

Forslag fra andelshaver i nr. 175:

Tilføjelse til vedtægternes § 7:

Som andelshaver kan endvidere, med bestyrelsens godkendelse, optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion, som ufyldstgjort panthaver.

Denne andelshaver skal betale boafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt.

Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1.

Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig på de vilkår, overtagelsen skal ske på.

Motivation fra bankrådgiver:

Der er kommet nye regler på andelsboligområdet. Dette betyder, at for at banken kan give deres prioritetslånesatser, skal andelsboligforeningens vedtægter indeholde denne bestemmelse, som ikke findes i vore vedtægter i dag, hvilket betyder, at udlånsatsen bliver som sats på alm. Boliglån.

Dette giver bedre finansieringsmuligheder for både nuværende og kommende andelshavere.

Det gør foreningen mere attraktiv.

Forslaget er godkendt af ABF.

Banker og andel på tvangsauktion?

ABFnyt nr. 3, 2013

Af: Finn Marcher, økonomisk konsulent i ABF

Kan en bank overtage en andel, som kommer på tvangsauktion?

En bank kan som udgangspunkt ikke overtage en andel på tvangsauktion, da banken ikke kan opfylde vedtægtskravet om bopælspligt. Anvender foreningen ABF's standardvedtægter eller har foreningen en bestemmelse i vedtægten, der svarer til § 3, stk. 2, i ABF's standardvedtægt, kan en bank dog overtage en andel midlertidigt i forbindelse med en tvangsauktion.

Hvorfor er det en god idé at have § 3, stk. 2, i foreningens vedtægter?

Anvender foreningen ABF's standardvedtægt eller har foreningen en bestemmelse, der svarer til standardvedtægtens § 3, stk. 2, i sine vedtægter, kan en bank eller et pengeinstitut byde på og overtage en andelsbolig på tvangsauktion. Det giver banken større sikkerhed for sit udlån, og det betyder bedre lånevilkår for andelshaverne.

Kan banken kræve, at standardvedtægtens § 3, stk. 2, indsættes i foreningens vedtægter?

Banken kan ikke kræve, at § 3, stk. 2, indsættes i foreningens vedtægt. Banken kan dog nægte at yde lån til køb af en andel, hvis vedtægten ikke indeholder en lignende bestemmelse.

Hvad betyder det, at banken kan erhverve en andel på en tvangsauktion?

Standardvedtægtens § 3, stk. 2, giver banken mulighed for at forsøge at få dækket sit tilgodehavende (pantet) i en andel gennem et frit salg efter at have købt den på tvangsauktion. I den periode, hvor banken ejer andelen, har den kun begrænsede rettigheder i forhold til de øvrige andelshavere i andelsboligforeningen. Banken har eksempelvis ikke stemmeret eller mulighed for at fremleje boligen.

Hvor lang tid kan en bank 'sidde på' en andel?

Banken kan 'sidde på' en andel i op til 6 måneder, og er andelen ikke solgt indenfor denne frist, vil bestyrelsen overtage salget af andelen.

Eksklusion og tvangsauktion - Fra Deas

Som andelshaver i en andelsboligforening har du pligt til at betale din boligafgift mv. til tiden, ellers vil du modtage en rykkerskrivelse fra DEAS. Betaler du ikke inden den frist, der står i rykkerskrivelsen, kan bestyrelsen ekskludere dig af foreningen.

Eksklusion

En eksklusion betyder, at din andel i foreningens formue og brugsretten til boligen ophører. Med andre ord: Du skal flytte med kort varsel og aflevere boligen i ryddet og rengjort stand til bestyrelsen. Du mister derved retten til at sælge din andel, men du hæfter stadig for boligafgift mv., indtil andelen er solgt.

Bestyrelsen vil herefter sælge din bolig i overensstemmelse med vedtægterne og til bedst mulig pris. Men det kan være nødvendigt at sælge boligen med et nedslag i prisen.

Et eventuelt overskud fra salget vil tilfalde dig efter fradrag af omkostninger ved salget (fx honorar til ejendomsmægler og administrator), restancer til foreningen, panthavere i lejligheden mv.

Tvangsauktion

Bestyrelsen kan også vælge at sætte din andel på tvangsauktion. Det sker i situationer, hvor din andel er overbelånt, og foreningen ikke kan indgå aftale med dine panthavere om, at andelen sælges i 'fri handel', og panthaverne sletter deres pant/udlæg, selv om der ikke er dækning.

Uanset hvilken fremgangsmåde der vælges, så er du forpligtet til at flytte ud af andelslejligheden. Gør du ikke det, bliver fogedretten involveret. Det betyder, at du bliver indkaldt til møde i fogedretten.

Vi har forståelse for, at det er svært at stå i en situation, hvor man ikke kan betale sin boligafgift mv. Det hjælper dog aldrig at ignorere situationen. Tal derfor med bestyrelsen om, hvordan din situation løses bedst muligt. Det kan være, at bestyrelsen er villig til at indgå en afdragsordning med dig eller måske til at give dig en frist til selv at finde en køber.

