

F. t. I. vedr. tinglysningsloven m.v.

lejligheden fra de øvrige rettigheder, der er knyttet til en andel mv., herunder andelen i foreningens formue, efter arbejdsgruppens opfattelse ikke er hensigtsmæssig. På denne baggrund finder arbejdsgruppen, at den nævnte fremgangsmåde ikke er hensigtsmæssig.

Efter arbejdsgruppens opfattelse vil heller ikke en fyldestgørelsesmåde, hvor pant- og udlægshaveren henvises til at sælge fordringen på andelshaveren med tilhørende sikkerhed, og hvor sikkerheden alene består i retten til provenuet ved skyldnerens eventuelle senere salg af andelen efter fraflytning, give en reel fyldestgørelsesadgang.

Arbejdsgruppen har endvidere overvejet, om pant- og udlægshavere bør kunne fyldestgøres ved et tvangsunderhåndssalg gennem andelsboligforeningen mv. eller foretaget af den enkelte andelshaver.

For et tvangsunderhåndssalg gennem foreningen mv. taler efter arbejdsgruppens opfattelse, at metoden er velkendt i praksis. I langt de fleste foreningsvedtægter findes således bestemmelser om eksklusion af andelshavere og efterfølgende underhåndssalg af boligen gennem foreningen. Arbejdsgruppen peger endvidere på, at tvangssalg gennem foreningen vil kunne afvikles relativt hurtigt sammenlignet med andre fyldestgørelsesmåder, og at et tvangssalg formentlig vil kunne gennemføres uden større udgifter. Arbejdsgruppen finder det desuden overvejende sandsynligt, at der ved et underhåndssalg er større sikkerhed for salg til maksimalprisen, end hvis salget sker på tvangsauktion. Ved tvangsrealisation til fyldestgørelse af pant- og udlægshaver lider denne fyldestgørelsesmåde imidlertid af betydelige svagheder i tilfælde, hvor foreningen ikke kan sælge boligen til maksimalprisen, jf. andelsboliglovens § 5.

Med hensyn til tvangsunderhåndssalg foretaget af den enkelte andelshaver peger arbejdsgruppen på, at andelsboligforeningen ikke involveres i fyldestgørelsesprocessen. Foreningen stilles i disse tilfælde ikke anderledes end ved et almindeligt frivilligt salg, og den enkelte bestyrelse pålægges ved denne fremgangsmåde ikke ekstra arbejdsbyrder. Når underhåndssalget forestås af andelshaveren, giver fremgangsmåden imidlertid ikke sikkerhed for, at pant- og udlægshaveres interesser varetages på betryggende måde. Dette skyldes efter arbejdsgruppens opfattelse bl.a., at mange pantsættere/skyldnere, som allerede har misligholdt med den virkning, at der er iværksat kreditorforfølgning, ikke råder over de personlige ressourcer, der kræves for at gennemføre et salg på den mest hensigtsmæssige måde.

For så vidt angår anvendelse af tvangsauktion, finder arbejdsgruppen, at denne fyldestgørelsesmåde

rummer åbenbare problemer særligt i relation til bestemmelserne om maksimalpris i andelsboligloven. Hvis det ikke er muligt at sælge en andel til maksimalprisen, vil tvangsauktion imidlertid indebære, at pant- og udlægshavere får mulighed for at realisere pantet eller det udlagte på en måde, der er velkendt, ligesom der opnås en høj grad af sikkerhed for, at salg sker til den højeste opnåelige pris.

Arbejdsgruppen finder på denne baggrund, at den mest hensigtsmæssige ordning vil være, at tvangsunderhåndssalg gennem andelsboligforeningen er den primære tvangsrealisationsmåde, mens tvangsauktion bør være en subsidiær tvangsrealisationsmåde.

Der henvises til betænkningen side 181-184.

Justitsministeriet er enig i, at den foreslåede ordning for tvangsrealisation med en kombination af tvangsunderhåndssalg og tvangsauktion, hvis salg gennem foreningen ikke kan gennemføres til maksimalpris inden rimelig tid, må anses for den mest hensigtsmæssige.

Om fremgangsmåden ved tvangsunderholdssalg gennem andelsboligforeningen henvises til økonomi- og erhvervsministerens lovforslag om ændring af andelsboligloven.

3.2.5.2.2. *Tvangsauktion*

Efter arbejdsgruppens opfattelse er hverken reglerne om tvangsauktion over løsøre eller reglerne om tvangsauktion over fast ejendom uden videre egnede til anvendelse på tvangsauktion over andele i andelsboligforeninger mv.

Arbejdsgruppen peger på, at dette i første række skyldes, at ingen af de to regelsæt indeholder klare regler om, hvordan man på tvangsauktion løser de spørgsmål, som kan opstå på grund af de særlige forhold, som gør sig gældende ved overdragelse af andele i andelsboligforeninger, jf. pkt. 3.2.5.1. ovenfor. Heller ikke med hensyn til de spørgsmål, som udtrykkeligt er reguleret i retsplejelovens kapitel 50 og 51, finder arbejdsgruppen, at det ene regelsæt uden videre er mere egnet på tvangsauktion over andele end det andet.

Arbejdsgruppen finder på den ene side, at tvangsauktion over boligandele af hensyn til skyldneren og dennes husstand som udgangspunkt bør ske efter de mere udførlige regler om tvangsauktion over fast ejendom. Hertil kommer, at tvangsauktion over andele i andelsboligforeninger mv. jævnlige må forventes at angå sådanne beløbsstørrelser, at auktionen i alle rettighedshaveres interesse bør afholdes efter reglerne om fast ejendom, herunder de særlige regler som søger at modvirke salg til for lave priser.