

delsboligforeningen, som efter fradrag af foreningens tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttede andelshaver. Bestemmelsen angiver ikke, hvilke krav der kan ske modregning for, men efter praksis kan tilgodehavender i form af løbende betalinger som boligafgift, varme etc., krav støttet på foreningens garanti for lån til andelshaveren og krav støttet på mangler ved den fraflyttede lejlighed, fradrages.

Er der tale om tilgodehavender, som f. eks. varmebetaling, der endnu ikke kan opgøres endeligt på afregningstidspunktet, eller lån, som foreningen har garanteret for, og som ikke er gjort op endnu, er foreningen, indtil endelig opgørelse kan ske, berettiget til at tilbageholde et beløb, der ud fra et rimeligt skøn må anses for tilstrækkeligt. På tilsvarende måde kan foreningen tilbageholde et rimeligt beløb for endnu ikke opgjorte krav som følge af mangler eller istandsættelsesudgifter ved den fraflyttede lejlighed. Er der tvist om et mangels- eller istandsættelseskrav, kan foreningen, i det omfang kravet fremtræder som værende rimeligt begrundet, tilbageholde det fornødne beløb, indtil tvisten er afgjort ved dom eller forlig.

Som noget nyt i 1. pkt. pålægges foreningen at fordele udbetalingen af den del af den indbetalte købesum, som er tilbage efter foreningens modregningsadgang mellem sælgeren og eventuelle rettighedshavere. Ved rettighedshavere forstås panthavere, udlægshavere og et eventuelt (konkurs- eller døds)bo.

Andelsboligforeningen kan med frigørende virkning udbetale restkøbesummen til den fraflyttende andelshaver, medmindre foreningen ved eller bør vide, at den fraflyttende andelshaver ikke længere har ret til at modtage betalingen.

Hvis foreningen begår fejl ved udbetalingen, kan den ifalde et erstatningsansvar efter dansk rets almindelige regler for det tab, som herved påføres rettighedshaverne.

Inden foreningen udbetaler overdragelsessummen til en fraflyttende andelshaver, må den for at være i god tro undersøge, om der i andelsboligbogen er registreret pant- eller udlægshavere, som skal have del i overdragelsessummen.

Bestemmelsen indebærer, at foreningen må rette henvendelse til eventuelle pant- eller udlægshavere med anmodning om, at de opgør forfaldne tilgodehavender. Opstår der tvist mellem den fraflyttende andelshaver og pant- eller udlægshaver om tilgodehavendets størrelse, har foreningen mulighed for at deponere det fornødne beløb med frigørende virkning for foreningen efter deponeringsloven.

2. pkt. er nyt og begrænser foreningens modregningsret, når gennemførelse heraf er til skade for en panthaver med pant i andelen.

Formålet med disse begrænsninger er at tilgodese panthaverens interesse i på forhånd at kunne beregne denne risikofaktor uden på afgørende måde at forringe foreningens muligheder for at sikre sig mod tab gennem modregning i overdragelsessummer. De udlægshavere, som ikke også er aftalepanthavere, er ikke omfattet af forslaget.

Begrænsningerne efter 2. pkt. består for det første i, at foreningen til skade for en aftalepanthaver kun kan modregne med tilgodehavender, der "udspringer af den fraflyttede andelshavers medlemskab af foreningen". Dette omfatter andelshaverens forpligtelser i henhold til vedtægterne eller aftaler, der er afledt af medlemskabet, som f.eks. boligaftalen, eller følger af andelshaverens tilsidesættelse af sådanne forpligtelser. Det sidste kan være krav vedrørende istandsættelse på grund af mangelfuld vedligeholdelse eller beskadigelser. Et andet eksempel kan være en kommunes krav på vandafgift, der opkræves direkte hos brugeren, men som foreningen som ejer af ejendommen hæfter for. Herudover omfatter bestemmelsen krav på boligafgift, betaling for varme, vand og andre løbende ydelser, øremærket opsparing m.v.

Det ligger endvidere i den foreslåede bestemmelse, at panthaveren ikke har større rettigheder end andelshaveren, og hvis andelshaveren anerkender et krav på istandsættelse, er panthaveren bundet af denne anerkendelse. Foreningen er ikke forpligtet til at underrette panthaveren om krav om istandsættelse. I tilfælde, hvor foreningen modregner med krav som følge af istandsættelse, vil istandsættelsen oftest være gennemført, når panthaver ved afregningen bliver bekendt med istandsættelseskravet.

For det andet indeholder 2. pkt. en maksimering af, hvor lang tids restancer med løbende betalinger foreningen kan gøre gældende til skade for aftalepanthaveren. Der er ved den foreslåede bestemmelse både taget hensyn til panthaverens interesse i at undgå forringet prioritet som følge af, at der oparbejdes større restancer, og til foreningens interesse i at kunne føre en lempelig inddrivelsespolitik uden at risikere tab.

Afgørende for foreningens prioritetsstilling i forhold til de nævnte krav er, at der kun er forløbet et år fra forfaldsdagen for de enkelte betalinger, medmindre retsforfølgning til inddrivelse af restancen er påbegyndt og fremmes uden uforudt ophold inden fristens udløb. I tilfælde af udeblevne betalinger ind-