

bestemmelserne, kan have vanskeligheder med at optage lån med sikkerhed i ejendommen, da foreningen i en årrække efter frigørelsen ikke vil have plads inden for ejendommens værdi til at give långiver sikkerhed som følge af finansieringen af frikøbet.

Frigørelse fra tilskudsbestemmelser vil desuden efter de gældende regler have mærkbare konsekvenser for medlemmerne i foreningen, da de vil få en markant større månedlig boligafgift for brugsretten til lejligheden, hvilket reducerer incitamentet til frikøb. Dette gælder uanset, at frigørelsen betyder, at de enkelte medlemmer i foreningen kan videresælge deres andel i foreningen for en højere pris, efterhånden som frigørelsesbeløbet er betalt.

#### 4. Den foreslåede ordning

Lovforslaget indeholder 2 hovedelementer:

- 1) Rykningstilsagn til vedligeholdelsesarbejder (mulighed for kommunalbestyrelsen for at godkende, at tinglyste tilskudsbestemmelser (ifølge deklaration eller vedtægter) eller pantebrev udstedt som led i frigørelse for tilskudsbestemmelser respekterer tinglyste lån til vedligeholdelsesarbejder).
- 2) Lånetilbud til frigørelse (mulighed for kommunalbestyrelsen for at yde et rente- og afdragsfrit lån til foreningen i forbindelse med frigørelse for tilskudsbestemmelser).

##### 4.1. Rykningstilsagn til vedligeholdelsesarbejder

Med henblik på at sikre den enkelte forening bedre mulighed for forsvarlig vedligeholdelse af ejendommen både før og efter et eventuelt frikøb foreslås det at give kommunalbestyrelsen hjemmel til at godkende, at tilskudsbestemmelser ifølge tinglyst deklaration eller vedtægter, fremover respekterer tinglyste lån til vedligeholdelsesarbejder på ejendommen.

Hvis en forening har frigjort sig for tilskudsbestemmelserne, og disse er afløst og erstattet af tinglyst pantsikkerhed i ejendommen som følge af, at foreningen ikke har indbetalt frigørelsesbeløbet kontant, får kommunalbestyrelsen også hjemmel til at godkende, at pantebrevet på samme vis rykker ned i prioritetsrækkefølgen til fordel for det nævnte lån.

Et sådant rykningstilsagn fra kommunalbestyrelsen vil indebære, at de tinglyste tilskudsbestemmelser eller den tinglyste pantsikkerhed rykker ned i prioritetsrækkefølgen til fordel for det nævnte lån, således at långiver kan få den sikkerhed i ejendommen, der er nødvendig for at kunne yde lån.

##### 4.2. Lånetilbud til frigørelse

Med forslaget bliver det muligt for kommunalbestyrelsen at yde et rente- og afdragsfrit lån til foreningen med henblik på at skabe større incitament til frigørelse for tilskudsbestemmelser. Det er valgfrit for den enkelte kommune, om denne ønsker at give foreningerne i kommunen tilbuddet, og det er som hidtil op til den enkelte forening at beslutte, om denne vil frigøre sig for tilskudsbestemmelserne. Opgørelse af frigørelsesbeløbet foretages efter de gældende regler i bekendtgørelse om visse byggeforeningers frigørelse for tilskudsbestemmelser.

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen kan yde lånet på vilkår af, at der for hvert enkelt medlem i foreningen på frigørelsestidspunktet beregnes en forholdsmæssig andel i frigørelsesbeløbet på grundlag af forholdet mellem de oprindelige medlemsindskud i ejendommen og af, at foreningen indfrier den forholdsmæssige andel af frigørelsesbeløbet ved medlemmets overdragelse af andelen.

Overtages en andel ved medlemmets død af en efterlevende ægtefælle eller anden person, som ved dødsfaldet har haft fælles husstand med medlemmet i mindst 2 år, foreslås den forholdsmæssige andel af frigørelsesbeløbet først at skulle indfries, når den efterlevendes ret til andelen ophører. Hvis den efterlevende skulle betale frigørelsesbeløbet ved overtagelsen, kunne den pågældende således være nødt til at overdrage andelen og dermed at flytte for at kunne betale frigørelsesbeløbet. Dette element i forslaget svarer til, at en ægtefælle til en lejer, der dør, eller en person, der i en periode på mindst 2 år umiddelbart forud for dødsfaldet har haft fælles husstand med lejeren, har ret til at fortsætte lejerforholdet. Tilsvarende udskydes betaling af den forholdsmæssige andel af frigørelsesbeløbet, hvis andelen i forbindelse med separation eller skilsmisse overdrages til den ægtefælle, der får ret til at blive boende i lejligheden, indtil dennes ret til andelen ophører. Det samme foreslås at skulle gælde ved ophævelse af samliv af mere end 2 års varighed.

Efter forslaget påhviler forpligtelsen til at indfri den forholdsmæssige andel af frigørelsesbeløbet til kommunen til enhver tid foreningen. Det enkelte medlem i foreningen på frigørelsestidspunktet foreslås dog til gengæld at få en forpligtelse til at betale den forholdsmæssige andel af beløbet til foreningen ved overdragelse af andelen. Efter de gældende regler i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligloven) foregår overdragelse af andele på den måde, at køberen indbetaler overdragelsessummen til foreningen, der fradrager sine tilgodehavender hos det tidligere medlem, f.eks. boligafgiftsrestancer. Er der