 j, stk. 4. Pantet omfatter desuden udlodninger af foreningsformuen, lejeindtægter samt erstatnings- og forsikringssummer, der træder i stedet for det pantsatte.

5. Debitor erklærer, at ingen har rettigheder over pantet i henhold til pantebrev, købekontrakt, lejekontrakt eller andet, der er til hinder for nærværende pantebrevs prioritetsstilling.

6. Debitor forpligter sig til at holde pantet i forsvarlig stand. Debitor forpligter sig til hurtigst muligt at underrette kreditor, dersom andels-

boligforeningen fremsætter krav om dækning af omkostninger til istandsættelse af den i pantebrevet nævnte lejlighed.

7. Kreditor har panteret for krav ifølge pantebrevet på betaling af kapital, renter og andre ydelser af tilsvarende karakter – herunder administrationsbidrag og kaufionsforsikringspræmier - samt morarenter. Kreditor har endvidere panteret for omkostninger, som med føje er afholdt ved opsigelse og inddrivelse samt til varetagelse af kreditors interesse i tilfælde af retsskridt mod pantet fra anden side.

8. Uanset uopsigelighed eller opsigelsesfrist kan kreditor forlange kapitalen indfriet i følgende tilfælde:

a) hvis renter eller afdrag ikke betales senest sidste rettidige betalingsdag. Det er dog en betingelse for, at kapitalen kan forlanges indfriet, at debitor ikke har betalt renter og afdrag senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav herom er afsendt eller fremsat. Kreditors påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag, jf. herved pkt. 2, og skal udtrykkeligt angive, at kapitalen kan forlanges indfriet, hvis renter og afdrag ikke betales inden fristens udløb,

b) hvis pantet væsentligt forringes eller vanrøgtes, uden at der efter påkrav stilles betryggende sikkerhed,

c) hvis debitor nægter kreditor eller dennes fuldmægtig adgang til at efterse pantet,

d) hvis debitor ikke på opfordring godtgør, at ejendommen er behørigt brandforsikret, og

e) hvis pantet eller for pantesikkerheden væsentlige dele heraf skifter ejer, herunder ved salg, bytte, gave og skifte med ægtefælle eller af dødsbo.

f) hvis pantet uden panthavers samtykke udlejes for mere end tre år.

Bemærkninger:

Til punkt 1-3:

Disse bestemmelser svarer til punkterne 1, 2 og 4 i Justitsministeriets Pantebrevsformular A.

Til punkt 4:

For så vidt angår bestemmelsen om, at pantet omfatter forbedringer og særligt tilpasset eller installeret inventar, svarer punkt 4, 1. pkt. til den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 42 j, stk. 4. Se nærmere herom betænkningens kapitel 9.1 og kapitel 24.

Punkt 4, 2. pkt., svarer med hensyn til lejeindtægter samt erstatnings- og forsikringssummer til Pantebrevsformular A punkt 5.

Løvrigt henvises til afsnittene 9.3. (udlodninger), 9.4. (forsikringsbeløb) og 9.5. (lejeindtægter).

Med udlodninger sigtes først og fremmest til udbetalinger, der nedbringer den formue, som en panthaver har sikkerhed i, herunder likvidationsudlodninger. Det kan i praksis være vanskeligt at påvise, om der i det enkelte tilfælde er tale om sådan udlodning af kapital, der utvivlsomt bør være omfattet af pantet, eller af overskud fra tidligere år (udbytteuddeling). Dette taler for at lade alle udlodninger være omfattet af pantet.

Til punkt 5:

Denne bestemmelse svarer til punkt 4 i Justitsministeriets pantebrev LØSØRE.

Til punkt 6:

Der henvises til afsnit 10.2.

