

yde efter det foreslåede § 3, stk. 2, jf. forslaget § 1, nr. 5, ikke skal indgå i fastsættelsen af andelsværdien efter den gældende andelsboliglovs § 5, stk. 2-5, når foreningen opgør sin formue efter frikøbet. Efter andelsboliglovens § 5, stk. 2-5, skal en andelsboligforenings formue opgøres som værdien af ejendommen med tillæg af andre aktiver og med fradrag af foreningens gæld. En forenings stiftelse af prioritetsgæld i ejendommen vil således have en afsmittende effekt på opgørelsen af foreningens formue og dermed også på værdien af andelene i foreningen, der vil være mindre værd.

En forening, som beslutter at frigøre sig for tilskudsbestemmelser på baggrund af det rente- og afdragsfrie lån ydet af kommunalbestyrelsen, vil efter forslaget kunne ændre sine vedtægter, herunder bestemmelserne om opgørelse af foreningens formue og vil, hvis foreningen hidtil har opgjort formuen efter principperne i tilskudsdeklarationen, derigennem umiddelbart kunne konstatere en betydelig stigning i andelsværdien, som kan danne grundlag for overdragelse af andele til et prisniveau svarende til sammenlignelige andele i foreninger uden tilskudsbestemmelser. Forslaget sikrer dermed, at den enkelte andel bliver mere værd, så overdragelsessummen kan dække den forholdsmæssige andel af frigørelsesbeløbet. Der henvises dog til de specielle bemærkninger til forslaget § 1, nr. 5, om den situation, hvor overdragelsessummen ikke kan dække hele den forholdsmæssige andel af frigørelsesbeløbet, f.eks. ved faldende priser på andele efter frikøbet.

Det foreslås i det foreslåede § 4 b, stk. 3, at udvide foreningens lovbestemte modregningsadgang efter den gældende andelsboliglovs § 6, stk. 7. Efter andelsboliglovens § 6, stk. 7, skal en køber af en andel indbetale overdragelsessummen til foreningen, der fradrager sit tilgodehavende hos den fraflyttede andelshaver, herunder eventuelt manglende boligafgiftsbetaling i indtil 1 år fra forfaldsdagen, og udbetaler resten til øvrige rettighedshavere og den fraflyttede andelshaver. Foreningen er forpligtet til at undersøge i andelsboligbogen, om der er tinglyste rettigheder over andelen, hvis foreningen har afgivet erklæring efter andelsboliglovens § 4 a, jf. nedenfor.

Med forslaget vil foreningen få ret til også at fradrage det beløb i overdragelsessummen, der svarer til medlemmets forholdsmæssige andel af lånet, som foreningen er forpligtet til at indbetale til kommunalbestyrelsen i forbindelse med overdragelsen, forud for eventuelt stiftet pant og udlæg i andelen. Udover foreningens adgang til at modregne den forholdsmæssige andel af frigørelsesbeløbet forud for eventuelle øvrige

rettighedshavere og udbetaling af restprovenuet til den fraflyttede andelshaver tilsigtes ingen ændringer af andelsboliglovens § 6, stk. 7.

For ikke at forringe retsstillingen for de panthavere og udlægshavere, som måtte have stiftet ret i en andel inden lovens ikrafttræden, foreslås i det foreslåede § 4 b, stk. 4, at foreningens modregningsret for så vidt angår den forholdsmæssige andel af lånet ikke skal gælde for disse rettighedshavere. Både rettighedshavere, som allerede har stiftet ret, og rettighedshavere, som stifter ret inden den 1. juli 2009, vil således blive fyldestgjort i andelen, førend foreningen kan kræve den forholdsmæssige andel af lånet.

En forening, der overvejer at frikøbe sig fra tilskudsbestemmelserne, bør derfor som grundlag for denne beslutning undersøge, i hvilket omfang der inden 1. juli 2009 er stiftet rettigheder over de enkelte andele, som foreningens modregningsret vil skulle respektere. For tinglyste rettigheders vedkommende kan denne oplysning som udgangspunkt fås via andelsboligbogen. Da tinglysning af pant er en sikringsakt, vil der imidlertid også kunne forekomme rettigheder, stiftet inden den 1. juli 2009, som ikke fremgår af tingbogen, men som alligevel skal respekteres. Foreningen må derfor udover at undersøge andelsboligbogen, tillige ved henvendelse til de enkelte andelshavere søge kendskab til eventuelle utinglyste rettigheder, herunder også rettigheder i henhold til et ejerpantebrev, der er stiftet inden den 1. juli 2009.

En forening, hvor der inden lovens ikrafttræden er stiftet pant eller gjort udlæg i nogle af andelene, bør overveje, hvordan den vil forholde sig med hensyn til frikøb for at undgå den situation, at der ved overdragelse af en andel ikke er midler nok til at fyldestgøre både de enkelte rettighedshavere og foreningen for så vidt angår andelen af lånet, idet foreningen i så fald er nødt til at opkræve det manglende beløb hos de øvrige andelshavere. Foreningen kan f.eks. beslutte at vente med at købe sig fri, indtil de pågældende andelshavere har indfriet deres gæld.

Et ejerpantebrev kan benyttes som sikkerhedsstillelse i flere låneforhold samtidig eller på forskellige tidspunkter, hvorved andelsboligforeningens modregningsret i praksis også kan komme til at vige for fremtidig gældsoptagelse. Andelsboligforeningen har imidlertid mulighed for at sikre sig mod dette, hvis foreningen i forbindelse med en beslutning om frikøb indgår aftale med de enkelte andelshavere, som har udstedt ejerpantebreve, om at ejerpantebrevet overdrages til foreningen til sikkerhed for modregningskravet. Andelsboligforeningen vil i den forbindelse skulle sørge for at foretage den relevante sikringsakt.