

Lovforslag nr. L 56. Fremsat den 5. november 2003 af justitsministeren (Lene Espersen)

Forslag

til

Lov om ændring af tinglysningsloven, retsplejeloven og konkursloven

(Pant og udlæg i andelsboliger mv.)

§ 1

I lov om tinglysning, jf. lovbekendtgørelse nr. 622 af 15. september 1986, som ændret blandt andet ved § 1 i lov nr. 281 af 29. april 1992, § 12 i lov nr. 419 af 31. maj 2000 og senest ved lov nr. 216 af 22. april 2002, foretages følgende ændringer:

1. Efter § 42 h indsættes:

»Kapitel 6 b.

Tinglysning i andelsboligbogen.

§ 42 i. Reglerne i dette kapitel gælder for andele i andelsboligforeninger omfattet af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, jf. lovens kapitel II.

§ 42 j. Pant og retsforfølgning i de i § 42 i nævnte andele i andelsboligforeninger skal tinglyses for at opnå beskyttelse mod aftaler, der i god tro indgås om andelen, og mod retsforfølgning.

Stk. 2. Den aftale om overdragelse til eje af en andel, der skal kunne fortrænge en utinglyst pantsætningsaftale eller retsforfølgning, skal være godkendt af andelsboligforeningen, og erhververen ifølge aftalen skal være i god tro ved modtagelsen af underretning fra foreningen om godkendelse af aftalen.

Stk. 3. Når de i stk. 1 nævnte rettigheder er tinglyst, behøver overdragelse eller anden overførelse heraf ingen tinglysning.

Stk. 4. Tinglyst pant i en andel i en andelsboligforening omfatter, når intet andet er aftalt, forbedringer i lejligheden samt inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden. Pantsætningen er ikke til hinder for, at nævnte forbedringer eller inventar udskilles ifølge regelmæssig drift.

§ 42 k. Tinglysning af de i § 42 j nævnte rettigheder sker i andelsboligbogen, der for hele landet føres ved retten i Århus.

Stk. 2. Som grundlag for tinglysning kræves et dokument, der anmeldes til tinglysning. Dokumentet skal efter sit indhold gå ud på at fastslå, stifte, forandre eller ophæve en ret over en bestemt andel. § 9, stk. 4 og 5, og § 10, stk. 3, finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 3. Ved pantebreve finder § 10, stk. 2, 1. og 3.-5. pkt., og § 11, stk. 2, tilsvarende anvendelse.

Stk. 4. Ved tinglysning af retsforfølgning skal der fremlægges erklæring fra den myndighed, der har foretaget handlingen, eller bekræftet udskrift af dens bøger.

Stk. 5. Ved tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning skal fremlægges udskrift med andelens adresse fra Bygnings- og Boligregistret (BBR) samt erklæring fra andelsboligforeningen, jf. § 4 a i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, om, hvorvidt

1) dokumentet vedrører den, som af andelsboligforeningens bestyrelse er godkendt som ejer af den pågældende andel, og

2) andelen giver brugsret til den bolig- eller erhvervsenhed, som dokumentet angiver med henvisning til en i Bygnings- og Boligregistret (BBR) anført adresse.

Stk. 6. Pantebrevet eller retsbogsudskriften skal angive den bolig- eller erhvervsenhed, hvortil andelen giver brugsret, med henvisning til en i Bygnings- og Boligregistret (BBR) anført adresse.

Stk. 7. Begæres et pantebrev eller retsforfølgning tinglyst på en andel, som dokumentet angiver med henvisning til en i Bygnings- og Boligregistret (BBR) anført adresse, men foreligger der ikke udskrift og erklæring efter stk. 5, indføres dokumentet foreløbigt i andelsboligbogen med frist til fremskaffelse af udskriften og erklæringen. Fristen kan efter anmelderens anmodning forlænges. § 16, stk. 3, finder tilsvarende anvendelse.

§ 42 l. Ved anmeldelsen til tinglysning indføres dokumentet i dagbogen. § 8, stk. 2 og 3, § 14, stk. 1, 2. og 3. pkt., og stk. 3, og § 15, stk. 1-3, finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 2. Pantebreve skal angive de enkelte foranstående hæftelser og dissers beløb. § 15, stk. 4, og stk. 5, 1. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 3. Foreligger der ingen hindring for tinglysningen, eller kan dokumentet tinglyses med anmærkning, indføres det i andelsboligbogen. En eventuel anmærkning indføres kort i andelsboligbogen. § 16, stk. 1, 3. pkt., og stk. 2-4, finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 4. Justitsministeren fastsætter nærmere regler om tinglysningsmåden.

§ 42 m. Et dokument anses for tinglyst, når det er indført i andelsboligbogen og udleveret eller afsendt fra tinglysningskontoret. Tinglysningens retsvirkninger regnes fra den dag, da dokumentet anmeldes til tinglysning. Dokumenter, der anmeldes til tinglysning samme dag, ligestilles.

Stk. 2. §§ 34 og 35 finder tilsvarende anvendelse.

§ 42 n. Bestemmelserne i § 42 a og § 42 b finder tilsvarende anvendelse på pantebreve i andele i andelsboligforeninger m.v. som nævnt i § 42 i.

§ 42 o. §§ 42 i-42 n finder tilsvarende anvendelse på pant og retsforfølgning i aktier og anparter i henholdsvis boligaktieselskaber og boli-

ganpartsselskaber, omfattet af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, jf. lovens kapitel III.«

2. I § 50, *stk. 1, 2. pkt.*, indsættes efter »bilbogen«: »eller andelsboligbogen«.

3. I § 50, *stk. 2*, indsættes to steder efter »bilbogen«: », andelsboligbogen«.

4. I § 50, *stk. 3*, og § 50 f, *stk. 3*, indsættes efter »bilbogen«: », andelsboligbogen«.

5. § 50 e, 2. *pkt.*, affattes således:

»Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.«

§ 2

I lov om rettens pleje, jf. lovbekendtgørelse nr. 815 af 30. september 2003, foretages følgende ændringer:

1. § 495, *stk. 1*, affattes således:

»Forretningen kan foretages, selv om skyldneren ikke giver møde eller træffes. På rettens kontor kan der dog, hvis skyldneren ikke er mødt, ikke foretages udlæg i andet end fast ejendom eller andele i andelsboligforeninger eller aktier eller anparter i boligaktieselskaber eller boliganpartsselskaber omfattet af kapitel III i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber i henhold til pantebrev, jf. § 478, stk. 1, nr. 6.«

2. I § 509, *stk. 1*, indsættes efter »husstand«: », jf. dog stk. 2«, og efter stk. 1 indsættes som nyt stykke:

»*Stk. 2.* En andel i en andelsboligforening eller en aktie eller anpart i et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab omfattet af kapitel III i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, der er forbundet med brugsret til en bolig, kan kun undtages fra udlæg i medfør af stk. 1, hvis boligen efter sin størrelse og indretning alene opfylder de sædvanlige krav til en beskeden bolig, der under hensyn til skyldneren og hans husstand med rimelighed kan stilles, og aktivt ved tvangsfuldbyrdelse må antages ikke at indbringe et beløb, der klart overstiger udgiften ved overtagelse af en passende almen bolig eller leje- eller andelsbolig.«

Stk. 2 og 3 bliver herefter stk. 3 og 4.

