

Sælgers interesse varetages med det foreslåede ved, at andelsboligforeningen først skal være forpligtet til at afgive erklæring om købers adkomst til brug for endelig tinglysning, når hele købesummen indbetales til foreningen alene betinget af, at foreningen afgiver erklæringen, og forud for afregning til sælger anvender provenuet til indfrielse af eventuelle præjudicerende pantehæftelser og udlæg.

Det er ved udarbejdelsen af bestemmelsen forudsat, at et låneforløb kan ske som beskrevet i det følgende: En køber af en andel indgår en låneafstale med henblik på hel eller delvis finansiering af andelen. Køberen eller långiveren rekvirerer derefter i overensstemmelse med de foreslåede regler i tinglysningslovens § 42 k, stk. 5, en udskrift fra BBR, og på baggrund af oplysningerne i BBR-udskriften udsteder køberen et pantebrev, der ved långiverens foranstaltning tinglyses foreløbigt med frist for fremskaffelse af erklæring fra andelsboligforeningen om, at køberen er godkendt som andelshaver med brugsret til den pantsatte andelsbolig. Samtidig med at køberen beder bestyrelsen om at blive godkendt som andelshaver eller eventuelt efter dette tidspunkt, sender långiver det foreløbigt tinglyste pantebrev og BBR-udskriften til bestyrelsen med anmodning om, at foreningen afgiver erklæring til brug for endelig tinglysning. Samtidig med foreningens afgivelse af erklæringen indbetaler långiver låneprovenuet til foreningen betinget af, at foreningen afgiver erklæringen og forud for afregning til sælger anvender provenuet til indfrielse af eventuelle pantehæftelser på andelen.

Hvis der ved indbetalingen af købesummen eksempelvis stilles vilkår om afregningen til sælger, herunder om frister eller om opgørelse af de beløb, der skal afregnes, modregnes eller betinget tilbageholdes, er foreningen ikke forpligtet til at afgive erklæringen til køber. Det samme gælder, hvis en del af eller hele købesummen garanteres af eller deponeres i et pengeinstitut.

Bestemmelsen hindrer dog ikke, at foreningen afgiver erklæringen, selv om købesummen ikke er kontant indbetalt, hvis foreningen vurderer, at der er tilstrækkelig sikkerhed for, at handlen går i orden, f.eks. hvis der sker deponering af købesummen i foreningens pengeinstitut.

Det foreslås endelig i stk. 3, at økonomi- og erhvervsministeren bemyndiges til at fastsætte nærmere regler om den i stk. 1 nævnte erklæring. Der kan således fastsættes regler om erklæringens form og indhold, og økonomi- og erhvervsministeren kan endvidere bestemme, at erklæringen skal afgives på en særlig blanket.

Formålet hermed er dels at lette foreningernes arbejde dels at sikre ensartethed i erklæringerne.

Den bekendtgørelse, som der er bemyndigelse til at udstede, vil endvidere indeholde bestemmelse om, at anmodningen til andelsboligforeningen om afgivelse af erklæring skal være ledsaget af en udskrift fra Bygnings- og Boligregistret.

Til nr. 3

Det foreslås, at andelsboliglovens garantibestemmelse ophæves. Efter bestemmelsen kan en erhverver af en andel forlange, at andelsboligforeningen stiller garanti for en del af købesummen.

Med lovforslaget foreslås fastsat regler om pantsætning af andele i andelsboligforeninger. Dermed gives andelshavere mulighed for at optage lån i et pengeinstitut mod sikkerhed i andelen.

Der er ikke længere behov for at forpligte foreningen til at stille garanti, når erhververen er berettiget til at pantsætte andelen til finansiering af købesummen for andelen.

I en periode – på op til 15 år – vil der fortsat bestå nogle tidligere udstedte og stadig virksomme garantier. Der stilles ikke krav om, at sådanne garantier skal tinglyses for at få gyldighed over for pant- eller udlægshavere.

Foreningen vil være sikret dækning for sit tilgodehavende som følge af en eventuel indfrielse af garantiforpligtelsen gennem modregningsadgangen i andelsboliglovens § 6, stk. 7, hvorfor det ikke vil være nødvendigt at tinglyse garantien for at sikre foreningens dækning for det eventuelle tilgodehavende som følge af en indfrielse af garantien.

Det foreslås i stedet, at foreningerne får en pligt til i forbindelse med, at de afgiver erklæring efter lovforslagets § 1, nr. 2, at oplyse, hvorvidt foreningen har stillet garanti for en del af købesummen i forbindelse med andelshaverens køb af andelen. Det foreslås endvidere, at hvis der er stillet garanti, skal der oplyses om størrelsen af det garanterede beløb.

Til nr. 4

Bestemmelsen omhandler spørgsmålet om andelsboligforeningens adgang til modregning i en fraflyttet andelshavers krav på overdragelsessummen. Det følger af bestemmelsen, at de af foreningens tilgodehavender, for hvilke foreningen har modregningsret i forhold til den fraflyttende andelshaver, har fortrinsret i forhold til panthaveres og udlægshaveres krav.

I pkt. viderefører den gældende bestemmelse, hvorefter overdragelsessummen skal indbetales til an-