

Dato: 1. august 2014

By- og Boligudvalget

**Ministeren for by, bolig og landdistrikters endelige besvarelse af spørgsmål nr. 56  
BYB, alm. del. Spørgsmålet er stillet af Alex Ahrendtsen (DF)**

**Spørgsmål nr. 56:**

Vil ministeren kommentere artiklerne "Bolighøj har frit spil" og "Advokat: Ulykkelig sag – intet at gøre", Fyens Stiftstidende den 7. juni 2014, herunder redegøre for, om ministeren vil tage initiativ til at imødegå det i artiklerne angivne problem med boligsvindlere, f.eks. ved en lovændring?

**Svar:**

Det fremgår af artiklerne i Fyens Stiftstidende den 7. juni 2014, at ejeren af fire lejligheder i en mindre ejerforening med i alt seks lejligheder i en årrække har undladt at betale fællesudgifter til ejerforeningen. Dette har resulteret i en stor gæld til ejerforeningen, som påvirker regnskabet negativt og gør det svært at sælge lejlighederne i ejendommen. Ejerens fire lejligheder er nu sat til salg på tvangsauktion, og det fremgår af artiklerne, at alt tyder på, at ejeren vil købe lejlighederne igen via et nyt selskab, hvorved hans gæld til ejerforeningen vil blive slettet.

Indledningsvis vil jeg gerne bemærke, at den i artiklerne omtalte situation efter min vurdering er ganske særlig og ikke udtryk for et generelt problem på ejerlejlighedsmarkedet.

Jeg har ikke mulighed for, at tage stilling til den konkrete sag, men jeg vil gerne redegøre for de regler, der findes i ejerlejlighedsloven og normalvedtægten for ejerforeninger om hæftelse for foreningens udgifter:

En ejerforening etableres efter ejerlejlighedslovens regler i det øjeblik en ejendom opdeles i ejerlejligheder. En ejer af en ejerlejlighed bliver derfor automatisk medlem af ejerforeningen.

Fællesudgifterne i ejerforeninger fordeles efter ejerlejlighedslovens § 6, stk. 1, indbyrdes af de enkelte ejere efter et nærmere fastsat fordelingstal. Fællesudgifterne opkræves i almindelighed som et månedligt bidrag og påhviler de til enhver tid værende ejere af lejlighederne.

I ejerforeninger hæfter den enkelte ejerlejlighedsejer som udgangspunkt med hele sin formue. Der er dog aftalefrihed, hvilket betyder, at der i det enkelte aftaleforhold kan aftales en begrænset og – for det enkelte medlem – mindre byrdefuld hæftelse. Typisk vil man i ejerforeningerne aftale en pro rata

hæftelse, hvilket betyder, at det enkelte ejerforeningsmedlem kun kan forpligtes til at betale sin andel af den samlede fælles gæld.

I praksis kan der opstå krav over for de enkelte lejlighedsejere som følge af, at medlemmerne af ejerforeningen ikke betaler deres andel af foreningens fællesudgifter. Ejerforeningen kan for at imødegå dette tinglyse sikkerhed for sine tilgodehavender hos de enkelte medlemmer. Dette gøres typisk ved, at vedtægterne tinglyses pantstiftende på alle ejerlejlighederne, så der stiftes pant for det i vedtægterne foreskrevne beløb for hver enkelt ejerlejlighed. Pantsikkerhedens størrelse er i normalvedtægten fastsat til 41.000 kr. pr. ejerlejlighed.

Ejerlejlighedsloven og normalvedtægten for ejerforeninger giver således ejerforeningen mulighed for at inddrive skyldige beløb hos de enkelte medlemmer af ejerforeningen, og jeg mener derfor ikke, at en ændring af reglerne i ejerlejlighedsloven vil afhjælpe det konkrete problem.

For så vidt angår konkurslovens regler, har jeg modtaget følgende bidrag fra justitsministeren:

”En konkurs fører som udgangspunkt ikke til et forbud mod ny erhvervsudøvelse. Dette hænger bl.a. sammen med, at en konkurs kan indtræde f.eks. på baggrund af ugunstige markedsvilkår eller en medkontrahents konkurs, og at konkursen således ikke nødvendigvis skyldes dispositioner foretaget af skyldneren eller skyldnerens ledelse.

Reglerne om konkurskarantæne, der blev indsat i konkursloven ved lov nr. 429 af 1. maj 2013 med ikrafttræden den 1. januar 2014, giver imidlertid mulighed for at forbyde en person at deltage i visse former for erhvervsudøvelse efter en konkurs.

Det følger således af konkurslovens § 157, stk. 1, at en konkurskarantæne kan pålægges den, der senere end 1 år før fristdagen har deltaget i ledelsen af skyldnerens virksomhed, hvis det må antages, at den pågældende på grund af groft uforsvarlig forretningsførelse er uegnet til at deltage i ledelsen af en erhvervsvirksomhed.

Den, der er pålagt konkurskarantæne, må efter konkurslovens § 159 ikke deltage i ledelsen af en erhvervsvirksomhed uden at hæfte personligt og ubegrænset for virksomhedens forpligtelser. Hvis den pågældende tidligere er pålagt konkurskarantæne, der ikke er udløbet på fristdagen, og den groft uforsvarlige forretningsførelse, der begrunder nyt pålæg af konkurskarantæne, er foregået, efter at den tidligere konkurskarantæne fik virkning, bestemmes det i afgørelsen om konkurskarantæne, at den pågældende heller ikke må deltage i ledelsen af en erhvervsvirksomhed med personlig og ubegrænset hæftelse for virksomhedens forpligtelser.

Reglerne om konkurskarantæne har til formål at begrænse såkaldt konkursrytteri/-misbrug, der bl.a. dækker over en uredelig udnyttelse af de gældende regler i selskabslovene om selskabers begrænsede hæftelse.

Justitsministeriet finder, at reglerne om konkurskarantæne sammen med det strafferetlige system udgør et tilstrækkeligt værn mod konkursrytteri.”

Med venlig hilsen

Carsten Hansen