3. I § 510 indsættes som stk. 3:

»Stk. 3. Stk. 1 og 2 finder tilsvarende anvendelse på særskilt udlæg i forbedringer i andelslejligheder eller aktie- og anpartslejligheder i et selskab omfattet af kapitel III i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i sådanne lejligheder, jf. tinglysningslovens § 42 j, stk. 4.«

4. I § 518 indsættes som stk. 4:

»Stk. 4. Udlæg i en andel i en andelsboligforening eller i en aktie eller anpart i et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab omfattet af kapitel III i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber omfatter, medmindre andet fremgår af fogedrettens optegnelser, tillige forbedringer i lejligheden samt inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden, jf. tinglysningslovens § 42 j, stk. 4. Optegnelse af de enkelte genstande er kun nødvendig, hvis fordringshaveren anmoder om det. Udlægget er ikke til hinder for, at forbedringer eller inventar som nævnt i 1. pkt. udskilles ifølge regelmæssig drift. Omfatter udlægget forbedringer og inventar, indgår også aktiver af denne beskaffenhed, som senere tilføres lejligheden, under udlægget.«

5. § 520, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Fogedretten kan om fornødent træffe bestemmelse om administration af udlagt fast ejendom, registreret skib eller luftfartøj, eller af en bolig- eller erhvervsenhed omfattet af brugsretten i henhold til en udlagt andel i en andelsboligforening eller en udlagt aktie eller anpart i et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab omfattet af kapitel III i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.«

6. I § 525 indsættes som stk. 4:

»Stk. 4. Bestemmelserne i stk. 2 og 3 finder tilsvarende anvendelse med hensyn til salg og auktion på grundlag af udlæg i en andel i en andelsboligforening eller i en aktie eller anpart i et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab omfattet af kapitel III i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, jf. § 559 a.«

7. § 526, stk. 5, affattes således:

»Stk. 5. Reglerne i stk. 1-4 gælder ikke for udlæg i biler mv., som skal tinglyses efter reglerne i tinglysningslovens kapitel 6 a, eller for udlæg i andele i andelsboligforeninger mv., der skal

tinglyses efter reglerne i tinglysningslovens kapitel 6 b.«

8. § 538, stk. 1, affattes således:

»Udlæg til forauktionering giver ret til, efter de i det følgende opstillede regler, at sætte det udlagte til offentlig auktion og gøre sig betalt af auktionssummen, jf. dog §§ 557, 559 a og 559 b.«

9. I § 539 indsættes som 2. pkt.:

»Det samme gælder tvangsauktion over andele i en andelsboligforening eller over aktier eller anparter i et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab omfattet af kapitel III i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.«

10. Efter § 559 indsættes i kapitel 50:

»§ 559 a. Er udlæg foretaget i en andel i en andelsboligforening, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig, kan denne ikke sælges ved tvangsauktion, før fogedretten efter anmodning fra udlægshaveren har forsøgt tvangssalg gennem andelsboligforeningen i overensstemmelse med andelsboliglovens § 6 b.

Stk. 2. En anmodning til fogedretten om at iværksætte tvangssalg gennem andelsboligforeningen skal være skriftlig og ledsaget af en udskrift af andelsboligbogen. Når fogedretten har modtaget anmodningen, indkalder den skyldneren og andelsboligforeningen til møde. På mødet vejleder fogedretten skyldneren om sagens videre forløb. I særlige tilfælde kan fogedretten på mødet meddele skyldneren en frist på indtil 4 uger til at afværge tvangsmæssigt salg af andelen. § 561, stk. 1, 2. og 3. pkt., stk. 2, stk. 3, 4. pkt., og stk. 4, finder tilsvarende anvendelse. Fogedretten underretter andelsboligforeningen, skyldneren og udlægshaveren om sin beslutning om, at andelen skal forsøges solgt gennem andelsboligforeningen i overensstemmelse med andelsboliglovens § 6 b.

Stk. 3. Må det på grundlag af andelsboligforeningens oplysninger antages, at der ved salg gennem foreningen ikke kan opnås en pris svarende til den højeste pris, der er tilladt efter andelsboligloven eller foreningens vedtægter, kan fogedretten beslutte, at salg skal ske gennem fogedretten på tvangsauktion.

Stk. 4. Sker salg gennem andelsboligforeningen i overensstemmelse med stk. 1 ikke inden den frist, der er fastsat i andelsboliglovens § 6 b,

sælges andelen efter anmodning fra udlægshaveren gennem fogedretten på tvangsauktion.

Stk. 5. I de i stk. 3 og 4 nævnte tilfælde afholdes tvangsauktionen i overensstemmelse med reglerne i kapitel 51 med undtagelse af §§ 560-561, § 562, stk. 1 og 2, og stk. 3, 3. pkt., § 566, stk. 2, 2. og 3. pkt., og stk. 3, 2. og 3. pkt., § 568, § 569, stk. 1, 1. og 4. pkt., og stk. 2, § 570, stk. 1, 1. pkt., § 580 og § 582, 1. pkt. Når særlige hensyn til skyldneren taler derfor, kan fogedretten beskikke en advokat for skyldneren. § 500, stk. 2, finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 6. Auktionen afholdes på de af justitsministeren efter forhandling med økonomi- og erhvervsministeren fastsatte tvangsauktionsvilkår vedrørende andelsboliger. Afgives flere bud, svarende til den pris, der er den højst tilladte efter andelsboligloven eller andelsboligforeningens vedtægter, afgør fogedretten ved lodtrækning, hvem der skal have fortrinsstilling.

§ 559 b. § 559 a finder tilsvarende anvendelse ved udlæg i aktier eller anparter i et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab omfattet af kapitel III i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

§ 559 c. En anmodning til fogedretten om tvangsauktion over en andel i en andelsboligforening, som anvendes til andet end beboelse, skal være skriftlig og være ledsaget af en udskrift af andelsboligbogen. I øvrigt finder § 559 a, stk. 5 og 6, tilsvarende anvendelse.«

§ 3

I konkursloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 118 af 4. februar 1997, som ændret ved § 3 i lov nr. 402 af 26. juni 1998, foretages følgende ændring:

1. I § 37, *stk. 1*, udgår: »samt boligret, der beror på andel eller aktiebesiddelse,«.

§ 4

Justitsministeren fastsætter tidspunktet for lovens ikrafttræden.

§ 5

Stk. 1. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

Stk. 2. § 3 kan ved kongelig anordning sættes i kraft for Færøerne og Grønland med de afvigelser, som de særlige færøske og grønlandske forhold tilsiger.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

1.	Indledning	1869
2.	Andelsboligbogen	1870
2.1.	Den gældende tinglysningsordning	1870
2.2.	Den retlige kvalifikation af andelsboliger	1870
2.3.	Tinglysning som registreringsmodel	1870
2.4.	Registreringssystemets nærmere indretning	1873
2.4.1.	Generelt	1873
2.4.2.	Rettigheder der skal tinglyses.....	1873
2.4.3.	Tinglysningens retsvirkninger.....	1873
2.4.4.	Den tekniske indretning af andelsboligbogen	1874
2.4.5.	Fremgangsmåden ved tinglysning.....	1875
2.4.6.	Justitsministeriets overvejelser.....	1876
2.5.	Pantets udstrækning	1876
2.5.1.	Forbedringer, særligt tilpasset inventar og andet løsøre.....	1876
2.5.2.	Panterettens forhold til særskilte rettigheder.....	1877
2.5.3.	Udlodninger.....	1877
2.5.4.	Forsikringsbeløb	1878
2.5.5.	Lejeindtægter	1878
2.5.6.	Justitsministeriets overvejelser.....	1878
2.6.	Forfaldsgrunde	1879
2.6.1.	Vedligeholdelse af andelen	1879
2.6.2.	Fremleje.....	1879
2.6.3.	Ejerskifte	1879
2.6.4.	Andre forfaldsgrunde	1880
2.6.5.	Justitsministeriets overvejelser.....	1881
2.7.	Forholdet mellem flere panthavere	1881
3.	Udlæg	1882
3.1.	Gældende ret i hovedtræk	1882
3.2.	Lovforslagets hovedindhold	1882
3.2.1.	Grundlaget for og fremgangsmåden ved udlæg	1882
3.2.1.1.	Gældende ret.....	1882
3.2.1.2.	Lovforslagets udformning	1883

3.2.2.	Retsplejelovens transbeneficium	1883
3.2.2.1.	Gældende ret	1883
3.2.2.2.	Lovforslagets udformning	1883
3.2.3.	Udlæggets udstrækning mv.	1884
3.2.3.1.	Gældende ret	1884
3.2.3.2.	Lovforslagets udformning	1885
3.2.4.	Retsvirkningen af udlæg	1886
3.2.4.1.	Gældende ret	1886
3.2.4.2.	Lovforslagets udformning	1887
3.2.5.	Tvangsrealisation af andele	1887
3.2.5.1.	Gældende ret	1887
3.2.5.2.	Lovforslagets udformning	1888
3.2.5.2.1.	Fyldestgørelsesmåde	1888
3.2.5.2.2.	Tvangsauktion	1889
4.	Inddragelse i skyldnerens konkursbo	1890
4.1.	Gældende ret	1890
4.2.	Lovforslagets udformning	1891
5.	Lovforslagets økonomiske og administrative konsekvenser mv.	1891
6.	Hørte myndigheder mv.	1892

1. Indledning

Formålet med dette lovforslag er at indføre en tinglysningsordning med central edb-registrering af visse rettigheder over andele i andelsboligforeninger, aktier i boligaktieselskaber og anparter i boliganpartsselskaber. Hensigten hermed er at give indehavere af de pågældende rettigheder en bedre retlig beskyttelse mod senere rettighedshavere, herunder erhververe af de pågældende andele mv.

