

Lovforslag nr. L 269. Fremsat den 14. maj 1997 af boligministeren (Ole Løvig Simonsen)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber

(Stop for arrest og udlæg i en andel i en andelsboligforening)

§ 1

I lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, jf. lovbekendtgørelse nr. 917 af 10. november 1994, som ændret ved § 4 i lov nr. 306 af 17. maj 1995 og § 2 i lov nr. 220 af 27. marts 1996, foretages følgende ændringer:

1. Efter § 6 indsættes:

»§ 6 a. Der kan ikke foretages arrest og udlæg i en andel i en andelsboligforening, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig, når

det i vedtægten for andelsboligforeningen er fastsat, at andele i andelsboligforeningens formue ikke kan gøres til genstand for arrest eller eksekution, og at andelene ikke kan pantsættes.«.

2. I § 11 a indsættes efter »§§«: »6 a,«.

§ 2

Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Den 26. september 1996 afsagde Højesteret en kendelse, hvorefter en andelsboligforenings vedtægtsbestemmelse om forbud mod arrest og eksekution blev kendt ugyldig, idet Højesteret tillod, at udlæg til forauktionering i en andel i en andelsboligforening kunne finde sted. Højesteret udtalte bl.a. i kendelsen, at salg af andelen på tvangsauktion alene ville kunne ske med respekt af de forpligtelser og begrænsninger, som følger af vedtægten og loven, hvorfor Højesteret ikke fandt det uforeneligt med andelsboligforeningens interesser, at et ejerskifte finder sted som følge af retsforfølgning, jf. retsplejelovens § 514, stk. 2. Højesteret fandt endvidere ikke, at der med de i sagen oplyste vedtægter, som har karakter af standardvedtægter, er truffet rimelige foranstaltninger til at hindre skyldnerens råden, og at udlæg til forauktionering derfor kan finde sted i medfør af retsplejelovens § 514 stk. 2 og 3.

Højesterets kendelse indebærer et brud med hidtidig langvarig domspraksis, hvorefter sædvanlige kreditorudelukkelsesklausuler i andelsboligforeningers vedtægter er blevet respekteret af domstolene under henvisning til retsplejelovens § 514, stk. 2 og 3.

På baggrund af kendelsen blev der i marts 1997 nedsat en arbejdsgruppe under Bygge- og Boligstyrelsen, som fik til opgave at redegøre for problemstillinger ved gennemførelse af tvangsauktion over andelsboliger og skitsere og vurdere mulige løsninger på disse problemer.

Arbejdsgruppen afsluttede i april 1997 sit arbejde med afgivelse af »Redegørelse fra arbejdsgruppen om gennemførelse af tvangsauktion over andelsboliger«.

Arbejdsgruppen har peget på to muligheder for løsning af de problemstillinger, som beskrives i redegørelsen.

Den ene mulighed består i, at en række uafklarede spørgsmål vedrørende afholdelse af tvangsauktion over en andel i en andelsboligforening afklares gennem lovgivning og udarbejdelse af særlige standardvilkår for afholdelse af tvangsauktion over andele i andelsboligforeninger. Det nærmere indhold af lov-

givningen og standardvilkår har det som følge af den snævre tidsfrist for arbejdsgruppens arbejde ikke været muligt at beskrive.

Den anden mulighed er, at det besluttes gennem lovgivning at vende tilbage til den hidtidige retstilstand, hvor tvangsauktion over en andel i en andelsboligforening var udelukket, da der efter retspraksis ikke kunne foretages udlæg i en andel i en andelsboligforening, såfremt foreningens vedtægter indeholdt en kreditorudelukkelsesklausul.

Udelukkelse af tvangsauktion indebærer imidlertid ikke en fuldstændig tilbagevenden til den tidligere retstilstand. Dette ville kræve, at også udlæg i en andel i en andelsboligforening udelukkes.

Arbejdsgruppen har under henvisning til gruppens kommissorium ikke beskæftiget sig med problemstillingerne omkring udlæg i en andel i en andelsboligforening.

Da det må lægges til grund, at en række spørgsmål vedrørende udlæg i og tvangsauktion over en andel i en andelsboligforening må anses for uafklarede, foreslås det, at muligheden for at foretage arrest og udlæg i andele i andelsboligforeninger udelukkes for fremtiden. En udelukkelse af muligheden for at foretage udlæg til forauktionering, vil indebære, at der heller ikke vil kunne blive afholdt tvangsauktioner over andele i andelsboligforeninger.

