

sætning til den eksisterende mulighed for afdragsvis betaling over 20 år, som nævnt oven for, valgfrit for kommunalbestyrelsen, om denne ønsker at give foreningerne i kommunen dette tilbud.

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen kan yde lånet på vilkår af, at der for hvert enkelt medlem i foreningen på frigørelsestidspunktet beregnes en forholdsmæssig andel af 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 dog først at skulle indfries, når den efterlevendes ret til andelen ophører. Den forholdsmæssige andel forfalder således til betaling, når den pågældende efterlevende i forbindelse med fraflytning overdrager andelen til en anden, men også ved dødsfald. Det samme gælder, hvis den pågældende efterlevende i forbindelse med en senere skilsmisse, separation eller samlivsophævelse overdrager retten til andelen til den tidligere ægtefælle eller partner.

Hvis andelen i forbindelse med separation eller skilsmisse overdrages til den ægtefælle, der får ret til fortsat at blive boende i lejligheden, foreslås det tilsvarende, at betaling af den forholdsmæssige andel af frigørelsesbeløbet udskydes indtil dennes ret til andelen ophører. Det samme foreslås at skulle gælde ved ophævelse af samliv af mere end 2 års varighed. Den foreslåede formulering indebærer, at udskydelse af betaling af den forholdsmæssige andel af frigørelsesbeløbet ved hel eller delvis overdragelse af andelen i forbindelse med separation, skilsmisse og samlivsophævelse alene kan ske ved den første overdragelse efter frikøbet.

Efter forslaget påhviler gældsforpligtelsen til at indfri den forholdsmæssige andel af frigørelsesbeløbet til kommunalbestyrelsen til enhver tid foreningen. Det enkelte medlem i foreningen på tidspunktet for frigørelsen får dog til gengæld en forpligtelse til at betale den forholdsmæssige andel af beløbet til foreningen ved overdragelse af andelen. Efter forslaget er dette udformet som en udvidelse af den lovbestemte modregningsadgang for foreningen til at fradrage tilgodehavender, således at foreningen også får mulighed for at fradrage den forholdsmæssige andel af frigørelsesbeløbet i køberens overdragelsessum, forinden beløbet udbetales til sælgeren (det tidligere medlem), jf. den foreslåede bestemmelse § 4 b i forslaget

§ 2, nr. 1. Da den forholdsmæssige andel af frigørelsesbeløbet først forfalder, når der kommer penge ind ved videresalget af andelen, vil frikøbet ikke påvirke medlemmernes boligafgift. Medlemmerne kan således fortsat bo i foreningen til samme boligafgift.

Foreningens gældsforpligtelse påvirkes ikke af efterfølgende ændringer i andelsværdien. Hvis overdragelsessummen ikke kan dække hele foreningens tilgodehavende på den forholdsmæssige andel af frigørelsesbeløbet, f.eks. på grund af faldende priser på andele efter frigørelsestidspunktet, vil foreningen derfor stadig være forpligtet til at betale den forholdsmæssige andel af frigørelsesbeløbet til kommunen ved overdragelsen. Det vil herefter afhænge af foreningens vedtægter og eventuelle aftaler mellem foreningen og de enkelte medlemmer, om det tidligere medlem hæfter personligt for den resterende del af beløbet overfor foreningen, eller om foreningen selv bliver nødt til at udrede beløbet, f.eks. ved optagelse af lån.

Hvis den forholdsmæssige andel af frigørelsesbeløbet – trods den foreslåede udskydelsesmulighed i forbindelse med den »oprindelige« andelshavers død, separation, skilsmisse eller samlivsophævelse – forfalder til betaling i forbindelse med et ejerskifte, hvor erhververen ikke skal betale for andelen, f.eks. fordi den overtages af en ægtefælle til hensidende i uskiftet bo, fordi den arveudlægges, eller fordi der i forbindelse med separation, skilsmisse eller samlivsophør sker overdragelse som led i en bodeling, vil det ligeledes afhænge af foreningens vedtægter og eventuelle aftaler, om andelen af frigørelsesbeløbet kan opkræves hos overdrageren eller erhververen eller må bæres af foreningen. Hvis foreningen vil være sikker på, at enten den tidligere eller den nye ejer af andelen i disse situationer hæfter for den forholdsmæssige andel af frigørelsesbeløbet, kan det derfor være nødvendigt at ændre vedtægterne.

Medmindre andet er bestemt i foreningens vedtægter, vil medlemmerne i en andelsboligforening almindeligvis kun hæfte med deres indskud for foreningens forpligtelser. Foreningen forudsættes således selv at vurdere, om foreningen i forbindelse med en beslutning om frikøb finansieret ved optagelse af et rente- og afdragsfrit lån ydet af kommunalbestyrelsen bør ændre sine vedtægter for at få sikkerhed for medlemmets fulde betaling af den forholdsmæssige andel, hvis overdragelsessummen ikke kan dække foreningens tilgodehavende.

Foreningens beslutning om frigørelse ved optagelse af et rente- og afdragsfrit lån ydet af kommunalbestyrelsen antages i øvrigt at medføre, at foreningen bliver nødt til at ændre sine vedtægter i forbindelse med fri-