Tvangsauktioner over andelsboliger og andelsboligforeningers ejendomme

Af *Jette Tang* og *Anne Marie Kogsbøll*

I nærværende artikel behandles dels tvangsauktioner over de enkelte andelsboliger (brugsretten til andelsboligen) og dels tvangsauktioner over andelsboligforeningens ejendom (hovedejendommen). Artiklen beskriver kort lovgrundlaget for tvangsauktionerne og nogle af de særlige problemstillinger, der kan opstå ved disse tvangsauktioner.

Tvangsauktioner over andelsboliger

Tvangsauktioner over andelsboliger gennemføres efter særlige regler, som findes i retsplejelovens § 559 a. Heraf fremgår det bl.a., at en andel ikke kan sælges på tvangsauktion, før fogedretten har forsøgt tvangssalg af andelen gennem andelsboligforeningen i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven.

Der findes desuden særlige tvangsauktionsvilkår for andelsboliger, som bl.a. tager højde for, at andelsboliger er underlagt begrænsninger i prisfastsættelsen.

Fra 1. februar 2005 har der eksisteret en ufravigelig ret for andelshavere til at pantsætte deres andele uanset ordlyden af andelsboligforeningens vedtægter. Den frie adgang til at pantsætte andele har bevirket en stigning i antallet af tvangsauktioner over andelsboliger.

Mange andelsboligforeninger har i deres vedtægter krav om, at erhververen af en andelsbolig skal flytte ind i boligen. Det giver et problem på tvangsauktionen, såfremt erhververen er et pengeinstitut eller en professionel långiver, der ikke kan opfylde bopælspligten. Panthaverne i de enkelte andele er således ofte afskåret fra at overtage andelsboligen som ufyldestgjort panthaver.

I en kendelse fra Østre Landsret fra 2009 gav landsretten andelsboligforeningen medhold i, at foreningen ikke kunne godkende en køber som andelshaver, og at der derfor ikke kunne meddeles hammerslag til køber. Køber var i den pågældende sag en virksomhed, der havde pant i den pågældende andel, og som ønskede at erhverve andelen med henblik på videresalg (andelsboligforeningens vedtægt indeholdt bestemmelser om bopælspligt).

Som følge af kendelsen fra Østre Landsret nedsatte regeringen i marts 2010 en arbejdsgruppe, der skulle undersøge panthavers mulighed for at overtage en andelsbolig på tvangsauktion. Arbejdsgruppen vurderede, at der ikke er grundlag for at antage, at kendelsen har haft indflydelse på andelshavernes lånevilkår, og at der derfor ikke er et aktuelt behov for at ændre den gældende lovgivning.

Tvangsauktioner over andelsboligforeningers ejendomme

Reglerne vedrørende tvangsauktioner over andelsboligforeningers ejendomme (hovedejendommen) følger de almindelige tvangsauktionsregler, der fremgår af retsplejelovens kapitel 51 samt bekendtgørelse nr. 652 af 15. december 1978 om tvangsauktionsvilkår med senere ændringer.

Ophævelse af en andelsboligforening grundet tvangsauktion over andelsboligforeningens ejendom medfører, at panthaverne i de enkelte andele reelt mister deres sikkerhed. Som konsekvens heraf har det i retspraksis været prøvet, om panthaverne i andelene skal indkaldes til tvangsauktionen over hovedejendommen.

Højesteret har senest ved en kendelse afsagt i 2009 (trykt i Ugeskrift for Retsvæsen) fastslået, at de kreditorer, som havde pant i de enkelte andelsboliger, ikke havde rettigheder i den faste ejendom. Selvom ejendommen var andelsboligforeningens væsentligste aktiv, og selvom kreditorerne var kreditorer hos andelsboligforeningen for en eventuel udlodning, hvis der skulle ske opløsning af andelsboligforeningen, fandt Højesteret derfor ikke, at kreditorerne i de enkelte andele skulle indkaldes til auktionen.

En tvangsauktion over andelsboligforeningens ejendom bevirker i praksis, at andelsboligforeningen opløses, samt at de tidligere andelshavere har ret til at blive boende som lejere, jf. andelsboligforeningslovens § 4.

Andelshaverne kan blive boende som lejere i overensstemmelse med reglerne i lejelovgivningen. Hvis der ikke foreligger aftale om andet, regulerer lejelovgivningen således forholdet mellem de

tidligere andelshavere og den nye ejer af ejendommen. Det betyder, at lejelovgivningens udfyldende regler finder anvendelse på fastsættelse af lejen, betaling af depositum, opsigelse, fraflytning m.v.

Det er ved en byretsdom fra 1988 fastslået, at de tidligere andelshavere alene er sikret en ret til at blive boende som lejere. Lejeforholdet mellem den nye ejer af ejendommen og den tidligere andelshaver betragtes som et nyetableret lejeforhold. Det indebærer bl.a., at den nye ejer er berettiget til at afkræve depositum og aftale leje, herunder lejeforhøjelse for forbedringer.

Af en tilkendegivelse fra Østre Landsret fra 1989 fremgår det ligeledes, at en udlejer kunne kræve sædvanligt depositum ved udlejning til de tidligere andelshavere i ejendommen, når udlejereren havde overtaget denne på tvangsauktion.

Såvel litteraturen som praksis er sparsom på dette område. En række forhold er derfor fortsat uafklarede, herunder bl.a. hvor mange særkrav den nye udlejer kan indføre i lejekontrakten, uanset hvor sædvanlige disse måtte være.