Boligministeriet har overvejet, om der er kreditorer, som inden lovens ikrafttrædelse kan have opnået en individuel beskyttet rettighed over en andel i en andelsboligforening gennem en andelshavers deponering af et andelsbevis hos kreditor.

Det er imidlertid Boligministeriets opfattelse, at deponering af et andelsbevis ikke i sig selv giver en kreditor adgang til at søge sig fyldestgjort i andelen, idet der ikke dermed er etableret en pantsætning.

I henhold til Boligministeriets normalvedtægt for en privat andelsboligforening er andelsbeviset et bevisdokument. Deponering af andelsbeviset giver som nævnt ikke kreditor adgang til at tvangsrealisere andelen eller en særlig fortrinnsret til provenuet i tilfælde af salg af andelen, men kreditor sikres via ihændeavelsen af andelsbeviset underretning om debtors videresalg af andelen.

Spørgsmålet har været drøftet i forbindelse med tidligere lovgivning. Drøftelserne, der vedrører 2 lovforslag, er refereret i Redegørelsen fra arbejdsgruppen om gennemførelse af tvangsauktion over andelsboliger af april 1997. Konklusionen på drøftelserne var i begge tilfælde, at der med den foreslåede deponering ikke blev etableret en pantsætning af andelen.

På denne baggrund er det Boligministeriets opfattelse, at der ikke gennem deponering af et andelsbevis er etableret en individuel beskyttet rettighed, som berøres af lovforslaget. Afgørelsen henhører under domstolene.

Alene de udlægshavere, som har fået foretaget udlæg før loven træder i kraft, det vil sige dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende, vil kunne indgive begæring om tvangsauktion. Det kan således ikke udelukkes, at der vil blive afholdt tvangsauktion over andele i andelsboligforeninger. Højesteret har i kendelsen af 26. september 1996 udtalt, at salg af andelen på tvangsauktion alene vil kunne ske med respekt af de forpligtelser og begrænsninger, som følger af vedtægten og loven.

Det er hensigten på baggrund af arbejdsgruppens redegørelse at arbejde videre med problemstillingerne vedrørende foretagelse af udlæg i og afholdelse af tvangsauktion over andele i andelsboligforeninger med henblik på eventuelt via lovgivning at løse udestående problemer.

Forslaget indebærer ikke en ændring af gældende ret i forhold til en andelsnavers konkurs, hvorefter der intet er til hinder for, at en andel inddrages under konkurs og sælges af konkursboet ved almindelig frivillig overdragelse. Det fremgår af konkurslovens § 36, at aktiver, hvori udlæg for skyldnerens gæld ikke kan foretages, kun indgår i konkursmassen, når dette er særlig bestemt. En sådan bestemmelse findes i konkurslovens § 37, hvorefter boligret, der beror på andel eller aktiebesiddelse, kan inddrages under boet, når dette er rimeligt begrundet i botes økonomiske interesse i inddragelsen.

Generelt kan om om konkurs bemærkes, at konkurs kun kan begæres, når andelsnavers passiver overstiger aktiverne. Ved en konkurs inddrager man samtlige skyldnerens aktiver. En konkurs er omkostningskrævende, og kreditor skal som hovedregel stille sikkerhed for disse omkostninger.

Muligheden for at udelukke arrest og udlæg foreslås – udover at omfatte andele i andelsboligforeninger – også at omfatte aktier i boligaktieselskaber og anpartner i boliganpartsselskaber. Disse boligformer er undergivet samme maksimalprisregler og øvrige bestemmelser, som gælder for andelsboliger. Hertil kommer, at foretagelse af udlæg i disse boligtyper vil

rejse samme problemstillinger som et udlæg i en andel i en andelsboligforening.

Derimod vil bestemmelsen ikke hindre arrest og udlæg i anpartner i boligsamejer, jf. andelsboliglovens kapitel IV, eller andele i andre boligfællesskaber, jf. andelsboliglovens kapitel IVA. Disse boligformer kan ikke længere etableres, og er iøvrigt forholdsvis sjældne. De er ikke undergivet maksimalprisregler.

