

Det foreslås videre i stk. 3, at selv om der gøres indsigelse mod prisen, kan boligen sælges med forbehold om, at der er gjort indsigelse mod prisen. Foreningen må i salgsvilkårene gøre opmærksom på, at prisen eventuelt kan blive forhøjet.

Foreningen må herefter underrette den, der gjorde indsigelse, om salget. Hvis den pågældende ønsker at påberåbe sig, at prisen er for lavt sat, må denne indlede retsforfølgning mod køberen inden 4 uger efter at have modtaget underretning om salget. Dette betyder, at der inden fristens udløb skal anlægges retssag eller begæres voldgift i de tilfælde, hvor denne form for tvistløsning er vedtaget, med henblik på at få fastslået prisen. Såfremt der ikke er anlagt sag ved domstolene eller indledt voldgiftsprocedure inden fristens udløb, sælges andelen til den af bestyrelsen godkendte salgspri uden forbehold.

Køberen af andelen kan påberåbe sig reglen i andelsboliglovens § 16, stk. 3, hvis denne finder, at prisen ved tvangssalget er sat for højt, kræve prisen nedsat og en eventuel erlagt overpris tilbagebetalt.

Det foreslås i stk. 4, at andelsboligforeningen og andre, som har interesse i tvangssalget, skal have mulighed for at besigtige andelshaverens lejlighed. Der vurderes at være behov for en sådan regel, da der kan være risiko for, at andelshaveren i en tvangssalgssituation modarbejder salgsp processen.

Gennemførelse af krav på adgang til lejligheden kan om fornødent ske ved en umiddelbar fagedforretning efter retsplejelovens kapitel 55.

Det foreslås i stk. 5, at der i forbindelse med tvangsunderhåndssalg tidligst kan finde overtagelse sted til den første i den måned, der følger 3 måneder efter den dag, hvor foreningen og andelshaveren har modtaget underretning om fagedrettens beslutning om tvangssalg, medmindre andelshaveren accepterer en kortere frist. Ved fastlæggelse af fristens længde er vurderet, at den er tilstrækkelig lang til, at andelshaveren kan finde en anden bolig, og at der i praksis ofte kommer til at gælde en frist af den længde ved tvangsauktion over fast ejendom.

Endvidere foreslås, at andelshaveren skal fraflytte og ryddelig gøre lejligheden senest 2 uger før overtagelesdagen. Denne frist er sat for at undgå misligholdelse over for køberen, ved at andelshaveren ikke er fraflyttet lejligheden, når overtagelesdagen indtræder.

Ved fastlæggelse af fraflytningstidspunktet er der taget hensyn til, at boligen vil være ubeboet i kortest mulig tid, men samtidig er sikret, at der er tid til at

iværksætte den fornødne fagedprocedure, hvis andelshaveren ikke flytter frivilligt.

Som følge af, at andelshaveren skal fraflytte 2 uger før den aftalte overtagelesdag, vil der være en periode, hvor lejligheden ikke bliver beboet. Da køberen af andelen først overtager lejligheden efter udløbet af 2-ugersfristen, påhviler det sælgeren af andelen at betale boligafgift for den nævnte periode. Nægter sælgeren at betale eller har denne ikke midlerne hertil, vil andelsboligforeningen kunne modregne dennes tilgodehavende som følge af den manglende boligafgift i overdragelsessummen, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 7.

Stk. 6 fastslår gennem en henvisning til andelsboliglovens § 6, stk. 7, at foreningen har modregningsret i overdragelsessummen for de rimelige omkostninger, den har pådraget sig i forbindelse med tvangssalget. Det kan f.eks. være udgifter til en advokat og/eller vurderingsmand, som bistår foreningen ved tvangssalget.

Dersom det ikke lykkes at sælge andelen gennem tvangsunderhåndssalget, vil foreningen kunne gøre sit krav på at få dækket rimelige omkostninger ved de forgæves bestræbelser på salg gældende ved modregning i tvangsauktionssummen, jf. stk. 7.

Det foreslås i stk. 7, at hvis underhåndssalg gennem foreningen ikke kan gennemføres til maksimalpris inden 15 uger eller en af fagedretten fastsat længere frist, kan udlægshaveren forlange, at andelen sælges på tvangsauktion. Fristen regnes fra det tidspunkt, hvor underretning om fagedrettens salgsbeslutning er kommet frem til både andelshaveren og foreningen.

Fristen på 15 uger vurderes at være lang nok til, at foreningen og andelshaveren kan foretage de fornødne forberedelser og gennemføre de nødvendige praktiske foranstaltninger.

Til nr. 8

Forslaget er en konsekvens af forslaget § 1, nr. 3, hvor andelsboliglovens garantibestemmelse foreslås ophævet.

Til nr. 9

Forslaget medfører, at de i lovforslagets § 1, nr. 2, 6 og 7, foreslåede bestemmelser om afgivelse af erklæring til brug ved tinglysningen, ophævelse af pantsætnings- og udlægsforbuddet og endelig om tvangsunderhåndssalg som primær fyldestgørelsesmetode, tillige gælder aktier i et boligaktieselskab og anparter i et boliganpartsselskab.