

ledes en eksklusionssag normalt med et påkrav fra foreningen til den pågældende andelshaver.

Til nr. 5

Det foreslåede stk. 8 har til formål at sikre, at foreningens modregningsret kan gennemføres i tilfælde, hvor overdragelsessummen ifølge aftale helt eller delvis skal berigtiges ved overtagelse af pantegæld.

Efter den pantebrevsformular, som vil blive udarbejdet, forfalder pantegælden normalt ved ejerskifte. Der er imidlertid åbnet mulighed for, at pantthaveren og pantsætteren enten i forbindelse med pantsætningen eller senere i forbindelse med et salg af andelslejligheden aftaler, at gælden skal forblive indestående ved ejerskifte.

I de tilfælde, hvor pantegælden ifølge aftale mellem pantthaver og pantsætter skal forblive indestående ved ejerskifte, kan det forekomme, at overdragelsen ikke udløser betalinger af kontante beløb, der er tilstrækkelige til at dække andelsboligforeningens tilgodehavende hos den fraflyttede andelshaver. Foreningen vil dermed ikke kunne anvende sin modregningsret til at få dækket eventuelle krav på den fraflyttede andelshaver og vil dermed være udsat for tab.

Derfor foreslås det, at foreningen får ret til at kræve kontant indbetaling af overdragelsessummen helt eller delvis, medmindre kravet om indbetaling er unødvendigt for, at foreningen kan få dækket sit tilgodehavende hos overdrageren. Foreningens krav består, selv om det i pantebrevet på forhånd og med foreningens samtykke er aftalt, at gælden skal forblive indestående ved ejerskifte.

Foreningen er ikke forpligtet til at udnytte den ret, den er tillagt ved den foreslåede bestemmelse, og kan undlade at gøre den gældende, ligesom den gennem vedtægtsbestemmelser på forhånd kan have vedtaget at afstå fra at anvende bestemmelsen. Der vil eksempelvis kunne forekomme vedtægtsbestemmelser, som fastsætter, at bestemmelsen ikke kan gøres gældende ved ejerskifte ved dødsfald, når lejligheden overtages af afdødes ægtefælle eller ved skilsmisse.

I øvrigt henvises til forslaget § 1, nr. 2, hvorefter en forening tidligst skal afgive erklæring om erhververen af en andel, når købesummen er indbetalt til foreningen.

Til nr. 6

Efter de gældende regler kan der ikke foretages arrest og udlæg i en andel i en andelsboligforening, når det i vedtægten for andelsboligforeningen er fastsat, at andele i andelsboligforeningens formue ikke kan gø-

res til genstand for arrest og eksekution, og at andele ikke kan pantsættes.

Det foreslås, at adgangen til ved vedtægtsbestemmelse at udelukke pantsætning af og udlæg i andelsboliger ophæves. Hermed ligestilles alle andelshavere i relation til pantsætning og alle kreditorer i relation til at søge fyldestgørelse.

Bestemmelsen tager udtrykkelig stilling til, at den enkelte andelsboligforening ikke længere kan afskære eller begrænse andelshaverens ret til at pantsætte andelen. Forslaget afviger fra betænkningens indstillinger om spørgsmålet. Arbejdsgruppen giver i betænkningen udtryk for, at den enkelte andelsboligforening skal kunne beslutte, hvorvidt der skal være adgang til at pantsætte andele i foreningen, idet en lovbestemmelse, der begrænser foreningernes mulighed for at begrænse eller afskære andelshavernes adgang til pantsætning, ville være et indgreb i foreningernes selvstyre.

Det foreslås imidlertid, at der indføres en generel adgang til pantsætning. Herved ligestilles alle andelshavere, og det sikres, at ingen afskæres fra at erhverve en andelsbolig, fordi foreningens vedtægter indeholder et forbud mod pantsætning.

Det samme gælder med hensyn til udlæg. Det skal ikke længere være muligt gennem vedtægtsbestemmelser at udelukke udlæg.

Betænkningen har ikke taget stilling til spørgsmålet om, hvorvidt udlægsforbuddet skal ophæves, idet spørgsmålet ikke var omfattet af arbejdsgruppens kommissorium.

Der er flere grunde til, at det foreslås, at foreningerne ikke skal kunne udelukke udlæg gennem vedtægtsbestemmelser. For det første opstår der med indførelse af mulighed for pantsætning behov for, at pantthaveren kan skride til tvangsrealisation, hvis andelshaveren misligholder aftalen. For det andet er det ikke rimeligt, hvis kreditorer, som ikke er aftaleerhververe, skulle være afskåret fra at gøre udlæg i andele.

Med de foreslåede regler vil eksisterende vedtægtsbestemmelser, hvorefter arrest, udlæg og pantsætning er udelukket, ikke kunne håndhæves.

Med forslagene om adgang til pantsætning af og foretagelse af udlæg i andele følger, at købere – inden købsaftalen indgås – bør undersøge, om der er registreret rettigheder over den pågældende andel i andelsboligbogen.

Til nr. 7

Det foreslås i justitsministerens samtidig fremsatte lovforslag om ændring af tinglysningsloven, retsple-