Økonomiske konsekvenser

Forslaget skønnes ikke at have væsentlige økonomiske konsekvenser.

Administrative konsekvenser

Forslaget har ikke administrative konsekvenser.

Miljømæssige konsekvenser

Forslaget har ikke miljømæssige konsekvenser.

Erhvervsøkonomiske konsekvenser

Forslaget har ikke erhvervsøkonomiske konsekvenser.

Forhold til EU-retten

Forslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Som en konsekvens af Højesterets kendelse af 26. september 1996, hvorefter Højesteret tillod udlæg til forauktionering i en andel i en andelsboligforening, foreslås det, at det fremover gennem vedtægtsbestemmelse skal være muligt at udelukke arrest og udlæg i en andel i en andelsboligforening.

Udelukkelse af arrest og udlæg er betinget af, at andelsboligforeningens vedtægter indeholder udtrykkelig bestemmelse om, at andele i andelsboligforeningens formue ikke kan gøres til genstand for arrest eller eksekution (udlæg), således at den er et led i en generel ordning for boligandelshaverne i andelsboligforeningen.

Det er endvidere en forudsætning for udelukkelse af arrest og udlæg, at andelsnaveren ikke har mulighed for at stifte pant ved aftale, hvorfor også pantsætning skal være udelukket i vedtægten.

Den foreslåede bestemmelse hindrer ikke arrest og udlæg i en eventuel fordring på betaling af penge,

der tilkommer andelshaveren, efter at der er truffet en beslutning i andelsboligforeningen om udløning, eller arrest og udlæg i en eventuel fordring på afregning af tilgodehavende overdragelsessum, der er indbetalt til foreningen efter andelsboliglovens § 6, stk. 7.

Forslaget omfatter alene andele, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig. Andele med brugsret til lokaler, der udelukkende anvendes til andet end beboelse, er ikke omfattet. Reglerne i andelsboliglovens § 5 om maksimalpriser og i lovens § 6 om bestyrelsens godkendelse af erhverver m.v. gælder ikke for rene erhvervsandele, hvorfor en tvangsauktion over en erhvervsandel ikke vil rejse samme spørgsmål, som en auktion over en andel med brugsret til en bolig. Derfor er der ikke fundet behov for at stoppe for arrest og udlæg i erhvervsandele i andelsboligforeninger.

Udelukkelse af udlæg vil også omfatte udelukkelse af udlæg efter beslutning med særlig hjemmel i skattelovgivningen.

Normalt kan arrest kun foretages i de genstande, som kan være genstand for udlæg, jf. retsplejelovens § 631, stk. 2. Efter forslaget kan der ikke foretages arrest i en andel i en andelsboligforening, når andelsboligforeningens vedtægter som ovenfor anført indeholder en sædvanlig kreditorudelukkelsesklausul.

Forslaget vedrørende udelukkelse af udlæg i en andel i en andelsboligforening skal endvidere ses i lyset af bestemmelsen i andelsboliglovens § 6, stk. 7, hvorefter overdragelsessummen skal indbetales til andelsboligforeningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttede andelshaver.

Det vil derfor formentlig være andelsboligforeningen, som må påse, at en eller flere udlægshavere får deres tilgodehavende, inden der afregnes videre til andelshaveren, men spørgsmålet er uafklaret.

Der findes ingen central registrering af denne type udlæg, så en forudsætning for, at foreningen kan afregne til kreditor må være, at udlægshaver eller fogedretten har givet andelsboligforeningen meddelelse om, at der er foretaget udlæg i den pågældende andel.

Endvidere kan der være foretaget flere udlæg i den samme andel i andelsboligforeningen, og foreningen har ikke mulighed for at påse, at udlægshaverne får deres tilgodehavende i den rigtige rækkefølge.

Andelsboligforeningen har ikke nødvendigvis viden om størrelsen af udlægshaverens krav og om spørgsmålet om påløbne renter og omkostninger.

For andelsboligforeningerne vil der således være en mulighed for at begå fejl i forbindelse med håndteringen af diverse udlæg og dermed være risiko for at ifalde erstatningsansvar.

Ved at udelukke at der kan foretages udlæg, vil foreningen ikke blive udsat for denne økonomiske risiko.

Til nr. 2

Forslaget medfører, at den i lovforslagets § 1, nr. 1, foreslåede bestemmelse om stop for arrest og udlæg i en andel i en andelsboligforening tillige gælder aktier i et boligaktieselskab og anparter i et boliganpartsselskab.