Formålet med lovforslaget er endvidere at sikre en tidssvarende regulering af de særlige spørgsmål, der opstår i forbindelse med udlæg i og tvangsrealisation af andele i andelsboligforeninger mv.

Lovforslaget hænger sammen med økonomi- og erhvervsministerens samtidig fremsatte lovforslag nr. L 51 om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Pant og udlæg i andelsboliger mv.), der har til formål at lette omsætningen af private andelsboliger mv. Økonomi- og erhvervsministerens lovforslag indebærer, at det uanset bestemmelserne i en andelsboligforenings vedtægter bliver muligt at pantsætte andele i andelsboligforeninger. Samtidig ophæves det udlægsforbud, der blev indført i andelsboligloven i 1997.

Lovforslaget indeholder navnlig følgende hovedpunkter:

- Der foreslås indført en andelsboligbrog med central edb-registrering af visse rettigheder over andele i andelsboligforeninger mv.

- Der foreslås indført en adgang til at foretage udlæg i en andel i en andelsboligforening mv., selv om skyldneren ikke giver møde i fogedretten.
 - Retsplejelovens transbeneficium foreslås præciseret for så vidt angår adgangen til at foretage udlæg i en andel i en andelsboligforening mv.
 - Det foreslås, at et udlæg i en andel i en andelsboligforening mv. som udgangspunkt også omfatter forbedringer og inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden, og at der som udgangspunkt ikke kan foretages særskilt udlæg i sådanne forbedringer og sådant inventar.
 - Det foreslås, at fogedretten kan træffe bestemmelse om administration af en bolig- eller erhvervsenhed omfattet af brugsretten i henhold til en udlagt andel i en andelsboligforening mv.
 - Det foreslås, at fogedretten kan bestemme, at udlæg i en andel i en andelsboligforening mv. ikke giver ret til at kræve andelen tvangsrealiseret, så længe skyldneren overholder en afdragsordning, medmindre udlægget er foretaget på grundlag af et pantebrev med pant i andelen.
 - Samtidig med etablering af andelsboligbogen, foreslås det, at sikringsakten ved udlæg i en andel i en andelsboligforening skal være tinglysning i andelsboligbogen.
 - Lovforslaget indeholder endvidere nærmere regler om tvangsrealisation af udlagte andele.
- Lovforslaget bygger på forslagene i betænkning nr. 1421/2002 om pant og udlæg i andelslejligheder (i det følgende »betænkningen«), der er afgivet i oktober

2002 af arbejdsgruppen om pant og udlæg i andele (i det følgende »arbejdsgruppen«) under Økonomi- og Erhvervsministeriet (Erhvervs- og Boligstyrelsen). Lovforslaget svarer med redaktionelle ændringer til arbejdsgruppens lovudkast, bortset fra, at bemyndigelsen til at fastsætte nærmere regler om andelsboligforeningens afgivelse af en erklæring om andelshaverens brugsret til den pågældende lejlighed foreslås henlagt til økonomi- og erhvervsministeren i stedet for justitsministeren, og at præciseringen af frangsbeneficiet i retsplejelovens § 509 efter lovforslaget alene skal gælde ved udlæg i andele i andelsboligforeninger mv., hvortil der er knyttet brugsret til en bolig.

2. Andelsboligbogen

2.1. Den gældende tinglysningsordning

Reglerne om tinglysning findes i tinglysningsloven. Tinglysning er en offentlig registrering af dokumenter vedrørende rettigheder over fast ejendom eller løsøre. Til registreringen er knyttet en række retsvirkninger, først og fremmest i forhold til tredjemand. Tinglysning af rettigheder over fast ejendom sker dag ved hver enkelt byret. Rettigheder over løsøre (bortset fra biler) tinglyses i personbogen, der føres ved retten i Århus. Tinglysning af rettigheder over biler mv. sker i et særligt register, bilbogen, der også føres ved retten i Århus.

Tinglysning er en judiciel opgave. Klage over tinglysningsdommerens afgørelser sker således ved kære til vedkommende landsret.

Offentlighed er et centralt led i tinglysningsordningen. Enhver har således adgang til at gøre sig bekendt med tinglysningskontorenes registre og akter. Endvidere offentliggøres de vigtigste dokumenter i Tingbladet, der også kan læses på Internettet.

Den tinglysningsmæssige registrering sker i dag ved hjælp af edb på grundlag af dokumenter i papirform.

Med få undtagelser, jf. tinglysningslovens § 14, stk. 2, indføres alle dokumenter, der modtages til tinglysning, i dagbogen. Herved konstateres modtagelsesdagen og dermed dokumenternes tidsmæssige rækkefølge, så der ikke senere opstår tvivl herom.

Efter indførelsen i dagbogen foretager tinglysningsdommeren den tinglysningsmæssige prøvelse. Der er tale om en juridisk prøvelse, hvor der tages stilling til, om der efter dokumentets eget indhold, tidligere tinglyste rettigheder eller lovgivningen i øvrigt er noget til hinder for, at dokumentet lyses på den måde, som anmelderen ønsker.

Rettigheder, som kan tinglyses, indføres herefter i henholdsvis tingbogen, personbogen eller bilbogen.

2.2. Den retlige kvalifikation af andelsboliger

Tinglysningsloven indeholder ikke i dag særlige regler om tinglysning af rettigheder over andele i andelsboligforeninger mv.

Arbejdsgruppen har søgt at afklare, hvilken gruppe af aktiver en andelsbolig tilhører. For en panthaver eller erhverver kan det få stor betydning, om en andelslejlighed som formuegode og retsposition skal kvalificeres som løsøre eller fordringer. Sondringen har betydning, fordi sikringsakten, hvortil den tinglige beskyttelse er knyttet, er forskellig for løsøre og fordringer. Kvalificeres andelen som løsøre, må den kun underpantsettes med tinglysning som sikringsakt, jf. tinglysningsloven § 47, stk. 1. Kvalificerer man derimod andelslejligheden som en fordring, er der ifølge tinglysningslovens § 47, stk. 4, ikke mulighed for tinglyst underpantsetning. I stedet skal pantsætning ske efter reglerne om pantsætning af simple gældsbreve, jf. gældsbrevslovens § 31, med denunciation til bestyrelsen som sikringsakt.

Arbejdsgruppen anfører, at der kun i begrænset omfang foreligger retspraksis på området. Begrundelsen for dette er formentlig, at langt de fleste foreninger har bestemmelser i deres vedtægter, der har udelukket belåning og kreditorfølging, så der ikke har udviklet sig nogen praksis om disse spørgsmål.

Arbejdsgruppen finder efter en nærmere vurdering af spørgsmålet ikke grundlag for at konkludere, efter hvilke regler pantsætning af andelslejligheder skal behandles i henhold til gældende ret. Der henvises til betænkningen side 24-27.

2.3. Tinglysning som registreringsmodel

2.3.1. Arbejdsgruppen har overvejet, hvilken pantsætningsmodel (sikringsakt), der bør anvendes i relation til pantsætning af andele i andelsboligforeninger.

For at en panthavers fortrinsret til det pantsatte aktiv skal respekteres af pantsætterens kreditorer og aftaleerhververe i god tro, kræves det, at der er iagttaget en sikringsakt (registrering eller denunciation, dvs. underretning til skyldneren). Sikringsaktens form afhænger af, hvilket aktiv der er givet pant i. Fælles for de forskellige sikringsakter, der kræves iagttaget, er, at sigtet hermed er betryggende prioritetskonstatering, offentliggørelse og rådighedsbegrænsning.

