

Lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber_(Pant og udlæg i andelsboliger m.v.)

LOV nr 204 af 29/03/2004 (Gældende)

Senere ændringer til forskriften

Forskriftens fulde tekst

Lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre _boligfællesskaber
(Pant og udlæg i andelsboliger m.v.)

VI MARGRETHE DEN ANDEN, af Guds Nåde Danmarks Dronning, gør vitterligt:
_Folketinget har vedtaget og Vi ved Vort samtykke stadfæstet følgende lov:

§ 1

I lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, jf. lovbekendtgørelse nr. 652 af 2. juli 2001, som ændret ved § 2 i lov nr. 137 af 20. marts 2002, § 3 i lov nr. 1219 af 27. december 2003 og § 4 i lov nr. 1235 af 27. december 2003, foretages følgende ændringer:

1. § 2, stk. 5, affattes således:

»Stk. 5. Den, der finansierer en andelshavers indskud i en andelsboligforening, kan ikke betinge sig nogen indflydelse på ejendommens eller foreningens drift. Det samme gælder den, der har pant i en andel i andelsboligforeningen. Panthaveren kan ikke forlange kapitalen indfriet som følge af, at foreningen har vedtaget, at prisen ved overdragelse af en andel ikke må overstige et beløb, som er lavere end den pris, der er tilladt efter § 5, eller vedtaget, at foreningen gennemfører arbejder eller optager lån.«

2. Efter § 4 indsættes:

»§ 4 a. Til brug for tinglysning af et pantebrev eller retsforfølgning i en andel, jf. tinglysningslovens § 42 k, stk. 5, skal en andelsboligforening efter anmodning fra andelshaveren, långiveren eller udlægshaveren uden ugrundet ophold afgive erklæring om, hvorvidt den, som tinglysningsdokumentet vedrører, er den person, der er godkendt som andelshaver med brugsret til den pågældende lejlighed, medmindre erklæringen skal anvendes i forbindelse med en pantsætning, som er i strid med vedtægtsbestemmelser om en lånegrænse, jf. § 6 a, stk. 2. Foreningen har endvidere pligt til at oplyse, om foreningen har stillet garanti i forbindelse med købet af den pågældende andel og om størrelsen af det garanterede beløb.

Stk. 2. Vedrører erklæringen erhververen af en andel, er andelsboligforeningen ikke forpligtet til at afgive erklæringen, før købesummen indbetales til foreningen uden andre betingelser, end at erklæringen afgives, og at provenuet anvendes til at indfri eventuelle foranstående pantehæftelser og udlæg forud for afregning til sælger.

Stk. 3. Økonomi- og erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om form og indhold af anmodninger og erklæringer efter stk. 1, herunder bestemme, at der skal anvendes en særlig blanket. «

3. § 5, stk. 14, ophæves.

4. § 6, stk. 7, affattes således:

»Stk. 7. Overdragessummen indbetales til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender hos den fraflyttede andelshaver udbetaler resten til den fraflyttede andelshaver og eventuelle andre rettighedshavere. Inden afregning efter 1. pkt. skal andelsboligforeningen undersøge, om der i andelsboligbogen er tinglyst rettigheder over

andelen. Dette gælder dog ikke, hvis foreningen ikke har afgivet erklæring efter § 4 a vedrørende den pågældende andel. Til skade for den, der ved aftale har fået pant i andelen, kan foreningen kun fradrage sådanne tilgodehavender hos den fraflyttede andelshaver, der udspringer af dennes medlemskab af foreningen, og for så vidt angår løbende betalinger kun i indtil 1 år fra forfaldsdagen for de enkelte betalinger, medmindre foreningen inden fristens udløb har indledt og uden unødigt ophold fremmet retsforfølgning eller eksklusion.«

5. I § 6 indsættes som *stk. 8* :

»*Stk. 8.* Selv om det er aftalt, at gælden i henhold til et pantebrev i andelen ikke kan forlanges betalt ved ejerskifte, kan foreningen i forbindelse med overdragelsen kræve, at overdragelsessummen helt eller delvis indbetales til foreningen, medmindre den krævede indbetaling er unødvendig, for at foreningen kan få dækket krav som anført i *stk. 7.*«

6. § 6 a affattes således:

»§ 6 a. Uanset modstående vedtægtsbestemmelser kan der foretages arrest og udlæg i en andel i en andelsboligforening, og andelshaveren kan pantsætte sin andel. Andelshaverens ret til at pantsætte sin andel kan ikke begrænses i vedtægterne, jf. dog *stk. 2.*

Stk. 2. Uanset bestemmelsen i *stk. 1* kan andelsboligforeningen i vedtægterne begrænse retten til at pantsætte andelen gennem fastsættelse af en grænse for lånet størrelse. Retten kan alene begrænses på den måde, at andelshaveren ikke mod sikkerhed i andelen må optage lån, som overstiger 80 pct. af pantets værdi på lånetidspunktet.«

7. Efter § 6 a indsættes:

»§ 6 b. Salg af en andel i en andelsboligforening i henhold til fogedrettens beslutning, jf. retsplejelovens § 559 a, foretages af andelsboligforeningen i overensstemmelse med §§ 5 og 6 og foreningens vedtægter.

