

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Indledning

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

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

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

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

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

2. Gældende ret

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

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

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

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

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

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

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