

lejlighed foreslås henlagt til økonomi- og erhvervsministeren i stedet for justitsministeren.

Endelig er der i betænkningen ikke er taget stilling til, hvorvidt udlægsforbuddet i andelsboligloven bør ophæves, idet dette spørgsmål faldt uden for arbejdsgruppens kommissorium.

Arbejdsgruppen fremhæver imidlertid nogle forhold, der bør indgå i overvejelserne omkring spørgsmålet og bemærker indledningsvist, at et udlægsforbud ikke forhindrer, at andelsboligen kan inddrages under konkurs med den virkning, at andelshaveren skal fraflytte boligen. Ulempen ved konkurs er imidlertid, at det er en tungere og mere omkostningskrævende fremgangsmåde end udlæg og tvangssalg.

Arbejdsgruppen fremhæver herudover, at som udgangspunkt kan alt, hvad en skyldner ejer, være genstand for udlæg, tvangsauktion og konkurs. Det gælder også et parcelhus eller en ejerlejlighed, som ejeren bor i. Der peges herudover blandt andet på, at udlæg kan svække andelshaverens lyst til at bidrage til foreningen. Misligholder andelshaveren sine forpligtelser, kan denne imidlertid ekskluderes af foreningen, og andelen overdrages til en ny andelshaver.

Det er regeringens opfattelse, at udlægsforbuddet og dermed kreditorlyet bør ophæves, jf. pkt. 5.2. En ordning for pantsætning af andele nødvendiggør en mulighed for udlæg, og denne mulighed bør omfatte alle kreditorer.

### 5. Hovedpunkter i lovforslaget

Lovforslaget har følgende hovedpunkter:

5.1. Der åbnes mulighed for pantsætning. Heri ligger, at andelshavere får mulighed for at optage lån i f. eks. et pengeinstitut mod sikkerhed i andelen og den dertil knyttede boligret. Muligheden for pantsætning må forventes at lette finansieringen for købere af andelsboliger og forbedre grundlaget for, at andelshavere kan få finansieret forbedringsarbejder i boligene.

Det fremgår af en undersøgelse i forbindelse med udarbejdelsen af betænkning nr. 1421, at for de traditionelle andelsboliger udgør den gennemsnitlige anskaffelsessum for hele landet 141.000 kr. pr. bolig. For de støttede andelsboliger udgør den gennemsnitlige salgssum 250.000 kr. pr. bolig. For begge grupper gælder, at den dyreste fjerdedel af boligene er solgt for mere end 300.000 kr.

Efter forslaget får alle andelshavere mulighed for at pantsætte andelen uanset modstående vedtægtsbestemmelser. Forslaget indebærer, at andelsboligforeningerne ikke kan beslutte at udelukke eller begræn-

se adgangen til at pantsætte andelen. Herved ligestilles alle andelshavere.

Forslaget afviger som ovenfor nævnt fra betænkningens indstillinger på dette punkt, da arbejdsgruppen fandt, at en lovbestemmelse, der begrænser foreningernes mulighed for at begrænse eller afskære deltagerens adgang til pantsætning, ville være et indgreb i foreningernes selvstyre.

Regeringen finder imidlertid, at alle andelshavere bør have samme adgang til pantsætning af andelen, ligesom det bør sikres, at alle købere af andele stilles lige med hensyn til muligheden for at få finansieret købesummen.

Forslaget indebærer, at købere af andele – inden købsaftalen indgås – bør undersøge, om der er registreret rettigheder over den pågældende andel i andelsboligbogen.

Forslaget berører ikke foreningens mulighed for at optage pant med sikkerhed i ejendommen. En panthaver med sikkerhed i andelsboligen må respektere foreningens beslutning om låneoptagelse.

Som en følge af pantsætningsmuligheden foreslås, at garantibestemmelsen i andelsboligloven ophæves. Efter denne bestemmelse kan en køber af en andel forlange, at andelsboligforeningen stiller garanti for en del af købesummen. Med indførelse af mulighed for pantsætning af andele bortfalder den afgørende grundelse for garantistillelsen. Arbejdsgruppen var enig heri, idet man bemærkede, at pligten til at stille garanti bør undtage de tilfælde, hvor garantistillelse ikke er absolut nødvendig, fordi der består en anden mulighed for sikkerhedsstillelse – pantsætning.

Det foreslås endvidere, at der ikke gøres begrænsninger i finansieringsformålet. Der er ikke behov for at begrænse de formål til hvilke, der kan optages lån i pengeinstitut til finansiering mod sikkerhed i andelen. Der vil derfor efter forslaget kunne optages lån til finansiering af andelen, forbedringer i boligen og andre formål, som ikke har nogen tilknytning til andelen. Den enkelte andelsboligforening kan heller ikke begrænse formålene gennem vedtægtsbestemmelser.

5.2. Som følge af at der åbnes mulighed for pantsætning, opstår der et behov for, at en panthaver kan skride til tvangsrealisation, hvis andelshaveren misligholder sine forpligtelser over for denne. En betingelse for tvangsrealisation, er ifølge almindelige fagrettlige regler et forudgående udlæg.

Det foreslås på den baggrund, at forbuddet i andelsboliglovens § 6 a mod udlæg i andele i andelsboligforeninger ophæves.