

8 af udvalgets spørgsmål og økonomi- og erhvervsministerens svar herpå

Spørgsmålene og svarene er optrykt efter ønske fra udvalget.

Spørgsmål 1:

Ministeren bedes kommentere henvendelse af 18. november 2003 fra Det Juridiske Fakultet vedrørende forslag til justeringer af L 51, jf. L 51 – bilag 1.

Svar:

I henvendelsen af 18. november 2003 til Folketingets Boligudvalg anfører Dr. Jur. Ulrik Rammeskow Bang-Pedersen, at han vurderer, at det er et godt og gennemarbejdet lovforslag, og at ideen om pant og udlæg i andelsboliger er rigtig. Han har enkelte forslag til justeringer i L 51 og L 56 om pant og udlæg i andelsboliger.

Indledningsvis skal jeg gøre opmærksom på, at jeg kun kommenterer de forslag, som vedrører L 51, idet L 56 er fremsat af justitsministeren, der vil kommentere herpå.

Jeg har følgende bemærkninger til kommentarerne:

1) L 51. Andelsboliglovens § 6, stk. 7

Ond tro i forhold til indholdet af andelsboligbogen

Ulrik Rammeskow Bang-Pedersen henviser i sine kommentarer til bemærkningerne vedrørende lovforslagets § 1, nr. 4 (lovens § 6, stk. 7), der anfører, at inden foreningen udbetaler overdragelsessummen til en fraflyttende andelshaver, må den for at være i god tro undersøge, om der i andelsboligloven er registreret pant- eller udlægshavere, som skal have del i overdragelsessummen. Ulrik Rammeskow Bang-Pedersen mener, at det bør fremgå udtrykkeligt af loven, såfremt det almindelige princip, hvorefter man ikke anses for at være i ond tro om tingbogens indhold, skal fraviges.

Hertil skal jeg bemærke, at der i lovforslagets bemærkninger er anført en betragtning omkring erstatningsansvar og ikke omkring god/ond tro i forhold til tinglysningslovens almindelige principper. For at foreningen kan sikre sig bedst mu-

ligt mod et eventuelt erstatningsansvar (undgå at handle culpøst) er det derfor beskrevet at foreningen til eksempel kan foretage kontrol i andelsboligbogen forud for udbetaling til den fraflyttende andelshaver.

Det har ikke været formålet med lovforslaget at pålægge foreningen en unødigt byrde i form af en pligt til at undersøge andelsboligbogen i alle tilfælde. Der vil således være tilfælde, hvor det vil være overflødigt at foretage en kontrol.

Ophør af pant ved udbetaling til den fraflyttende andelshaver

Ulrik Rammeskow Bang-Pedersen gør endvidere opmærksom på, at pantet ikke ophører, såfremt foreningen betaler til den fraflyttende andelshaver, uden at have taget højde for eventuelle kreditorer. Han anfører, at formuleringen af bemærkningerne til L 51 kan give anledning til den misforståelse, at pantet ophører i den beskrevne situation.

I det omfang bemærkningerne måtte kunne misforstås, skal jeg gerne præcisere, at en eventuel registreret panteret, der er registreret i andelsboligbogen, ikke ophører ved udbetaling til den fraflyttende andelshaver, idet den tinglyste rettighed skal respekteres uanset om erhververen er i god eller ond tro, jf. tinglysningslovens § 42 j, stk. 1. Derfor er det også anført i bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 6 (lovens § 6 a), at købere af andele, inden købsaftalen indgås, bør undersøge, om der er registreret rettigheder over den pågældende andel i andelsboligbogen.

Hvis foreningen begår fejl ved udbetalingen, kan den ifalde erstatningsansvar efter dansk rets almindelige regler for det tab, som herved påføres rettighedshaverne. Ved at følge den beskrevne procedure, hvorefter foreningen forud for udbetaling af købesummen og en køber inden købsaftalen indgås bør undersøge andelsboligbogen, vurderer jeg, at hverken bestyrelsen eller købere løber nogen risiko for erstatningsansvar.

2) L 51. § 6b, stk. 2

Den fraflyttende andelshavers indstillingsret ifølge vedtægterne