Arbejdsgruppen har ved vurderingen af spørgsmålet forudsat, at et fremtidigt system for pantsætning af andele i andelsboligforeninger – for at fungere tilfredsstillende – skal være egnet til at beskytte f.eks. panthavere og godtroende erhververe mod tab. For panthaveren er det centrale, at der ved sikringsakten skabes sikkerhed for, at panthaveren nyder beskyttel-

se over for andelshaverens kreditorer, andre panthavere og erhververe af andelslejligheden. For købere af andelslejligheder er det vigtigt, at det er muligt med sikkerhed at konstatere, om der er stiftet andre rettigheder over andelen i form af navnlig pant eller udlæg, således at køberen på hensigtsmæssig måde kan gardere sig mod skuffelse og tab.

Ved etablering af et system for pantsætning af andele i andelsboligforeninger er der også væsentlige hensyn at tage til andelsboligforeningen. Det er således vigtigt, at der skabes et system, som er administrativt enkelt at håndtere for andelsboligforeningen. Herved reduceres risikoen for, at andelsboligforeningen pådrager sig erstatningsansvar, f.eks. fordi en panthavers eller en udlægshavers rettighed i andelslejligheden overses, og rettighedshaveren derved lider tab, eller fordi foreningen efter en andelshavers salg af en pantsat andel fejlagtigt udbetaler hele restkøbesummen til andelshaveren med den virkning, at panthaveren lider et tab.

Arbejdsgruppen anbefaler på baggrund af sine nærmere overvejelser, at der etableres et registreringssystem, hvor tinglysning er sikringsakt. Dette svarer til den ordning, der i dag gælder, når der er tale om rettigheder over fast ejendom, herunder bygninger på lejet grund, rettigheder i motorkøretøjer mv., samt ved underpant i løsøre og ved høstpant.

Arbejdsgruppen er opmærksom på, at et formaliseret system svarende til et af de nævnte registreringssystemer vil være forbundet med krav om iagttagelse af flere formalia i forbindelse med de enkelte rettigheder, ligesom det kan medføre betaling af afgifter til det offentlige og udgifter til sagkyndig bistand for parterne.

Arbejdsgruppen fremhæver imidlertid, at de nævnte systemer drives af det offentlige, at der er offentlig adgang til oplysninger om rettighedsforholdene, og at oplysningerne er let tilgængelige. Arbejdsgruppen anser de nævnte forhold som meget tungtvejende ved valget af en model for registrering af rettigheder. Arbejdsgruppen lægger endvidere vægt på, at et registreringssystem samtidig indebærer en fjernelse af det arbejde og den risiko, der ville påhvile bestyrelsen i andelsboligforeningen, hvis sikringsakten var denuncia-tion, dvs. underretning til skyldneren.

2.3.2. Herefter anbefaler arbejdsgruppen, at registreringssystemet skal baseres på genstanden – dvs. andelslejligheden – og således ikke på skyldnerens person. Et registreringssystem, som tager udgangspunkt i skyldnerens person, giver ikke et samlet overblik over, hvilke hæftelser der hviler på genstanden. En personbaseret registrering vil efter arbejdsgruppens opfattelse derfor ikke være medvirkende til at

skabe et let anvendeligt og gennemskueligt system. En realbaseret registrering skaber derimod en højere grad af sikkerhed for, at det kan konstateres, hvilke (registreringspligtige) rettigheder der hviler på andelslejligheden.

Arbejdsgruppen er af den opfattelse, at bilbogsmodellen er den model, som er bedst egnet som paradigma for et registreringssystem for pant og udlæg i andele.

Arbejdsgruppen lægger herved vægt på, at der er tale om et system, der er nemmere gennemskueligt og billigere sammenlignet med f.eks. systemet for fast ejendom. Dette hænger sammen med, at der i bilbogen tinglyses ejendomsforbehold, underpant og retsforfølgning, for at sådanne rettigheder kan opnå om-sætnings- og kreditorbeskyttelse. Uden for ordningen falder imidlertid håndpant, tilbageholdsret, brugsrettigheder, herunder leasing, og ejendomsret (adkomst). For anvendelsen af bilbogsmodellen som paradigma taler tillige, at tinglysningsopgaverne varetages af en central registreringsmyndighed for hele landet, som derigennem har opnået stor ekspertise i sagsbehandlingen.

Endelig er bilbogssystemet opbygget således, er det mulighed for at vælge flere søgenøgler, og det er således muligt at søge på såvel genstand som person.

Arbejdsgruppen henviser til bilbogsbetænkningen (nr. 1190/1990) om skjult gæld i biler, hvor det anføres, »at det tinglysningssystem, som arbejdsgruppen foreslår gennemført for biler, uden særlige vanskeligheder vil kunne anvendes på andre aktiver, der kan beskrives på tilstrækkelig entydig måde.« Efter arbejdsgruppens opfattelse er der lovgivningsmæssigt foretaget en tilstrækkelig sikker afgrænsning af de omhandlede boligtyper til, at en registreringsordning alene for disse boligtyper kan administreres i praksis.

2.3.3. Sikring af, at rettigheder i form af pant eller retsforfølgning over en andel registreres på den rigtige andel i andelsboligforeningen, forudsætter en entydig identifikation af den pågældende andelslejlighed. Der knytter sig nogle særlige problemer til identifikationen af andelslejligheder, idet disse i modsætning til selvstændig fast ejendom, herunder ejerlejligheder, ikke er registreret med et dertil hørende matrikelnummer eller ejerlejlighedsnummer.

Arbejdsgruppen anbefaler, at Bygnings- og Boligregistret (BBR) anvendes til identifikation af en andelslejlighed, som ønskes stillet til sikkerhed for et lån.

BBR er opdelt i 3 niveauer: Ejendomsniveau, bygningsniveau og enhedsniveau. Det er muligt via registret at indhente en række oplysninger om såvel ejen-

dommen og de på ejendommen placerede bygninger som de enkelte enheder, dvs. for ejendomme, der ejes af en andelsboligforening, også om de enkelte andelslejligheder. Oplysningerne i BBR er offentligt tilgængelige og kan rekvireres af enhver.

For en klar identifikation af den andel, som f.eks. ønskes pantsat, er det arbejdsgruppens vurdering, at der skal foreligge oplysning om ejendomsnummer, ejerforhold, andelsboligforeningens navn og adresse samt andelslejlighedens adresse. Disse oplysninger vil kunne foreligge ved indhentelse af en udskrift af oplysningerne i BBR kombineret med en erklæring fra andelsboligforeningen om, at den andel, som ønskes pantsat, giver brugsret til den lejlighed, som der er indhentet en BBR-udskrift på, jf. afsnit 2.3.4. nedenfor.

Andelsboligforeningens erklæring om andelslejligheden skal efter forslaget afgives på baggrund af en til lejligheden indhentet udskrift fra BBR. Såfremt der er betydelige forskelle mellem BBR-udskriftens oplysninger og forholdene i ejendommen, har andelsboligforeningens bestyrelse anledning til at gøre parterne opmærksomme herpå.

For at minimere risikoen for fejl skal der såvel ved anmodningen til andelsboligforeningen om afgivelse af denne erklæring som ved anmeldelse til tinglysning vedlægges en udskrift fra BBR med angivelse af enhedsadressen på den lejlighed, hvortil den pågældende andel giver brugsret.

Arbejdsgruppen foreslår på denne baggrund, at grundlaget for registrering af rettigheder over andele bliver oplysningerne i BBR kombineret med en erklæring fra andelsboligforeningen om, at den andel, som ønskes pantsat, giver brugsret til den lejlighed, som der er indhentet en BBR-udskrift på. Vedrørende andelsboligforeningens erklæring om ejerforholdet henvises til afsnit 2.3.4. nedenfor.

Indtil andelsboligforeningens erklæring foreligger, bør det efter arbejdsgruppens opfattelse være muligt for en rettighedshaver at få foretaget en foreløbig tinglysning med frist til fremlæggelse af andelsboligforeningens erklæring. Under forudsætning af, at erklæringen fremlægges inden fristudløb, således at betingelserne for endelig tinglysning er opfyldt, bør tinglysningen således have virkning fra tidspunktet for den foreløbige lysning med frist, nærmere bestemt den dag dokumentet oprindeligt er anmeldt til tinglysning, jf. tinglysningslovens § 25.

