

sempelvis være kommunalbestyrelsen, som betaler boligafgiften og har stemmeretten på generalforsamlingen. Kommunalbestyrelsen kan som udgangspunkt ikke betinge sig særstilling i forhold til de andre medlemmer, f.eks. gennem en begrænsning af hæftelsen set i forhold til de andre andelshavere. Er der eksempelvis en andelshaver, som ikke betaler sin boligafgift, hæfter kommunalbestyrelsen på lige fod med de øvrige andelshavere over for de eventuelle kreditorer, der som følge heraf ikke får betalt deres tilgodehavende.

I § 7 f, stk. 1, foreslås dog sat en øvre grænse for kommunalbestyrelsens hæftelse, når kommunalbestyrelsen erhverver en andel som følge af reglerne om kommunal anvisningsret til private andelsboliger. Det foreslås, at kommunalbestyrelsen uanset modstående vedtægtsbestemmelser ikke kan forpligtes til at påtage sig personlig og solidarisk hæftelse for lån, som ligger ud over de lånegrænser, som gælder ved ydelse af realkreditlån. Efter de gældende regler kan ydes lån op til 80 pct. af ejendommens værdi. Baggrunden for bestemmelsen er, at de fleste vedtægter indeholder bestemmelser om, at andelshaverne hæfter personligt og solidarisk for lån i realkreditinstitutter og pengeinstitutter, hvis kreditor tager forbehold herom. Den foreslåede bestemmelse omfatter alle former for lån, dvs. realkreditlån, lån i pengeinstitutter og andre lån. Hvis andelsboligforeningen optager sådanne lån, så hæfter kommunalbestyrelsen kun begrænset for disse, dvs. med indskuddet.

Den foreslåede bestemmelse kan indebære en forøgelse af de øvrige andelshaveres risiko, set i forhold til hvis andelshaveren var en fysisk person, men foreningen vil være bekendt hermed ved indgåelse af aftale om anvisning med kommunalbestyrelsen. Andelsboligforeningen må være opmærksom på, om en sådan aftale kan komme i strid låneaftaler indgået af foreningen.

Der kan være forpligtelser i en andelsboligforening, som en kommunalbestyrelse ikke har mulighed for at opfylde. Det kan f.eks. være aftalt, at den løbende vedligeholdelse af fællesarealer hviler på de enkelte andelshavere på skift, eller at vedligeholdelsesarbejder m.v. udføres af foreningens medlemmer på særlige arbejdsdage. Kommunalbestyrelsen kan i stedet for at udføre disse opgaver blive pålagt at betale et rimeligt beløb til foreningen.

Kommunalbestyrelsen har uanset modstående vedtægtsbestemmelser ret til at udleje boligen. Dette gælder dog ikke, hvis andelsboligforeningen har vægtige grunde til at modsætte sig udlejning til den pågældende lejer. Andelsboligforeningen kan kun afvise en lejer på et sagligt grundlag og kun, hvis der er en væ-

sentlig og konkret grund til at modsætte sig udlejningen, f.eks. fordi der er en konkret begrundet formodning om, at den pågældende lejer vil være årsag til husordenssager. Om foreningens godkendelse af en køber, se bemærkningerne til § 7 g.

I § 7 f, stk. 3, foreslås, at kommunalbestyrelsens indtræden som andelshaver ikke tæller med, når beboernes tilslutning til andelsboligforeningen i forbindelse med stiftelsen af foreningen opgøres. Alt efter om der er tale om en frivillig overdragelse eller en overdragelse som følge af tilbudspligtsreglerne i lejeloven kræves tilslutning fra henholdsvis mindst 1/3 eller 1/2 af ejendommens lejere til at indtræde som medlemmer af foreningen ved etableringen.

Det fremgår af den foreslåede § 7 g, at kommunalbestyrelsens videresalg af andelen er omfattet af andelsboliglovens almindelige regler og vedtægtsbestemmelser. Det følger heraf, at lovens §§ 5 og 6 finder anvendelse ved overdragelsen, herunder reglen om at erhververen skal godkendes af bestyrelsen for andelsboligforeningen. Om bestyrelsens godkendelse af erhververen bemærkes, at foreningen kun kan afvise en erhverver på et sagligt grundlag, fx fordi der er en konkret begrundet formodning om, at den pågældende vil påføre foreningen tab. Dog finder andelsboliglovens § 5, stk. 12, om andelsboligforeningens garantistillelse ikke anvendelse.

Efter § 7 g kan kommunalbestyrelsen, når andelen sælges med henblik på løsning af påtrængende boligsociale opgaver, tilbyde at yde garanti for lån i pengeinstitut til finansiering af andelen. Garantien skal dække hele lånet, det vil sige erhververens betaling for værdien af andelen i foreningens formue, værdien af individuelle forbedringer i boligen samt køb af inventar m.v. I tilfælde af at andelshaveren misligholder låneaftalen, kan kommunalbestyrelsens garantiforpligtelse blive aktuel. Kommunalbestyrelsen har bortset fra en konkurssituation - ingen særlige muligheder for at få sit krav indfriet gennem salg af andelen, men må afvente et frivilligt salg. Efter § 6, stk. 7, indbetales overdragelsessummen til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttede andelshaver.

Efter § 7 h, skal bestyrelsen for andelsboligforeningen underrette kommunalbestyrelsen, når bestyrelsen bliver bekendt med, at en andel skal sælges. Det kan ikke præcist angives, hvornår en bestyrelse bliver bekendt med, at en andel skal sælges, dog sker det senest, når en salgsaftale i henhold til lovens § 6, stk. 2 og 3, forelægges bestyrelsen til godkendelse, og 2 ugers-fristen regnes derfor senest fra dette tidspunkt. Andelsboligforeningens bestyrelse kan imidlertid