



Pant i andelsboliger

Den 8. april 2009 afsagde Østre Landsret en kendelse, hvor landsretten tiltrådte en andelsboligforeningens synspunkt om, at andelsboligforeningen ikke kunne godkende en køber som andelshaver. Baggrunden for dette var, at køberen, Thomdahl A/S, var en virksomhed, der ikke kunne opfylde vedtægternes krav om bopælspligt.

Sagen kort

Sagen omhandlede en andelshaver, der havde givet pant i sit andelsbevis. Da andelshaveren senere misligholdte sine betalinger, blev der indgivet begæring om tvangsauktion.

Thomdahl A/S, som var panthaver, ønskede at erhverve andelsboligen med henblik på videresalg.

Den 27. februar 2009 meddelte fogedretten køberen, Thomdahl A/S endeligt hammerslag på tvangsauktionen. Retten antog, at såfremt erhvervelsen skete med henblik på videresalg, var bopælspligten ikke til hinder for, at en panthaver erhvervede en pantsat ejendom på tvangsauktion, selvom panthaveren var et selskab og således ikke kunne opfylde bopælspligten.

Andelsboligforeningen kærede derefter afgørelsen til Østre Landsret.

Andelsboligforeningen meddelte, at foreningen ikke kunne godkende køber som andelshaver med henvisning til § 3, stk. 4, i andelsboligforeningens vedtægter, hvoraf fremgår, at der er bopælspligt for andelshavere. En betingelse som køberen ikke opfyldte.

Den juridiske baggrund

Ved lov nr. 204 af 29. marts 2004 om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Pant og udlæg i andelsboliger m.v.), blev det pr. 1. januar 2005 muligt for andelshavere at give pant i deres andelsbeviser.

Det følger af retsplejelovens § 509, stk. 2, at en panthaver kan gøre udlæg i en andelsbolig.

Endvidere følger det af retsplejelovens § 559 a, stk. 6, at en tvangsauktion afholdes på de af justitsministeren efter forhandling med økonomi- og erhvervsministeren fastsatte tvangsauktionsvilkår vedrørende andelsboliger.

Af de af justitsministeren og økonomi- og erhvervsministeren fastsat standardiserede tvangsauktionsvilkår punkt 4 fremgår, at hammerslag meddeles med forbehold for andelsboligforeningens godkendelse af auktionskøberen.



Østre Landsrets kendelse

Østre Landsret fandt, at der ikke var grundlag for at meddele hammerslag til køber, idet andelsforeningens vedtægter indeholdt en bestemmelse om, at andelsboligforeningens medlemmer er forpligtet til at benytte lejligheden, og at andelshaverforeningen af den grund ikke kunne godkende køber som andelshaver.

En betingelse om, at køberen skal benytte lejligheden indebærer, at køberen har bopælspligt. Dette vil typisk være en altovervejende hovedregel, når der er tale om andelsboliger. Dette er også Østre Landsrets begrundelse for, at virksomheder ikke kan være ejere af andelsboliger.

Den altafgørende vægt lægges således på bestemmelsen om bopælspligt i vedtægterne.

I forlængelse heraf ophævede landsretten fogedrettens afgørelse af 27. februar 2009 og henviste sagen til fornyet behandling i fogedretten.

Konklusion

På baggrund af Østre Landsrets kendelse af 8. april 2009, kan det konkluderes, at en panthaver kan gøre udlæg i en andelsbolig, og begære tvangsauktion, men kan ikke være sikker på, at der meddeles endeligt hammerslag, således at panthaver kan søge sig fyldestgjort, idet et endeligt hammerslag er betinget af andelsforeningens godkendelse af køber.

Problemet for virksomheder og panthavere kan derfor heller ikke søges løst ved, at mulige købere f.eks. fremlejer andelsboligen, eller efterfølgende videresælger den, idet køberens bopælspligt ikke vil være opfyldt af den grund. Derimod kan problemet for panthavere, som ønsker at yde lån til andelshavere, søges løst ved, at disse ved långivning betinger sig, at vedtægterne ikke indeholder en betingelse om bopælspligt.

Kendelsen medfører usikkerhed for pengeinstitutter, der har lånt penge til andelshavere og for andelshavere, der i fremtiden ønsker at optage lån med sikkerhed i andelsbeviset, idet pengeinstitutterne på baggrund af ovenstående scenarie givetvis vil være mindre tilbøjelige til at give lån til disse. Såfremt pengeinstitutterne er tilbøjelige til at yde lån til andelshavere, vil risikoen, som disse løber, afspejle sig i lånets rente, med den mulige følge, at dette vil afholde potentielle interesserede i andelsboliger fra at købe.

Anbefaling

På baggrund af ovenstående sag, er det vores vurdering, at pengeinstitutter ved pant i andelsbeviser, bør sikre sig, at der ikke i andelsboligforeningens vedtægter er hindringer for gennemførelsen af en tvangsauktion i tilfælde af, at pantsætter misligholder aftalen, samt eventuelt betinge sig, at gælden forfalder, såfremt vedtægterne senere ændres til skade for pengeinstituttet.



Det skal bemærkes, at problematikken alene er aktuelt i de tilfælde, hvor andelsboligforeningen ikke kan godkende køberen af andelsboligen. Tvangsauktioner, hvor køberen er en fysisk person, og som har til hensigt at bebo andelsboligen vil ikke volde problemer for panthavere, forudsat at køberen kan opfylde øvrige krav i andelsboligforeningens vedtægter.

Problemet er endvidere aktuelt ved en personlig konkurs, hvor kurator skal sørge for at realisere skyldnerens aktiver. Det følger af Østre Landsrets kendelse af 13. januar 2006, at kurator ved konkurs indtræder i adgangen til at råde over andelsboligen i retligt henseende, hvorfor kurator i modsætning til ovenstående scenarie godt kan råde over andelen, og sælge den videre.

Også i sådant et tilfælde, hvor det er kurator, som står for et salg i fri handel, skal denne være opmærksom på andelsboligforeningens vedtægter, og at pantet alene kan realiseres, såfremt køber kan opfylde kravene i andelsboligforeningens vedtægter.

Det skal endvidere bemærkes, at der, formentlig efter Folketingets ferie, vil komme et initiativ fra lovgivers side, der tager stilling til den retstilling, som kendelsen efterlader panthavere i andelsboliger i, idet der er en risiko for stigende tab hos eksisterende panthavere. Endvidere har justitsministeren opfordret Folketinget til et indgreb.

Hvis du har spørgsmål eller ønsker yderligere information om sikkerhed i andelsboliger, er du velkommen til at kontakte advokat Thomas Weitemeyer (twe@mwblaw.dk) eller advokatfuldmægtig Helga Johannesen (hjo@mwblaw.dk).

Ovenstående er ikke juridisk rådgivning, og Moalem Weitemeyer Bendtsen indestår ikke for, at indholdet af ovenstående er korrekt. Moalem Weitemeyer Bendtsen har med ovenstående ikke påtaget sig ansvar af nogen art som konsekvens af en læsers benyttelse af ovenstående som grundlag for beslutninger eller overvejelser.