2.3.4. Arbejdsgruppen har overvejet, om der bør stilles krav om systematisk registrering af adkomst (ejerforhold). Offentlig registrering af adkomst, f.eks. svarende til den registrering, som sker ved fast ejen-

dom, kan gøre det muligt at forsyne systemet med en særlig troværdighed, som letter transaktioner over andele, idet den, der agter at indgå aftale vedrørende andelen, i almindelighed kan disponere i tillid til, at den registrerede adkomsthaver er berettiget til at råde over andelen.

For de andelslejligheder, der ikke pantsættes, vil registrering af adkomst imidlertid være en unødvendig, omkostningskrævende transaktion. Hertil kommer, at et krav om registrering af adkomst vil kræve, at en række formaliteter skal overholdes, og at der ved overdragelse vil være øgede omkostninger for parterne i form af udgifter til professionel bistand og offentlige afgifter. Det er arbejdsgruppens vurdering, at sådan registrering tillige kan medføre væsentlige udgifter for det offentlige, idet afgifterne ikke kan forventes at dække omkostningerne ved etablering af systemet, navnlig oprettelse af et blad i andelsboligbogen for hver andelsbolig mv. i landet.

Så vidt det er arbejdsgruppen bekendt, opstår der i praksis meget sjældent tvist om, hvem der er ejer af en andel. Foreningerne har – bl.a. som følge af, at bestyrelsen i andelsboligforeningen skal godkende nye erhververe af andele i foreningen – pålidelige oplysninger om, hvem der er ejere af foreningens andele. Efter arbejdsgruppens opfattelse kan andelsboligforeningen med tilstrækkelig sikkerhed konstatere ejerforholdet, uden at der herved pålægges foreningerne en urimeligt tyngende opgave. Arbejdsgruppen lægger herved vægt på, at foreningens erklæring om ejerforholdene afgives under ansvar for urigtige oplysninger, og at de oplysninger, som bestyrelsen skal bekræfte, angår forhold, som den i kraft af sine øvrige forpligtelser efter andelsboligloven eller foreningens vedtægter er eller bør være bekendt med, nærmere bestemt de aktuelle ejerforhold og data vedrørende den til en andel knyttede lejlighed. Der er ikke tale om, at bestyrelsen selvstændigt skal fremskaffe nye oplysninger.

Arbejdsgruppen finder herefter ikke, at der bør stilles krav om systematisk registrering af adkomst.

Arbejdsgruppen foreslår i stedet, at andelsboligforeningen til bekræftelse af ejerforholdet vedrørende andelen og til sikker identifikation af denne skal afgive en erklæring om adkomstforholdene. Forslaget herom indebærer, at der ved tinglysning af rettigheder (pantebreve eller udlæg) skal fremlægges en erklæring fra andelsboligforeningen om, at den, som dokumentet vedrører, er den person, som andelsboligforeningens bestyrelse har godkendt som ejer af den pågældende andel.

Bestemmelser om afgivelse af erklæringen foreslås indsat i en ny § 4 a i andelsboligloven, jf. økonomi- og

F. t. l. vedr. tinglysningsloven m.v.

erhvervsministerens lovforslag, hvortil der henvises. Det vil fremgå af den foreslåede bestemmelse, at en andelsboligforening til brug for tinglysning af et pantebrev eller retsforfølgning i en andel efter anmodning fra andelshaveren, långiveren eller udlægshaveren uden ugrundet ophold skal afgive erklæring om, hvorvidt den, som tinglysningsdokumentet vedrører, er den person, der er godkendt som andelshaver med brugsret til den pågældende lejlighed. Foreningen vil endvidere have pligt til at oplyse, om foreningen har stillet garanti i forbindelse med købet af den pågældende andel og om størrelsen af det garanterede beløb.

Vedrører erklæringen erhververen af en andel (f.eks. fordi der er tale om finansiering af køb af andelen), vil andelsboligforeningen i henhold til den foreslåede bestemmelse ikke være forpligtet til at afgive erklæringen, før købesummen indbetales til foreningen uden andre betingelser end, at erklæringen afgives, og at provenuet anvendes til at indfri eventuelle foranstående pantehæftelser og udlæg forud for afregning til sælger.

Endelig foreslås det, at økonomi- og erhvervsministeren bemyndiges til at fastsætte nærmere regler om form og indhold af de nævnte anmodninger og erklæringer, herunder bestemme, at der skal anvendes en særlig blanket.

2.3.5. Det er arbejdsgruppens vurdering, at der er et tilsvarende behov for en registreringsordning for aktieboliger og anpartsboliger, og arbejdsgruppen foreslår derfor, at der indføres én samlet ordning, som også omfatter boligfællesskaber efter andelsboliglovens kapitel III, der vedrører boligaktie- og boliganpartsselskaber.

2.3.6. Om arbejdsgruppens nærmere overvejelser vedrørende valg af pantsætningsmodel henvises til betænkningen side 63-85.

2.3.7. Justitsministeriet kan tilslutte sig arbejdsgruppens synspunkter og forslag, og lovforslaget er udformet i overensstemmelse hermed, jf. det foreslåede kapitel 6 b i tinglysningsloven (lovforslagets § 1, nr. 1).

2.4. Registreringssystemets nærmere indretning

2.4.1. Generelt

Arbejdsgruppen foreslår at betegne registreringsordningen »andelsboligbogen« og dermed at lade ordningen indgå i det system, som er etableret med bilbogen. Med denne betegnelse angives, at der er tale om en registreringsordning for visse rettigheder i andele i andelsboligforeninger. Arbejdsgruppen foreslår endvidere, at ordningen lovteknisk gennemføres ved indførelse af et nyt kapitel i tinglysningsloven, idet der

som for bilbogens vedkommende er tale om at basere ordningen på det eksisterende tinglysningssystems almindelige regler. Ordningen foreslås på linje med bilbogen indført som et centralt landsdækkende edb-register. Det foreslås, at andelsboligbogen, som det gælder for bilbogen og personbogen, føres for hele landet ved retten i Århus.

2.4.2. Rettigheder der skal tinglyses

Ved fastlæggelsen af, hvilke rettigheder ordningen skal omfatte, bør praktiske behov og retstekniske hensyn efter arbejdsgruppens opfattelse være afgørende.

Arbejdsgruppen foreslår, at ordningen, ligesom det gælder for bilbogen, skal omfatte en række udtrykkeligt angivne typer af rettigheder i andele. I modsætning hertil gælder for fast ejendom, at tinglysning er obligatorisk for alle rettigheder, medmindre rettigheden udtrykkeligt er undtaget fra kravet om tinglysning.

Arbejdsgruppen finder, at ordningen i lighed med det, som gælder for bilbogen, bør omfatte pantsætning og retsforfølgning, dvs. udlæg, arrest og konkurs.

Arbejdsgruppen finder derimod ikke, at ejendomsforbehold, garantier efter andelsboliglovens § 5, stk. 13, der foreslås ophævet, jf. økonomi- og erhvervsministerens lovforslag, adkomst eller brugsrettigheder skal kunne tinglyses.

Der henvises til den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 42 j, stk. 1, jf. lovforslagets § 1, nr. 1.

Om arbejdsgruppens nærmere overvejelser henvises til betænkningen side 87-89.

2.4.3. Tinglysningens retsvirkninger

For fast ejendoms vedkommende gælder efter tinglysningslovens § 1, at alle rettigheder skal tinglyses. I kraft af den systematiske registrering af adkomstforholdene og prøvelsen af de tinglyste dokumenter er det ved fast ejendom muligt at knytte en gyldighedsvirkning til tinglysningen, jf. tinglysningslovens § 27.

Tinglysning i personbogen eller i bilbogen har ingen tilsvarende gyldighedsvirkning. Ved disse former for tinglysning registreres adkomstforholdene ikke, og der sker ingen tilsvarende prøvelse af udstederens adkomst ved tinglysning af panterrettigheder mv.

Arbejdsgruppen stiller på tilsvarende måde ikke forslag om, at der skal ske systematisk registrering af adkomst til andele, jf. pkt. 2.3.4. ovenfor. I stedet foreslås som nævnt en ordning med indhentelse af erklæring fra andelsboligforeningens bestyrelse om identifikation af indehaveren af den pågældende andel samt de lokaler, som andelen giver brugsret til.

