

forslaget, i virkeligheden hellere vil have lovforslaget hurtigt vedtaget end have deres eget beslutningsforslag vedtaget.

Erling Oxdam (V):

Først vil jeg takke boligministeren for den hurtige reaktion på Venstres og De Konservatives beslutningsforslag. Derimod burde lovforslaget vel nok være kommet noget før, dvs. kortere tid efter Højesterets kendelse af 26. september 1996; der burde være handlet noget før.

Selv havde jeg udarbejdet beslutningsforslaget allerede i februar i år, men en intern misforståelse forsinkede fremsættelsen.

Lad mig sige om de to forslag, at de tilsyneladende ikke er helt overensstemmende. Det er imidlertid ikke meningen, idet begge forslag tilsigter at beskytte andelshavere i private andelsboligforeninger mod individuel kreditorforfølgning, dvs. arrest, udlæg og tvangsauktion, hvis det står i vedtægten, som også skal indeholde et forbud imod pantsætning.

I den forbindelse peger bemærkningerne på, at håndpansætning af andelsbeviser ikke er en gyldig pantsætning. Depositaren sikrer sig blot at få besked om et eventuelt salg, og det kan jo være en fordel.

Men hvorfor skal andelshaveren nu beskyttes og ikke ejerlejlighedsejere eller parcelhusejere? Jeg tør næsten ikke give svaret: Loven om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber er på en vis måde en særlov, det er i hvert fald en boligform, som i særlig grad har lovgivernes bevågenhed.

En andelsbolig er ikke grundlag for spekulation. Der er en lovbestemt maksimalpris, der er strenge regler om fremgangsmåde ved salg, og der er regler, der fastsætter, hvordan den faktiske råden over lejligheden skal være, alt sammen noget, der bevirker, at man ikke kan sige, at man har en egentlig ejendomsret over sin andelsbolig; man har kun den udelukkende rådighedsret.

Men skaber man så ikke herved et såkaldt kreditorly? Svaret er: Kun i et vist omfang. Men i konkurs kan tvangssalg finde sted. Skifteretten kan tillade, at hvis en fallent har en andelsbolig, kan boet sælge lejligheden efter konkurslovens § 37 og lade salgssummen indgå i aktiverne, så andelshaveren får nogle penge til at skaffe sig en anden passende bolig.

Det er rigtigt, som boligministeren sagde, at allerede foretagne udlæg kan videreføres med tvangsauktion – desværre. Da man ikke kan

give loven tilbagevirkende kraft, må man jo så råde de andelshavere, der har været ude for sådanne udlæg, til, at de må se at få en ordning med deres kreditor eller kreditorer, hvad enten det bliver en afdragsordning eller et frivilligt salg, hvorved kreditor får hel eller delvis dækning. Det er i hvert fald bedre med et frivilligt salg end en tvangsauktion, hvorved der påløber betydelige omkostninger.

Der er altså en forskel i formuleringen af de to forslag. Man vil starte med forbud allerede mod restudlæg og tvangsauktion, hvor vi altså har sagt, at vi kun vil forhindre tvangsauktion, men det giver nogle vanskeligheder for andelsboligforeningerne, og det synes jeg vi skal tage hensyn til.

Så vi vil meget gerne følge regeringen og få de to forslag sammenarbejdet i Boligudvalget.

John Vinther (KF):

De to forslag, vi nu behandler, har jo baggrund i den kendelse, som Højesteret afsagde den 26. september sidste år, og i henhold til hvilken det blev muligt at foretage udlæg i en andelsbolig og efterfølgende begære tvangsauktion. Den kendelse har vi også fra konservativ side fundet uheldig og uhensigtsmæssig. Den ændrer på en 80 år gammel praksis om, at udlæg er udelukket, hvis der i andelsboligforeningens vedtægter er et forbud herimod, og det er der i langt de fleste andelsboligforeningers vedtægter.

Højesterets kendelse er også uheldig set i forhold til den praktiske gennemførelse af en tvangsauktion. Lad mig blot nævne et par eksempler. På andelsboligområdet er der et lovbestemt maksimum for, hvad andelen er værd. Hvordan skal man gennemføre en tvangsauktion? Skal det være den, der først byder maksimalprisen, der skal overtage brugsretten til lejligheden, eller hvordan kunne man tænke sig det gennemført?

Det følger også af Højesterets kendelse, at vedtægtsmæssige bestemmelser om ventelister og bestyrelsens godkendelse af andelshavere ikke skal sættes ud af kraft. Hvem forestiller man sig skulle byde på en tvangsauktion under disse vilkår? De mere institutionelle investorer kan jo ikke. De er forhindret af kravet om, at andelshavere skal bebo lejligheden som betingelse for, at foreningen kan oppebære offentlig støtte til renterne. Det er også tvivlsomt, om andre under de omstændigheder vil føle sig tilskyndet til at byde på auktionen.