

For så vidt angår udlodning af overskud (udbytteuddeling) anfører arbejdsgruppen, at der ikke er detaljerede regnskabsregler for andelsboligforeninger ud over de, som findes i bogføringsloven. Derfor kan det i praksis ved en udlodning være svært at påvise, om det er en udlodning af kapital eller overskud fra tidligere år. Dette taler efter arbejdsgruppens opfattelse for at lade alle udlodninger være omfattet af pantet. Arbejdsgruppen anfører endvidere, at problemets omfang er beskedent, idet udlodninger antages at forekomme i et yderst begrænset omfang i praksis. Der findes ikke i andelsboligordningen at være særlige hensyn, som tilsiger, at udlodninger ikke skal være omfattet af pantet.

Arbejdsgruppen foreslår derfor, at det kommer til at fremgå af den pantebrevsformular, der skal anvendes ved tinglysning af pant i andele, at pantet omfatter udlodninger af foreningsformuen.

Om arbejdsgruppens nærmere overvejelser henvises til betænkningen side 100-103.

2.5.4. Forsikringsbeløb

Det er arbejdsgruppens opfattelse, at panteretten i almindelighed bør udstrækkes til at gælde forsikringsbeløb, som udbetales som følge af, at det pantsatte beskadiges eller går til grunde. Dette svarer til den gældende retstilstand ved pant i fast ejendom, hvor dette fremgår af de anvendte pantebrevsformularer og tinglysningslovens § 37, stk. 2.

Arbejdsgruppen foreslår derfor, at det kommer til at fremgå af den pantebrevsformular, der skal anvendes ved tinglysning af pant i andele, at pantet omfatter erstatnings- og forsikringssummer, der træder i stedet for det pantsatte.

De forsikringsmæssige forhold ved andelsboliger er for en praktisk betragtning ikke umiddelbart sammenlignelige med forholdene ved fast ejendom i øvrigt, idet der her er tale om et indirekte ejerskab for den enkelte andelshaver. Ejendomsretten til den faste ejendom tilkommer andelsboligforeningen, og beslutninger vedrørende forsikringsforholdene træffes af foreningen. Den enkelte andelshaver har dermed ingen umiddelbar indflydelse på forsikringsforholdene for ejendommen, og dokumentation heraf må ske ved foreningens mellemkomst.

Om arbejdsgruppens nærmere overvejelser henvises til betænkningen side 103-105.

2.5.5. Lejeindtægter

Hovedreglen efter Erhvervs- og Boligstyrelsens normalvedtægt for andelsboligforeninger er, at andelshaveren er afskåret fra at fremleje lejligheden. Som undtagelse fra beboelsespligten har en boligan-

delshaver dog mulighed for efter normalvedtægten at fremleje lejligheden midlertidigt med samtykke fra bestyrelsen. Tilsvarende gælder efter Andelsboligforeningens Fællesrepræsentations standardvedtægt. Det er arbejdsgruppens opfattelse, at praktisk taget alle andelsboligforeninger har vedtægtsbestemmelser om fremleje svarende til ovennævnte.

Der opstår herved spørgsmål om panterettighedens forhold til de lejeindtægter, som en andelshaver oppebærer i forbindelse med fremleje af andelsboligen.

Arbejdsgruppen anfører, at der ikke er adgang for erhvervsandelshaverne til at fremleje, medmindre der er givet særskilt tilladelse hertil.

Det centrale formål med andelsboligformen er, at foreningen stiller boliger til rådighed for sine medlemmer ved opførelse eller erhvervelse af ejendomme til beboelse. Som et led i andelshaverens brug af lejligheden kan der være behov for midlertidig fremleje som alternativ til at afhænde andelen i tilfælde, hvor andelshaveren har behov for at være midlertidigt fraværende. Også offentligretlige hensyn kan begrunde en ret (og pligt) til fremleje i tilfælde, hvor en andelshaver fraflytter en andelsbolig, jf. herved benyttelsespligten i boligreguleringslovens § 48 i tilfælde, der ikke er omfattet af undtagelsen i denne bestemmelses stk. 6 om salgsproblemer.

Arbejdsgruppen finder på denne baggrund, at pantsætningsreglerne ikke bør være til hinder for den enkelte andelshavers adgang til fremleje. Efter arbejdsgruppens opfattelse bør pantet i almindelighed omfatte lejeindtægter ved fremleje, men således at andelshaveren oppebærer lejeindtægten, så længe der ikke foreligger misligholdelse over for panthaveren. Med denne ordning kan andelshaveren fremleje andelsboligen i tilfælde, hvor det er påkrævet, og samtidig oppebære lejeindtægten til hel eller delvis dækning af den løbende boligafgift. Arbejdsgruppen anser panthaverens interesser for at være tilstrækkeligt varetaget derved, at panthaveren kan oppebære lejeindtægten i tilfælde af, at panteaftalen misligholdes. Dette svarer til, hvad der antages at gælde ved pant i fast ejendom.

Arbejdsgruppen foreslår derfor, at det kommer til at fremgå af den pantebrevsformular, der skal anvendes ved tinglysning af pant i andele, at pantet omfatter lejeindtægter.

Om arbejdsgruppens nærmere overvejelser henvises til betænkningen side 105-108.

2.5.6. Justitsministeriets overvejelser

Justitsministeriet kan tilslutte sig arbejdsgruppens synspunkter og forslag vedrørende pantets udstrækning, og lovforslaget er udformet i overensstemmelse