Stk. 2. Foreningen skal give andelshaveren mulighed for inden 2 uger, efter at underretning om fogedrettens salgsbeslutning er kommet frem til andelshaveren, at angive sit prisforlangende og oplyse, hvem denne ønsker at indstille som køber af andelen.

Stk. 3. Andelsboligforeningen skal underrette andelshaveren, udlægshaveren og de øvrige rettighedshavere om den af foreningen godkendte eller fastsatte pris for andelen samt om indsigelsesretten efter 2. pkt. De pågældende kan da inden 2 uger gøre indsigelse med specificeret angivelse af yderligere priskrav. Fremsættelse af sådan indsigelse hindrer ikke salg til den af foreningen godkendte eller fastsatte pris med forbehold om yderligere priskrav. Sker salg, selv om der er gjort indsigelse mod prisen som beskrevet i 3. pkt., underretter foreningen den, der har gjort indsigelse. Ønsker den pågældende at fastholde kravet, skal den pågældende indlede retsforfølgning mod køberen inden 4 uger, efter at underretningen er kommet frem til vedkommende.

Stk. 4. Andelshaveren skal give andelsboligforeningen og de i tvangssalget øvrige interesserede adgang til at besøge den til andelen knyttede lejlighed.

Stk. 5. Uden andelshaverens tiltræden kan købers overtagelse af den til andelen knyttede brugsret ikke ske tidligere end den første i den måned, der følger 3 måneder efter det tidspunkt, da underretning om fogedrettens salgsbeslutning kom frem til foreningen og andelshaveren. Andelsboligforeningen skal underrette andelshaveren om overtagelsesdagen senest 4 uger før den aftalte overtagelsesdag, og andelshaveren har da pligt til at fraflytte og ryddeliggøre lejligheden senest 2 uger før overtagelsesdagen.

Stk. 6. Andelsboligforeningen kan modregne sine rimelige udgifter ved salget i overdragelsessummen. § 6, *stk. 7*, finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 7. Er salg af andelen til den pris, der er den højst tilladte i henhold til § 5 og

foreningens vedtægter, ikke sket inden 15 uger eller en af fogedretten fastsat længere frist fra det tidspunkt, da underretning om fogedrettens salgsbeslutning kom frem til foreningen og andelshaveren, kan udlægshaveren forlange andelen solgt gennem fogedretten på tvangsauktion, jf. retsplejelovens § 559 a. «

8. I § 7 g udgår », idet erhververen dog ikke har krav på garanti fra andelsboligforeningen, jf. § 5, stk. 14. «

9. § 11 a affattes således:

»§ 11 a. Bestemmelserne i §§ 4 a, 6 a, 6 b og 7 a finder tilsvarende anvendelse på de i dette kapitel nævnte boligaktieselskaber og lignende. «

10. I § 15, stk. 1, indsættes efter »eller stk. 5, « : »1. eller 2. pkt., « .

11. § 15, stk. 5, affattes således:

»Stk. 5. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.«

12. I § 16 indsættes efter stk. 3 som nyt stykke:

»Stk. 4. I det omfang en erlagt overpris ved salg efter § 6 b eller retsplejelovens § 559 a er anvendt til fyldestgørelse af en pant- eller udlægshaver, kan erhververen tillige rette sit tilbagebetalingskrav efter stk. 3 mod denne. Stk. 3, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse. «

Stk. 4 og 5 bliver herefter stk. 5 og 6.

13. I § 16, stk. 5, der bliver stk. 6, ændres »stk. 1-4 « til: »stk. 1-5 «.

§ 2

Stk. 1. Økonomi- og erhvervsministeren fastsætter tidspunktet for lovens ikrafttræden.

Stk. 2. § 5, stk. 14, 4. pkt., i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, finder dog fortsat anvendelse for garantier, som er stillet før lovens ikrafttræden.

Givet i Jagtuset, Trendskov, den 29. marts 2004

Under Vor Kongelige Hånd og Segl

Margrethe R.

/Bendt Bendtsen

Redaktionelle noter

Følgende forskrift(er) indeholder bestemmelser om ikrafttræden:

BEK Nr. 1147 af 26/11/2004

BEK Nr. 1396 af 17/12/2004