Til § 2

Det foreslås, at loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.

Bestemmelsen indebærer, at der uanset stoppet for foretagelse af udlæg, vil være et antal gyldige udlæg, som er foretaget i perioden fra afsigelsen af Højesterets kendelse og til tidspunktet for lovens ikrafttrædelse. Bestemmelsen er ikke til hinder for, at indehavere af sådanne udlæg kan begære tvangsauktion over andelen i andelsboligforeningen.

Bilag

*I dette bilag er (med mindre skrift)
indsat den gældende formulering af de bestemmelser,
der berøres af lovforslaget*

§ 1

I lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, jf. lovbekendtgørelse nr. 917 af 10. november 1994, som ændret ved § 4 i lov nr. 306 af 17. maj 1995 og § 2 i lov nr. 220 af 27. marts 1996, foretages følgende ændringer:

1. Efter § 6 indsættes:

»§ 6 a. Der kan ikke foretages arrest og udlæg i en andel i en andelsboligforening, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig, når det i vedtægten for andelsboligforeningen er fastsat, at andele i andelsboligforeningens for-

mue ikke kan gøres til genstand for arrest eller eksekution, og at andelene ikke kan pantsættes.«.

2. I § 11 a indsættes efter »§§«: »6 a,«.

§ 11 a. Bestemmelserne i §§ 7 a og b finder tilsvarende anvendelse på de i dette kapitel nævnte boligaktieselskaber og lignende.

§ 2

Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.

Skriftlig fremsættelse (14. maj 1997)

Boligministeren (Ole Løvig Simonsen):

Jeg tillader mig herved for Folketinget at fremsætte:

Forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. (Stop for arrest og udlæg i en andel i en andelsboligforening).

(Lovforslag nr. L 269).

Højesteret afsagde i september 1996 en kendelse, hvorefter en bestemmelse i en andelsboligforenings vedtægt om forbud mod arrest og eksekution blev tilsidesat, idet Højesteret tillod udlæg til forauktionering i en andel i en andelsboligforening. Kendelsen indebærer et brud med hidtidig langvarig domspraksis, hvorefter sædvanlige kreditorudelukkelsesklausuler i andelsboligforeningers vedtægter er blevet respekteret.

På denne baggrund blev der i marts 1997 nedsat en arbejdsgruppe under Bygge- og Boligstyrelsen, der skulle se på problemstillinger ved gennemførelse af tvangsauktion over andelsboligforeninger. Arbejdsgruppen afsluttede sit arbejde i april 1997 og har peget på to muligheder for løsning af problemerne. Den ene består i, at en række uafklarede spørgsmål i relation til afholdelse af tvangsauktion afklares gennem lovgivning og udarbejdelse af særlige standardvilkår, hvilket p.g.a. de snævre tidsrammer ikke har været muligt nærmere at beskrive. Den anden mulighed er gennem lov-

givning at udelukke tvangsauktioner. Dette indebærer dog ikke en fuldstændig tilbagevenden til den tidligere retstilstand, hvorefter udlæg også var udelukket. Arbejdsgruppen har p.g.a. dens kommissorium ikke beskæftiget sig med problemstillingerne vedrørende udlæg.

Da der således er en række uafklarede problemer vedrørende udlæg og tvangsauktion i relation til andelsboligforeninger, foreslås det, at der indføres et stop for foretagelse af arrest og udlæg.

Det er hensigten, at der arbejdes videre med de nævnte problemstillinger med henblik på eventuelt via lovgivning at løse udestående problemer.

Forslaget hindrer således ikke, at udlæg, der er foretaget inden lovforslagets ikrafttræden, resulterer i tvangsauktioner, men ifølge Højesterets kendelse skal salg af andelen på tvangsauktion ske med respekt af de forpligtelser og begrænsninger, som følger af vedtægter og loven.

Forslaget skønnes ikke at have væsentlige økonomiske konsekvenser og har ingen administrative, miljømæssige eller erhvervsøkonomiske konsekvenser, ligesom det ikke indeholder EU-retlige aspekter.

Idet jeg i øvrigt henviser til lovforslaget og de bemærkninger, der ledsager det, skal jeg anbefale forslaget til Tingets velvillige behandling.