

Herved bliver det også muligt at foretage udlæg i andelsboligen for krav, som ikke er sikret ved aftalt pant.

Ophævelsen af udlægsforbuddet kan indebære, at en andelshaver mister sin bolig som følge af udlæg.

Samtidig med, at udlægsforbuddet i andelsboligloven ophæves, vil justitsministeren foreslå en præcisering af retsplejelovens § 509, hvorefter der ikke kan foretages udlæg i aktiver, herunder andele i andelsboligforeninger, bortset fra fast ejendom, der er nødvendige til opretholdelse af et beskedent hjem og en beskeden levestandard for skyldneren og dennes husstand (transbeneficiet).

5.3. En gennemførelse af mulighed for pant og udlæg i andele forudsætter, at der fastsættes nærmere regler for tvangsmæssig fyldestgørelse af pant- og udlægshavere. Dette sker gennem det lovforslag, som fremsættes af justitsministeren.

Det foreslås gennem en ændring af retsplejeloven, at tvangsunderhåndssalg gennem foreningen bliver den primære form for tvangsrealisation.

Proceduren for tvangsunderhåndssalg fastsættes dog i andelsboligloven.

Fører sådanne salgsbestrebelse ikke til salg til maksimalpris inden for en rimelig tid, skal tvangsrealisation ske ved tvangsauktion. Der henvises herom til det lovforslag, som samtidig er fremsat af justitsministeren.

5.4. I det lovforslag, der fremsættes af justitsministeren, vil det blive foreslået, at der gennem ændring af tinglysningsloven etableres et register ved retten i Århus, hvor rettigheder i form af pant og udlæg i andele skal tinglyses (andelsboligbogen). Der vurderes ikke at være behov for at tinglyse ejerskifter som følge af overdragelser af andele.

Et centralt led i tinglysningen af rettigheder over andele i andelsboligbogen er, at der fremlægges en erklæring fra andelsboligforeningen, som skal sikre, at den, som tinglysningsdokumentet vedrører, er den person, som af andelsboligforeningens bestyrelse er godkendt som andelshaver med brugsret til den pågældende andelsbolig. Dette foreslås pålagt foreningerne gennem en ændring af andelsboligloven.

5.5. Det foreslås, at de under punkterne 5.1. – 5.4. foreslåede bestemmelser, også skal gælde for boligaktie- og boliganpartsselskaber.

#### *Lovforslagets økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige*

Lovforslaget vil gøre det lettere for det offentlige at inddrive restancer fra andelshavere.

Lovforslaget vurderes derudover ikke at have økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige.

For så vidt angår de økonomiske og administrative konsekvenser af oprettelsen af et registreringssystem over rettigheder over andele (andelsboligbogen) henvises til justitsministerens samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af tinglysningsloven, retsplejeloven og konkursloven.

#### *Samfundsøkonomiske konsekvenser*

Der er i alt ca. 170.000 private andelsboliger, som ifølge betænkningen har en samlet salgsværdi på godt 26 mia. kr. Heraf skønnes mindre end 10 pct. at være belånt gennem garantistillelse fra andelsboligforeninger eller andre ordninger. Den mulige belåningsværdi udgør således i størrelsesordenen 24 mia. kr.

Långiverne har mulighed for at yde lån med pant i andelen på op til 100 pct. af salgsværdien, men vil antagelig ikke yde lån, der overstiger 60-80 pct. af salgsværdien. Den mulige belåningsværdi reduceres derved til omkring 17 mia. kr.

En del andelshavere vil ikke have behov for at belåne andelsboligen. Det skønnes på denne baggrund med betydelig usikkerhed, at muligheden for at kunne optage lån med pant i private andelsboliger i løbet af nogle år vil give anledning til en samlet låneoptagelse på i størrelsesordenen 8 mia. kr. Denne låneoptagelse vil i nogen grad erstatte anden låneoptagelse, hvorfor nettoforøgelsen af låneomfanget vil blive noget mindre. Da priserne på andelsboligmarkedet er reguleret efter andelsboliglovens prismaksimeringsregler, vurderes lovforslaget ikke at få nogen effekter for prisdannelsen på andelsboligmarkedet. Det vurderes heller ikke, at lovforslaget vil få nogen effekt for renteniveauet.

#### *Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet*

Det øgede låneomfang vil give en forøget omsætning i pengeinstitutterne. Det vil endvidere blive lettere for virksomhederne at inddrive restancer fra andelshavere.

Lovforslaget har været forelagt Erhvervs- og Selskabsstyrelsens Center for Kvalitet i ErhvervsRegulering, som har vurderet, at forslaget ikke indeholder administrative konsekvenser for erhvervslivet på samfunds niveau eller pr. virksomhed i et omfang, der berettiger, at det bliver forelagt et Økonomi- og Erhvervsministeriets virksomhedspanelet.