

## Bemærkninger til lovforslaget

### *Almindelige bemærkninger*

Den 26. september 1996 afsagde Højesteret en kendelse, hvorefter en andelsboligforenings vedtægtsbestemmelse om forbud mod arrest og eksekution blev kendt ugyldig, idet Højesteret tillod, at udlæg til forauktionering i en andel i en andelsboligforening kunne finde sted. Højesteret udtalte bl.a. i kendelsen, at salg af andelen på tvangsauktion alene ville kunne ske med respekt af de forpligtelser og begrænsninger, som følger af vedtægten og loven, hvorfor Højesteret ikke fandt det uforeneligt med andelsboligforeningens interesser, at et ejerskifte finder sted som følge af retsforfølgning, jf. retsplejelovens § 514, stk. 2. Højesteret fandt endvidere ikke, at der med de i sagen oplyste vedtægter, som har karakter af standardvedtægter, er truffet rimelige foranstaltninger til at hindre skyldnerens råden, og at udlæg til forauktionering derfor kan finde sted i medfør af retsplejelovens § 514 stk. 2 og 3.

Højesterets kendelse indebærer et brud med hidtidig langvarig domspraksis, hvorefter sædvanlige kreditorudelukkelsesklausuler i andelsboligforeningers vedtægter er blevet respekteret af domstolene under henvisning til retsplejelovens § 514, stk. 2 og 3.

På baggrund af kendelsen blev der i marts 1997 nedsat en arbejdsgruppe under Bygge- og Boligstyrelsen, som fik til opgave at redegøre for problemstillinger ved gennemførelse af tvangsauktion over andelsboliger og skitsere og vurdere mulige løsninger på disse problemer.

Arbejdsgruppen afsluttede i april 1997 sit arbejde med afgivelse af »Redegørelse fra arbejdsgruppen om gennemførelse af tvangsauktion over andelsboliger«.

Arbejdsgruppen har peget på to muligheder for løsning af de problemstillinger, som beskrives i redegørelsen.

Den ene mulighed består i, at en række uafklarede spørgsmål vedrørende afholdelse af tvangsauktion over en andel i en andelsboligforening afklares gennem lovgivning og udarbejdelse af særlige standardvilkår for afholdelse af tvangsauktion over andele i andelsboligforeninger. Det nærmere indhold af lov-

givningen og standardvilkår har det som følge af den snævre tidsfrist for arbejdsgruppens arbejde ikke været muligt at beskrive.

Den anden mulighed er, at det besluttes gennem lovgivning at vende tilbage til den hidtidige retstilstand, hvor tvangsauktion over en andel i en andelsboligforening var udelukket, da der efter retspraksis ikke kunne foretages udlæg i en andel i en andelsboligforening, såfremt foreningens vedtægter indeholdt en kreditorudelukkelsesklausul.

Udelukkelse af tvangsauktion indebærer imidlertid ikke en fuldstændig tilbagevenden til den tidligere retstilstand. Dette ville kræve, at også udlæg i en andel i en andelsboligforening udelukkes.

Arbejdsgruppen har under henvisning til gruppens kommissorium ikke beskæftiget sig med problemstillingerne omkring udlæg i en andel i en andelsboligforening.

Da det må lægges til grund, at en række spørgsmål vedrørende udlæg i og tvangsauktion over en andel i en andelsboligforening må anses for uafklarede, foreslås det, at muligheden for at foretage arrest og udlæg i andele i andelsboligforeninger udelukkes for fremtiden. En udelukkelse af muligheden for at foretage udlæg til forauktionering, vil indebære, at der heller ikke vil kunne blive afholdt tvangsauktioner over andele i andelsboligforeninger.

Boligministeriet har overvejet, om der er kreditorer, som inden lovens ikrafttrædelse kan have opnået en individuel beskyttet rettighed over en andel i en andelsboligforening gennem en andelshavers deponering af et andelsbevis hos kreditor.

Det er imidlertid Boligministeriets opfattelse, at deponering af et andelsbevis ikke i sig selv giver en kreditor adgang til at søge sig fyldestgjort i andelen, idet der ikke dermed er etableret en pantsætning.

I henhold til Boligministeriets normalvedtægt for en privat andelsboligforening er andelsbeviset et bevisdokument. Deponering af andelsbeviset giver som nævnt ikke kreditor adgang til at tvangsrealisere andelen eller en særlig fortrinnsret til provenuet i tilfælde af salg af andelen, men kreditor sikres via ihændeavelsen af andelsbeviset underretning om debtors videresalg af andelen.