

By- og Boligudvalget 2012-13
BYB Alm.del endeligt svar på spørgsmål 73
Offentligt

MINISTERIET FOR
BY, BOLIG OG
LANDDISTRIKTER



Dato: 17. maj 2013

By- og Boligudvalget

Ministeren for by, bolig og landdistrikters besvarelse af spørgsmål nr. 73 BYB, alm. del.

Spørgsmål nr. 73:

Hvilke rettigheder har andelshaverne i det lange tidsrum, der kan gå, mens konkursen er under behandling? Andelshaverne er endnu ikke lejere, fordi ejendommen ikke er blevet solgt, men andelshaverne er heller ikke andelshavere, fordi de ikke kan råde over ejendommen som før.

Svar:

Konkurslovgivningen hører under justitsministeren, som jeg har indhentet bidrag fra. Justitsministeren har oplyst følgende, som jeg kan henholde mig til:

"1. For så vidt angår andelshavernes retsstilling i forbindelse med en konkursbehandling kan følgende oplyses:

Når der afsiges konkursdekret over en andelsboligforening, mister foreningen retten til at råde over sin formue med virkning for boet, herunder bl.a. retten til at overdrage eller opgive sine ejendele, modtage betaling og andre ydelser, modtage opsigelser, reklamationer og lignende erklæringer, eller stifte forpligtelser, jf. konkurslovens § 29.

Afsigelsen af konkursdekret indebærer imidlertid ikke, at andelsboligforeningen ophører med at eksistere. Således står foreningens vedtægter fortsat ved magt, og andelshaverne mister ikke deres status som andelshavere.

Andelshaverne er som udgangspunkt stillet som før konkursens indtræden med hensyn til de rettigheder og forpligtelser, de som andelshavere er tillagt, herunder med hensyn til brugsretten til deres bolig og forpligtelsen til at afholde boligafgift herfor. Andelshavernes ret til efter vedtægterne at råde over foreningens formue med virkning for boet er imidlertid sat ud af kraft, jf. konkurslovens § 29.

2. Når det gælder kurators forpligtelser, herunder over for andelshaverne, kan følgende oplyses:

Straks efter at konkursdekret er afsagt, udpeger skifteretten en eller flere kuratorer efter at have rådført sig med de fordringshavere, der er til stede, jf. konkurslovens § 107, stk. 1, 1. pkt.

Kurator skal ved udførelsen af sit hverv varetage boets interesser og herunder sikre boets aktiver og foretage de fornødne skridt til værn mod uberettigede dispositioner over aktiverne samt repræsentere boet i enhver henseende, jf. konkurslovens § 110, stk. 1, 1. pkt.

Kurator overtager i den forbindelse den rolle, som foreningens bestyrelse – og i visse anliggender generalforsamlingen – havde indtil konkursens indtræden. Eksempelvis vil kurator som foreningens bestyrelse kunne træffe beslutning om udbedring af uopsættelige skader på foreningens ejendom. Endvidere vil kurator kunne træffe beslutninger på generalforsamlingens vegne med henblik på forberedelse af den fornødne afvikling af boet.

Kurator må imidlertid ikke krænke andelsboligforeningens eller andelshavernes rettigheder. Det følger således bl.a. af konkurslovens § 127, stk. 1, at handler kurator til skade for boet, eller krænkes rettigheder, som tilkommer skyldneren (andelsboligforeningen), kan skifteretten tilsidesætte de truffe beslutninger, meddele kurator pålæg og foretage, hvad der i øvrigt måtte være fornødent.

Kurators muligheder for at foretage handlinger med direkte økonomisk betydning for andelshaverne afhænger således af formålet med de omhandlede dispositioner og de konkrete omstændigheder vedrørende den pågældende andelsboligforening, herunder andelshavernes eventuelle personlige hæftelse for optagne lån i realkredit- eller pengeinstitutter.

Andelshaverne må dog antages efter aftale med kurator at kunne træffe beslutninger vedrørende den almindelige drift af andelsboligforeningen, der ikke forringer værdien af foreningens aktiver eller i øvrigt forringer fordringshavernes mulighed for at blive fyldestgjort i forbindelse med konkursen.

Kurator skal endvidere fremme boets behandling mest muligt, jf. konkurslovens § 110, stk. 1, 2. pkt. Udtrykkelig bestemmelse herom blev indsat i konkursloven ved lov nr. 396 af 30. april 2007 med henblik på at sikre en hurtigere og mere effektiv behandling af konkursboer bl.a. af hensyn til skyldneren. Bestemmelsen indebærer, at kurator ikke kan trække behandlingen af et konkursbo i langdrag.

Skifteretten påser, at der sker fremdrift i behandlingen af boet. Skifteretten har således i medfør af konkurslovens § 126, stk. 2, bl.a. mulighed for at afkræve kurator oplysninger om boets forhold, herunder oplysninger om, hvorpå boet beror, og for at pålægge kurator at foretage det fornødne til fremme af boets behandling og slutning inden for en af skifteretten fastsat frist.

Det er i tilknytning hertil udtrykkeligt anført i konkurslovens § 127 a, at skyldneren eller en fordringshaver kan forlange, at skifteretten benytter sine tilsynsbeføjelser efter § 126, stk. 2, hvis det er nødvendigt på grund af kravet i artikel 6 i Den Europæiske Menneskerettighedskonvention om behandling af sagen inden for en rimelig frist.

Skifteretten kan tage kurators tidsforbrug i betragtning ved fastsættelsen af kurators honorar efter konkurslovens § 239.”

Med venlig hilsen

Carsten Hansen