Da en køber af andelen således ikke skal have tinglyst sin adkomst, opstår der spørgsmål om, under hvilke betingelser adkomsten skal kunne fortrænge en utinglyst rettighed vedrørende pant eller retsforfølgning, der efter forslaget skal tinglyses for at opnå beskyttelse mod senere rettighedshavere, herunder erhververe af de pågældende andele mv. Situationen kan eksempelvis opstå, hvis andelen sælges, efter den er pantsat af sælgeren, men uden at panteretten er blevet tinglyst.

Arbejdsgruppen fastslår, at det er i alle involverede parter interesse, at der i forbindelse med salg af andelen kan foretages en sikker konstatering af det tidspunkt, fra hvilket (en godtroende) køber kan disponere over andelen uden risiko for at blive mødt med utinglyste rettigheder, der giver sikkerhed for fordringer på sælgeren. Køberens og dennes aftaleerhververs interesse heri er åbenbar, men også indehaver af endnu ikke tinglyste panterettigheder har interesse i at kunne konstatere, om lån kan udbetales uden risiko for, at panteretten er eller bliver fortrængt af en godtroende køber.

Arbejdsgruppen foreslår derfor, at det udtrykkeligt gøres til en betingelse for, at en senere godtroende erhverver af andelen kan fortrænge en pante- eller udlægsret, at den senere overdragelse er godkendt af andelsboligforeningen. En pantøver kan således sikre sig mod at lide tab som følge af ekstinktion til fordel for en senere køber ved umiddelbart før det pantesikrede låns udbetaling at indhente foreningens erklæring om, at der ikke er godkendt overdragelse af andelen, siden den oprindelige erklæring om adkomstforholdene blev afgivet. Efter økonomi- og erhvervsministerens forslag til ændring af andelsboligloven har en andelshaver, långiver eller udlægshaver krav på, at foreningen afgiver en sådan erklæring. Det bemærkes herved, at pantoveren har mulighed for at opnå sikkerhed i den nævnte henseende gennem foreløbig tinglysning med frist, jf. herved pkt. 2.3.3. ovenfor.

Der henvises til den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 42 j, stk. 2, jf. lovforslagets § 1, nr. 1.

Arbejdsgruppen stiller ikke herudover forslag om regler om betingelserne for at fortrænge utinglyst pant eller udlæg i en andel. Der henvises til betænkningen side 89-91.

2.4.4. Den tekniske indretning af andelsboligbogen

Når et dokument modtages til tinglysning, vil det samme dag blive indført i dagbogen. I forbindelse hermed vil de formelle betingelser for tinglysning blive

påset, og dokumentet vil blive afvist, såfremt disse ikke er opfyldt.

Efterfølgende vil dokumentet blive indført i andelsboligbogen og dokumentets prioritetsstilling vil blive fastslået. Strider den prioritetsstilling, dokumentet selv angiver, mod den, der fremgår af andelsboligbogen, vil dokumentet få anmærkning herom.

Efter arbejdsgruppens forslag skal andelsboligbogen indrettes efter samme principper som bilbogen, hvilket vil sige, at andelsboligbogen ikke – som tingbogen – indrettes med et eget blad for enhver ejendom/andel, men kun med blade for de pantsatte andele.

Dette medfører, at tinglysningsdommeren ikke har mulighed for at prøve, om andelen eksisterer, ligesom den manglende registrering af adkomst til andelen indebærer, at det ikke vil være muligt for tinglysningsdommeren at prøve, om udstederen også er ejer af andelen og dermed, formelt, berettiget til at råde over denne.

Den manglende prøvelse medfører, at det vil principielt være muligt uberettiget at pantsætte andele, ligesom det vil være muligt at pantsætte ikke eksisterende andele.

Efter almindelige regler er staten ansvarlig for tinglysningskontorets fejl og forsømmelser ved førelsen af registre og ekspeditionen af de dokumenter, der er indleveret til tinglysning, se nærmere tinglysningslovens §§ 34-35, der angår fast ejendom, men som finder tilsvarende anvendelse på tinglysning i bilbogen, jf. tinglysningslovens § 42 g, stk. 3. Efter arbejdsgruppens opfattelse kan disse almindelige regler ikke antages at medføre, at statskassen uden videre er ansvarlig for de fejl, som en andelsboligforening måtte begå ved afgivelse af en erklæring om adkomstforholdene til brug for tinglysning efter den foreslåede ordning. Efter arbejdsgruppens opfattelse er der ingen grund til at foreslå et videregående ansvar for statskassen.

Uanset henvisningen i den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 42 m, stk. 2, til tinglysningslovens erstatningsregler i § 34 og 35, vil statskassen således ikke uden videre kunne blive pålagt at yde erstatning i de anførte tilfælde.

For at begrænse risikoen for uberettigede eller fejlagtige tinglysninger foreslår arbejdsgruppen reglen i § 42 k, stk. 5, hvorefter der til tinglysning skal medfølge en erklæring fra andelsboligforeningens bestyrelse samt en udskrift med andelens adresse fra Bygnings- og Boligregistret (BBR), jf. pkt. 2.3.3. ovenfor.

Såfremt disse bilag ikke medfølger, skal tinglysningsdommeren tinglyse dokumentet med frist for an-

melderen til at fremskaffe disse, jf. forslaget § 42 k, stk. 7. Fristen, der fastsættes af tinglysningsdommeren, vil normalt være løbende måned plus 30 dage. Samtidig bør dokumentet, da der tillige er tale om et identifikationsforbehold, påføres en generel anmærkning om risikoen for en ændret prioritetsstilling, såfremt andelens adresse måtte vise sig at være forkert.

Såfremt dokumentet ikke på ny anmeldes til tinglysning (vedlagt de pågældende bilag) inden fristens udløb, vil dokumentet – uden yderligere varsel – blive slettet.

Når et dokument, der er tinglyst med frist, senere kommer frem til endelig tinglysning, vil det som udgangspunkt ikke, da det har retsvirkning fra det oprindelige tinglysningstidspunkt, skulle have anmærkning om eventuelle senere tinglysninger – heller ikke selv om disse måtte være tinglyst uden frist.

Dog vil dokumentet skulle prøves på ny, såfremt adressen måtte være ændret. Sker den foreløbige lysning således udelukkende på det skitserede realbaserede grundlag (BBR-udskrift) på et tidspunkt, da foreningens erklæring ikke foreligger, er der en vis risiko for, at registreringen sker med forkert eller ufyldstgørende identifikation af den andel, der er tale om, med den virkning, at offentliggørelsen (den foreløbige tinglysning) af den stiftede ret (pant eller udlæg), sker det »forkerte sted«, hvorved et af tinglysningens hovedformål, offentliggørelsen, forspildes. Eftersom det er indehaveren af den ret, som ønskes tinglyst, der har fordelene ved, at tinglysning kan ske på et usikkert, og derfor foreløbigt grundlag, bør det efter arbejdsgruppens opfattelse også være denne, der skal bære risikoen for, at den foreløbige tinglysning på grund af forkert identifikation af den pantsatte lejlighed sker »det forkerte sted«. I en sådan situation kan retsvirkningen af (endelig) tinglysning på grundlag af andelsboligforeningens attest af ejerforholdene og pantets identitet således i givet fald ikke regnes fra tidspunktet for den foreløbige lysning.

Når dokumentet er tinglyst, påføres det oplysning herom, om datoen for modtagelsen, det nummer, hvorunder tinglysning har fundet sted, samt de eventuelle anmærkninger, dokumentet måtte have fået.

Arbejdsgruppen foreslår i øvrigt en række henvisninger til andre regler i tinglysningsloven, jf. den foreslåede § 42 l, herunder også, at der i forbindelse med tinglysning i andelsboligbogen skal være mulighed for sædvanlig tinglysning med frist, jf. den gældende bestemmelse i tinglysningslovens § 15, stk. 3. Det vil således også ved tinglysning i andelsboligbogen være muligt for tinglysningsdommeren at meddele en frist

til f.eks. fremskaffelse af en tegningsudskrift eller lignende.

