

## F. t. l. vedr. andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber

jeloven og konkursloven, at tvangsrealisation af andele i andelsboligforeninger som udgangspunkt skal ske ved tvangsunderhåndssalg gennem andelsboligforeningen. Fører sådanne salgsbestræbelser ikke til salg til (maksimal)prisen inden for en rimelig frist, skal tvangssalget ske ved tvangsauktion.

Stk. 1 præciserer, at et sådant tvangsunderhåndssalg gennem andelsboligforeningen skal ske i overensstemmelse med §§ 5 og 6 i andelsboligloven og foreningens vedtægter. Det vil sige, at salget skal ske under iagttagelse af reglerne i loven om prismaksimering, oplysningspligt over for erhververen, om bestyrelsens godkendelse af erhververen og overdragelsesaftalen samt eventuelle regler om ventelister m.v. i vedtægterne. Prisen skal fastsættes på samme måde som ved frivillige overdragelser, det vil sige under iagttagelse af lovens bestemmelser og eventuelle vedtægtsbestemmelser.

I stk. 2 foreslås, at andelshaveren, når fogedretten har truffet beslutning om, at andelen skal sælges, får 2 uger til at udarbejde forslag til prisen for andelen og komme med forslag til, hvem der skal have tilbudt andelen.

Baggrunden, for at det er nødvendigt at fastsætte en frist, er, at andelshaveren i forbindelse med tvangssalg formentlig ikke i samme omfang som ved et frivilligt salg er motiveret til at fremsætte sit prisforlangende uden unødigt ophold. Det findes rimeligt for alle sagens parter, at fristen fastsættes til 2 uger.

2-ugersfristen regnes fra det tidspunkt, hvor fogedrettens underretning om, at andelen skal forsøges solgt gennem andelsboligforeningen, er kommet frem til andelshaveren. Det følger af den foreslåede § 559 a i retsplejeloven, at fogedretten skal underrette andelsboligforeningen, skyldneren og udlægshaveren om sin beslutning om, at andelen skal forsøges solgt gennem andelsboligforeningen.

Andelshaveren fremsætter forslag om, hvilken pris andelen skal sælges til. Det er den maksimalpris, som vil kunne fastsættes i overensstemmelse med lovens § 5 og foreningens vedtægter, som andelshaveren kan komme med forslag til. I prisen indgår på samme måde som ved andre overdragelser andelsværdien samt værdien af forbedringer m.v. i boligen. Dette er på linie med, hvad der er sædvanligt ved frivillige salg af andele. Sælgeren af en andel kommer normalt med forslag til prisen, som derefter skal godkendes af bestyrelsen.

Hvis andelshaveren ikke fremkommer med forslag til (maksimal)pris m.v. inden fristens udløb, må opgørelsen og forslag til prisen opgjort efter samme ret-

ningslinier som ovenfor anført udarbejdes af bestyrelsen på basis af dennes skøn over eventuelle forbedrings anskaffelsestidspunkt og -pris. Bestyrelsen kan enten selv foretage opgørelsen eller rekvirere bistand af en professionel vurderingsmand. Der foreslås ikke fastsat en særskilt frist for foreningen til at fremkomme med salgsopgørelsen, da foreningen modsat andelshaveren normalt ikke vil have nogen interesse i at forhale tvangssalgsp proceduren. Der er dog foreslået en frist for foreningens salg til maksimalpris, jf. stk. 7.

Det foreslås endvidere i bestemmelsens stk. 2, at andelshaverens indstillingsret i henhold til vedtægterne opretholdes i tilfælde af tvangssalg. Mange vedtægter giver således mulighed for, at andelshaveren kan sælge til en person, som denne har haft fælles husstand med, er beslægtet med i lige op- eller nedstigende linie, eller bytter bolig med. Endelig bevarer andelshaveren også sin indstillingsret, hvis der ikke er optaget interesserede købere på foreningens ventelister.

Ved at bevare indstillingsretten, får andelshaveren mulighed for gennem bytte af boligen eventuelt at skaffe sig en anden og billigere bolig, eller et af husstandsmedlemmerne kan måske overtage andelen, uden at andelshaveren herefter behøver at fraflytte boligen.

Bestyrelsen skal på samme måde som ved andre overdragelser af andele godkende køberen af andelen, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2.

Det foreslås i stk. 3, at andelsboligforeningen, når den har godkendt den lovlige (maksimal)pris for andelen, skal underrette andelshaveren, udlægshaveren og eventuelle andre rettighedshavere om prisen. Andelsboligforeningen skal i den forbindelse gøre parterne opmærksom på, at der kan gøres indsigelse mod den fastsatte pris inden 2 uger.

Finder en af parterne, at prisen er sat for lavt, må denne gøre indsigelse inden 2 uger efter, at underretning om prisen er kommet frem.

En indsigelse skal være ledsaget af en specificeret angivelse af den pris, som vedkommende mener, andelen lovligt kan sættes til. Der kan gøres indsigelse både med hensyn til omfanget af aktiver i salgsopgørelsen, og med hensyn til spørgsmålet om, hvorvidt et aktiv er ansat til en for lav pris.

En tvist om, hvorvidt en forbedring eller et andet aktiv kan tages med i salgsopgørelsen, må antages normalt at ville kunne behandles af fogedretten. Hvis tvisten derimod drejer sig om selve værdiansættelsen, vil tvisten derimod normalt skulle afgøres under et civilt søgsmål på grund af bevisførelsens omfang.