

## Bemærkninger til forslaget

Højesteret har ved en kendelse af 26. september 1996 tilladt, at der kan ske udlæg i en andelshavers andel i en andelsboligforening, og dermed åbnet mulighed for, at en andelsbolig kan sættes på tvangsauktion.

Kendelsen ændrer på en meget uheldig måde en række meget basale forudsætninger for lovgivningen på andelsboligområdet.

For det første ændrer den på en 80-årig retspraksis, hvorefter udlæg er udelukket gennem vedtægtsbestemmelse. Næsten alle andelsboligforeninger har vedtægter, som indeholder en bestemmelse om forbud mod arrest, eksekution og pantsætning, og en sådan bestemmelse er da også medtaget i Boligministeriets normalvedtægt.

For det andet ændrer kendelsen på en ordning, som et bredt flertal i Folketinget ved mange lejligheder har tilsluttet sig, og som er indarbejdet ikke blot i andelsboliglovgivningen, men også i f.eks. boligstøtelovgivningen.

Indførelsen af tvangsauktionsbegrebet inden for andelsboligområdet rejser endvidere en række meget vigtige og uløste problemer, hvoraf kan nævnes:

- I et system med maksimalpriser kan det være vanskeligt at finde en køber, såfremt alle byder over denne pris.
- Vedtægtsbestemte ventelister samt bestyrelsens godkendelse af køber skal – sådan må kendelsen formodentlig forstås – fortsat gælde, hvilket harmonerer meget dårligt med en tvangsauktionssituation.

- Kredsen af interesserede købere må formodes at være stærkt begrænset, da »professionelle« købere (banker m.v.) er afskåret fra at byde, da kun brugeren kan være andelshaver, hvilket indebærer øget risiko for priser, der ligger under det »normalt« opnåelige.

- Øgede offentlige udgifter til fremskaffelse af bolig og til boligstøtte til skyldneren.

Alt i alt er det forslagsstillernes opfattelse, at kendelsen på den ene side går imod hævdundne principper på andelsboligområdet og på den anden side har skabt en meget uklar retstilstand. Fogedretterne har f.eks. modtaget en lang række begæringer om tvangsauktion over andelsboliger, som de er i tvivl om ekspeditionen af. En afklaring af retsstillingen på dette område er derfor bydende nødvendig.

Det skal fremhæves, at lovgivning i overensstemmelse med beslutningsforslaget ikke vil medføre et såkaldt kreditorly i modsætning til f.eks. en ejerlejlighed, som ikke er beskyttet mod kreditorfølgning. I medfør af konkurslovens § 37, stk. 1, kan boligret, der beror på andel inddrages under konkursboet, når dette efter skifterettens skøn findes rimeligt begrundet i boets økonomiske interesse i inddragelsen.

Det foreslås derfor, at regeringen pålægges allerede i denne samling at fremsætte de nødvendige lovforslag, således at det utvetydigt og uden fortolkningstvivil slås fast, at der ikke kan holdes tvangsauktion over andelshaveres andele i private andelsboligforeninger.

## Skriftlig fremsættelse

**Erling Oxdam (V):**

Som ordfører for forslagsstillerne tillader jeg mig herved at fremsætte:

*Forslag til folketingsbeslutning om forbud mod tvangsauktion over andele i andelsboligforeninger.*

(Beslutningsforslag nr. B 125).

Jeg henviser i øvrigt til de bemærkninger, der ledsager forslaget, og anbefaler det til Tingets velvillige behandling.