Ved tinglysning af påtegninger (om f.eks. aflysning af pantebrevet eller nedsættelse af det pantsatte beløb) på allerede tinglyste dokumenter kræves ikke dokumentation efter den foreslåede § 42 k, stk. 5. Vedrører en påtegning på et allerede tinglyst pantebrev forhøjelse af pantegælden, vil der dog i forbindelse med tinglysning skulle foreligge dokumentation efter den foreslåede § 42 k, stk. 5, idet forhøjelsen svarer til etablering af et nyt pantsætningsforhold.

Når et dokument aflyses af andelsboligbogen, vil det blive overført til et særligt historisk register, hvori det vil forblive i tre år, jf. tinglysningslovens § 50 c, stk. 4. Efter dette tidspunkt vil det ikke være muligt at få oplysning om pantsætningen.

Når der ikke er tinglyst flere rettigheder over en bestemt andel, udgår andelen igen af andelsboligbogen.

2.4.5. Fremgangsmåden ved tinglysning

Grundlaget for tinglysning af rettigheder i andelsboligbogen fastsættes i en særskilt bestemmelse i tinglysningsloven svarende til det, der gælder for personbogen og bilbogen. Det skal således fremgå af bestemmelsen, at rettigheder vedrørende pant og retsfølgning i andele skal tinglyses i andelsboligbogen. Det skal endvidere fremgå, at der som grundlag for tinglysningen skal foreligge et dokument, som fastslår, stifter, forandrer eller ophæver en ret vedrørende en bestemt andel i en andelsboligforening.

Der henvises til de foreslåede bestemmelser i tinglysningslovens § 42 j, stk. 1, og § 42 k, stk. 2.

Som et led i forslaget om at gøre registreringsordningen edb-baseret foreslås, at tinglysningsdokumenter udfærdiges på særlige standardblanketter, der gør indtastning lettere eller gør maskinel indlæsning mulig. Justitsministeren bemyndiges således til at fastsætte, at dokumenter skal oprettes på godkendte blanketter. Der henvises til tinglysningslovens § 50 f.

I et edb-baseret tinglysningsssystem, hvor tinglysningsdokumenter udfærdiges på særlige standardblanketter, er der ikke behov for genparter.

Det foreslås ligeledes, at der udarbejdes en standardblanket til brug for andelsboligforeningens erklæring om oplysninger, der kan identificere andelshaveren samt de lokaler, som andelen giver brugsret til. Der henvises til den foreslåede bestemmelse i andelsboliglovens § 4 a, stk. 3, jf. økonomi- og erhvervsministerens lovforslag. Erklæringen skal indsendes sammen med det dokument, som ønskes tinglyst. Endvidere foreslås, at den BBR-udskrift, som skal vedlægges anmodningen om en erklæring fra andelsboligfor-

eningen, ligeledes skal vedlægges det dokument, som begæres tinglyst. Det påhviler herefter tinglysningsdommeren at prøve overensstemmelsen imellem de oplysninger, som fremgår af dokumentet, erklæringen fra andelsboligforeningen og BBR-udskriften.

Ligesom ved tinglysning i bilbogen, jf. tinglysningslovens § 42 f, stk. 1, skal der kunne tinglyses med frist og gives anmærkning efter tinglysningslovens almindelige regler herom. Lysning med frist kan efter tinglysningslovens § 8, stk. 2, ske i tilfælde, hvor der opstår mistanke om gyldigheden af et til tinglysning indleveret dokument. Ligeledes kan der efter § 15, stk. 3, lyses med frist i tilfælde, hvor der ikke er anmeldt fornødent bevis for, at udstederen af dokumentet er berettiget til at råde over ejendommen.

Tinglysningslovens anmærkningssystem har til hensigt at advare udstederen af dokumentet (og den, der indhenter oplysning om, hvad der er tinglyst) om forhold, som efter det i øvrigt tinglyste kan have betydning for prioritetsstillingen. Eftersom der ved andele i andelsboligforeninger er tale om rettigheder vedrørende forholdsvis store økonomiske værdier, bør også anmærkningssystemet overføres til andelsboligbogen.

Som for bilbogens vedkommende foreslås det, at der gives bemyndigelse til justitsministeren til at udstede nærmere regler, det vil sige udstedelse af en andelsboligbogsbekendtgørelse med nærmere regler for arbejdsgangene ved tinglysning i andelsboligbogen, jf. den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 42 l, stk. 4.

Efter den gældende bestemmelse i tinglysningslovens § 50 f, skal der anvendes en af justitsministeren godkendt pantebrevsformular i forbindelse med oprettelse af pantebreve, der anmeldes til tinglysning. Denne bestemmelse vil umiddelbart efter sin ordlyd finde anvendelse på pantebreve vedrørende andele i andelsboligforeninger mv. Der vil som bilag til den nævnte andelsboligbogsbekendtgørelse blive udarbejdet en pantebrevsformular vedr. pant i andele mv.

Både bilbogen og personbogen har regler om slettelse af tinglyste rettigheder efter 10 år, medmindre forlængelse begæres. I lyset af, at der for andeles vedkommende er tale om værdier, som ikke i almindelighed reduceres i takt med brugen, således som det sker for biler og andet løsøre, men ofte stiger og normalt er tilstede over en meget lang årrække, idet andelen knytter sig til en fast ejendom, foreslår arbejdsgruppen ikke regler om automatisk slettelse af tinglyste rettigheder.

Som for bilbogen, jf. tinglysningslovens § 42 e, stk. 3, foreslås, at reglen i tinglysningslovens § 11,

stk. 2, om krav til dokumentation ved slettelse af pantebreve finder tilsvarende anvendelse. Det bemærkes herved, at køberen må sørge for aflysning af eventuelle hæftelser i forbindelse med erhvervelse af andelen, men det påhviler andelsboligforeningen at sikre sig pantebrevet i kvitteret stand som grundlag for udbetaling af købesummen til den tidligere andelshaver.

Det foreslås endvidere, at reglerne om fejlrettelse og erstatning i tinglysningslovens §§ 34-35 finder tilsvarende anvendelse for tinglysning i andelsboligbogen, således som det gælder for bilbogen, jf. tinglysningslovens § 42 g, stk. 3.

2.4.6. Justitsministeriets overvejelser

Justitsministeriet kan tilslutte sig arbejdsgruppens synspunkter og forslag vedrørende registreringssystemets nærmere indretning, og lovforslaget er udformet i overensstemmelse hermed, jf. de foreslåede bestemmelser i tinglysningslovens §§ 42 k-42 m (lovforslagets § 1, nr. 1).

2.5. Pantets udstrækning

Når en andel i en andelsboligforening pantsættes, er det værdien af andelen i foreningens formue, som udgør den umiddelbare sikkerhed for panthaveren. Til en andel knytter sig imidlertid også andre aktiver af økonomisk værdi for andelshaveren.

Nedenfor beskrives, i hvilket omfang sådanne andre aktiver bør være omfattet af pant i andelen.

2.5.1. Forbedringer, særligt tilpasset inventar og andet løsøre

For det første kan der opstå spørgsmål om, hvorvidt pant i en andel tillige omfatter retten til forbedringer, som andelshaveren eller en tidligere andelshaver har udført i lejligheden, samt særligt tilpasset eller installeret inventar og andet løsøre i lejligheden.

Ved *forbedringer* forstås arbejder, som øger den brugs mæssige værdi af boligen uden at kunne betragtes som almindelig vedligeholdelse, og hvis tilstedeværelse i boligen kan konstateres, eksempelvis modernisering eller udskiftning af køkken og bad. *Særligt tilpasset inventar* omfatter inventar, som ikke umiddelbart kan fjernes og anvendes andetsteds, eller hvis fjernelse vil forringe værdien af det fjernede, og/eller medføre større efterreparationer, eksempelvis skabe og gulvtæpper, som er særligt tilpasset lejligheden. *Andet løsøre* omfatter alle løse indbogenstande og lignende i lejligheden, herunder som udgangspunkt hårde hvidevarer.

Den gældende andelsboliglovs system tager udgangspunkt i, at forbedringer og særligt tilpasset eller installeret inventar medregnes i andelens pris, idet er-

hververen er forpligtet til at overtage forbedringer og særligt tilpasset eller installeret inventar, såfremt sælgeren ønsker, at det indgår i handlen. I praksis er det den altovervejende hovedregel, at forbedringer og særligt tilpasset eller installeret inventar forbliver i lejligheden i tilfælde af salg af andelen.

