

Spørgsmålet har været drøftet i forbindelse med tidligere lovgivning. Drøftelserne, der vedrører 2 lovforslag, er refereret i Redegørelsen fra arbejdsgruppen om gennemførelse af tvangsauktion over andelsboliger af april 1997. Konklusionen på drøftelserne var i begge tilfælde, at der med den foreslåede deponering ikke blev etableret en pantsætning af andelen.

På denne baggrund er det Boligministeriets opfattelse, at der ikke gennem deponering af et andelsbevis er etableret en individuel beskyttet rettighed, som berøres af lovforslaget. Afgørelsen henhører under domstolene.

Alene de udlægshavere, som har fået foretaget udlæg før loven træder i kraft, det vil sige dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende, vil kunne indgive begæring om tvangsauktion. Det kan således ikke udelukkes, at der vil blive afholdt tvangsauktion over andele i andelsboligforeninger. Højesteret har i kendelsen af 26. september 1996 udtalt, at salg af andelen på tvangsauktion alene vil kunne ske med respekt af de forpligtelser og begrænsninger, som følger af vedtægten og loven.

Det er hensigten på baggrund af arbejdsgruppens redegørelse 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.

Forslaget indebærer ikke en ændring af gældende ret i forhold til en andelsnavers konkurs, hvorefter der intet er til hinder for, at en andel inddrages under konkurs og sælges af konkursboet ved almindelig frivillig overdragelse. Det fremgår af konkurslovens § 36, at aktiver, hvori udlæg for skyldnerens gæld ikke kan foretages, kun indgår i konkursmassen, når dette er særlig bestemt. En sådan bestemmelse findes i konkurslovens § 37, hvorefter boligret, der beror på andel eller aktiebesiddelse, kan inddrages under boet, når dette er rimeligt begrundet i botes økonomiske interesse i inddragelsen.

Generelt kan om om konkurs bemærkes, at konkurs kun kan begæres, når andelsnavers passiver overstiger aktiverne. Ved en konkurs inddrager man samtlige skyldnerens aktiver. En konkurs er omkostningskrævende, og kreditor skal som hovedregel stille sikkerhed for disse omkostninger.

Muligheden for at udelukke arrest og udlæg foreslås – udover at omfatte andele i andelsboligforeninger – også at omfatte aktier i boligaktieselskaber og anpartner i boliganpartsselskaber. Disse boligformer er undergivet samme maksimalprisregler og øvrige bestemmelser, som gælder for andelsboliger. Hertil kommer, at foretagelse af udlæg i disse boligtyper vil

rejse samme problemstillinger som et udlæg i en andel i en andelsboligforening.

Derimod vil bestemmelsen ikke hindre arrest og udlæg i anpartner i boligsamejer, jf. andelsboliglovens kapitel IV, eller andele i andre boligfællesskaber, jf. andelsboliglovens kapitel IVA. Disse boligformer kan ikke længere etableres, og er iøvrigt forholdsvis sjældne. De er ikke undergivet maksimalprisregler.

Økonomiske konsekvenser

Forslaget skønnes ikke at have væsentlige økonomiske konsekvenser.

Administrative konsekvenser

Forslaget har ikke administrative konsekvenser.

Miljømæssige konsekvenser

Forslaget har ikke miljømæssige konsekvenser.

Erhvervsøkonomiske konsekvenser

Forslaget har ikke erhvervsøkonomiske konsekvenser.

Forhold til EU-retten

Forslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Som en konsekvens af Højesterets kendelse af 26. september 1996, hvorefter Højesteret tillod udlæg til forauktionering i en andel i en andelsboligforening, foreslås det, at det fremover gennem vedtægtsbestemmelse skal være muligt at udelukke arrest og udlæg i en andel i en andelsboligforening.

Udelukkelse af arrest og udlæg er betinget af, at andelsboligforeningens vedtægter indeholder udtrykkelig bestemmelse om, at andele i andelsboligforeningens formue ikke kan gøres til genstand for arrest eller eksekution (udlæg), således at den er et led i en generel ordning for boligandelshaverne i andelsboligforeningen.

Det er endvidere en forudsætning for udelukkelse af arrest og udlæg, at andelsnaveren ikke har mulighed for at stifte pant ved aftale, hvorfor også pantsætning skal være udelukket i vedtægten.

Den foreslåede bestemmelse hindrer ikke arrest og udlæg i en eventuel fordring på betaling af penge,