Underretningspligten i 2. pkt. tager sigte på tilfælde, hvor andelsboligforeningen i forbindelse med pantsætters fraflytning foretager modregning med krav i anledning af mangler, eller med henblik herpå tilbageholder beløb til dækning af eventuelle mangelskrav. I disse tilfælde kan foreningens modregning i overdragelsessummen være til skade for panthaveren, jf. kapitel 23 med arbejdsgruppens forslag til ændringer i andelsboligloven (§ 6, stk. 7). Da foreningens krav ofte først kan opgøres, efter at manglerne er udbedret, befinder panthaveren sig i en vanskelig bevismæssig situation, hvis han ønsker at anfægte kravets berettigelse. Gennem den foreslåede bestemmelse pålægges det pantsætter at underrette panthaveren om foreningens krav, hurtigst muligt efter at det er fremsat, således at panthaver får mulighed for at varetage sine interesser ved at gøre indsigelse og dermed om fornødent foranledige bevissikring.

Til punkt 7:

Bestemmelsen svarer i hovedtræk til punkt 7 i Pantebrevsformular A. Sidstnævnte indeholder dog tillige bestemmelser om opkrævning af rykkergebyr og af ejerskiftegebyr. Spørgsmålet om rykkergebyr reguleres af rentelovens § 9 a (§ 9 b pr. 1. august 2002, jf. lov nr. 379 af 6. juni 2002), og efter det foreslåede punkt 8, litra e, kan panthaveren forlange kapitalen indfriet ved ejerskifte

Til punkt 8:

Litra a (betalingsmisligholdelse) og b (vanrøgt) svarer til Justitsministeriets Pantebrevsformular A punkt 9, litra a og c. Se nærmere kapitel 10.2 om litra b.

Litra c (adgang til at efterse pantet) og d (dokumentation af brandforsikringsadækning) svarer til Justitsministeriets Pantebrevsformular A

punkt 9, litra d og e. For nærmere omtale af litra d henvises til afsnit 9.4.

Om baggrunden for litra e (ejerskifte) og f (udlejning uden pantavers samtykke i mere end to år) henvises til henholdsvis afsnit 10.4. og afsnit 10.3.

Kronologisk fortegnelse over betænkninger

2001

- 1396 Straffelovens § 289 m.v. – berigelses-kriminalitet rettet mod offentlige midler
- 1397 Betænkning fra Erhvervs- og Bypolitisk udvalg
- 1398 Betænkning fra Domstolenes Struktur-kommission
- 1399 Sammenlignelig brugerinformation
- 1400 Betænkning om e-signatur og formkrav i lovgivningen
- 1401 Reform af den civile retspleje I
- 1402 Betænkning om arbejdsskadesikring
- 1403 Gennemførelse af forbrugerkøbsdirektivet
- 1404 Revision af arkivloven
- 1405 Forenklingsudvalgets delbetænkning II
- 1406 Forskningskommissionens betænkning
- 1407 Inkorporering af menneskerettigheds-konventioner i dansk ret
- 1408 Rapport fra kulbrintebeskatningsudvalget

2002

- 1409 Betænkning om politiets struktur
- 1410 Betænkning om politilovgivning
- 1411 Ny revisorlovgivning
- 1412 Godtgørelse til efterladte ved dødsfald
- 1413 Betænkning fra udvalget vedrørende revision af lov om et videnskabsetisk komitesystem
- 1414 Redegørelse om biobanker
- 1415 Straffelovens § 296 og § 302
- 1416 Forskning i økonomisk kriminalitet
- 1417 IT-kriminalitet
- 1418 Betænkning om arbejdsskadesikring
- 1419 Udvalget om eksklusivbestemmelser
- 1420 Gennemførelse af straffesager om seksuelt misbrug af børn

September 2002
ISBN 87-91143-69-1

Erhvervs- og Boligstyrelsen

Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø

Betænkningen kan købes hos

Erhvervslivets Hotline
Tel. 3546 6666
kr. 200,00 incl. moms

Betænkningen kan også
læses på www.ebst.dk