Der er enighed i arbejdsgruppen om, at den foreslåede pantsætningsordning bør udformes således, at de til enhver tid værende forbedringer og særligt tilpasset eller installeret inventar er omfattet af pantet i andelen. Andet løvsøre bør derimod ikke være omfattet af pantet; sådant løvsøre kan således ikke pantsættes efter reglerne om pant i andele, men efter reglerne om pant i løvsøre. I modsætning til det, der gælder efter tinglysningslovens § 38 om pant i fast ejendom, vil eksempelvis hårde hvidevarer således som udgangspunkt ikke være omfattet af pantet, medmindre der er tale om særlige indbygningsmodeller.

Arbejdsgruppen lægger herved vægt på, at hovedsigtet med en pantsætningsordning for andele i andelsboligforeninger er, ligesom ved pantsætning af fast ejendom, at sikre, at aktiver kan udnyttes bedst muligt som kreditgrundlag, herunder yde kreditorer bedst mulig sikkerhed for deres tilgodehavende i den værdi, som objektet for pantsætningen repræsenterer ved et almindeligt salg. Desuden bør tilstræbes høj grad af enkelhed i regelsættet. Hensynet hertil taler for, at afgrænsningen af pantets omfang som udgangspunkt kommer til at svare til den, der anvendes ved salg, idet en snævrere afgrænsning af genstanden for pant end af genstanden for salg kan give anledning til praktiske vanskeligheder ved tvangssalg, herunder ved afregning af købesummen. Arbejdsgruppen finder dog ikke, at den foreslåede regel bør gøres ufri-velig, således at parterne afskæres fra at aftale andet i pantsætningsaftalen.

Der henvises til den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 42 j, stk. 4.

Om arbejdsgruppens nærmere overvejelser henvises til betænkningen side 95-99.

2.5.2. Panterettens forhold til særskilte rettigheder

Når forbedringer og særligt tilpasset eller installeret inventar omfattes af pant i andele, opstår der spørgsmål om, hvorvidt særskilte rettigheder, f.eks. ejendomsforbehold, i sådanne aktiver mv. skal kunne forbeholdes, selv om sådanne rettigheder kan komme i konflikt med panterettigheder i andelen.

Panthaverne har selvsagt interesse i, at der ikke er risiko for at blive mødt med konkurrerende rettigheder i form af ejendomsforbehold eller særskilt pant i forbedringer eller særligt tilpasset eller installeret in-

ventar i den pantsatte andel. Dette kunne efter arbejdsgruppens opfattelse opnås ved en regel svarende til tinglysningslovens § 38.

Efter arbejdsgruppens vurdering har det nævnte inventar dog normalt kun temmelig beskeden betydning for andelens værdi og dermed pantsikkerheden.

Desuden kan en uretmæssig bortfjernelse af genstande, der er blevet en integreret bestanddel af lejligheden, forhindres gennem de ulovbestemte principper om tilvækst, hvis fjernelsen ikke kan ske uden fysisk beskadigelse af lejligheden.

Hertil kommer, at indførelse af en regel, der ligger på linje med tinglysningslovens § 38, kunne forhindre, at andelshaveres anskaffelse af inventar, som efter sin art afhængigt af den nærmere tilpasning og installation kan blive grebet af pant i andelen, blev finansieret ved f.eks. ejendomsforbehold eller tinglyst løvsøreunderpant. Arbejdsgruppen fremhæver herved, at ejendomsforbeholdet mv. ville være uden retsvirkning ikke alene i tilfælde, hvor andelen i forvejen er pantsat, men også i tilfælde, hvor andelen ved anskaffelsen af inventaret er ubehæftet, men senere pantsættes.

Arbejdsgruppen finder på denne baggrund ikke tilstrækkelig grund til på den anførte måde at modvirke forbehold af særskilte rettigheder over inventar anskaffet af andelshavere med henblik på installation i en andelsbolig, og arbejdsgruppen stiller derfor ikke forslag til lovregler herom.

Der vil således kunne stiftes eksempelvis ejendomsforbehold i forbedringer og særligt tilpasset eller installeret inventar, der ellers ville være omfattet af et eventuelt pant i andelen.

Når den særskilte rettighed ophører, f.eks. når et ejendomsforbehold bortfalder ved den endelige betaling af købesummen vedrørende genstanden, vil forbedringen eller det særligt tilpassede eller installerede inventar være omfattet af pantet.

Om arbejdsgruppens overvejelser henvises i øvrigt til betænkningen side 99-100.

2.5.3. Udlodninger

Udlodninger kan forekomme i form af udlodning af overskud og udlodning i forbindelse med kapitalnedsettelse og likvidation. Udlodninger af andelsboligforeningens formue til andelshaverne indebærer, at den formue, som en panthaver har sikkerhed i, nedbringes. Der er således tale om en forringelse af panthaverens sikkerhed.

Det er på den baggrund arbejdsgruppens opfattelse, at sådanne udlodninger, herunder likvidationsudlodninger, utvivlsomt bør være omfattet af pantet.

For så vidt angår udlodning af overskud (udbytteuddeling) anfører arbejdsgruppen, at der ikke er detaljerede regnskabsregler for andelsboligforeninger ud over de, som findes i bogføringsloven. Derfor kan det i praksis ved en udlodning være svært at påvise, om det er en udlodning af kapital eller overskud fra tidligere år. Dette taler efter arbejdsgruppens opfattelse for at lade alle udlodninger være omfattet af pantet. Arbejdsgruppen anfører endvidere, at problemets omfang er beskedent, idet udlodninger antages at forekomme i et yderst begrænset omfang i praksis. Der findes ikke i andelsboligordningen at være særlige hensyn, som tilsiger, at udlodninger ikke skal være omfattet af pantet.

Arbejdsgruppen foreslår derfor, at det kommer til at fremgå af den pantebrevsformular, der skal anvendes ved tinglysning af pant i andele, at pantet omfatter udlodninger af foreningsformuen.

Om arbejdsgruppens nærmere overvejelser henvises til betænkningen side 100-103.

2.5.4. Forsikringsbeløb

Det er arbejdsgruppens opfattelse, at panteretten i almindelighed bør udstrækkes til at gælde forsikringsbeløb, som udbetales som følge af, at det pantsatte beskadiges eller går til grunde. Dette svarer til den gældende retstilstand ved pant i fast ejendom, hvor dette fremgår af de anvendte pantebrevsformularer og tinglysningslovens § 37, stk. 2.

Arbejdsgruppen foreslår derfor, at det kommer til at fremgå af den pantebrevsformular, der skal anvendes ved tinglysning af pant i andele, at pantet omfatter erstatnings- og forsikringssummer, der træder i stedet for det pantsatte.

De forsikringsmæssige forhold ved andelsboliger er for en praktisk betragtning ikke umiddelbart sammenlignelige med forholdene ved fast ejendom i øvrigt, idet der her er tale om et indirekte ejerskab for den enkelte andelshaver. Ejendomsretten til den faste ejendom tilkommer andelsboligforeningen, og beslutninger vedrørende forsikringsforholdene træffes af foreningen. Den enkelte andelshaver har dermed ingen umiddelbar indflydelse på forsikringsforholdene for ejendommen, og dokumentation heraf må ske ved foreningens mellemkomst.

Om arbejdsgruppens nærmere overvejelser henvises til betænkningen side 103-105.

2.5.5. Lejeindtægter

Hovedreglen efter Erhvervs- og Boligstyrelsens normalvedtægt for andelsboligforeninger er, at andelshaveren er afskåret fra at fremleje lejligheden. Som undtagelse fra beboelsespligten har en boligan-

delshaver dog mulighed for efter normalvedtægten at fremleje lejligheden midlertidigt med samtykke fra bestyrelsen. Tilsvarende gælder efter Andelsboligforeningens Fællesrepræsentations standardvedtægt. Det er arbejdsgruppens opfattelse, at praktisk taget alle andelsboligforeninger har vedtægtsbestemmelser om fremleje svarende til ovennævnte.

Der opstår herved spørgsmål om panterettighedens forhold til de lejeindtægter, som en andelshaver oppebærer i forbindelse med fremleje af andelsboligen.

Arbejdsgruppen anfører, at der ikke er adgang for erhvervsandelshavere til at fremleje, medmindre der er givet særskilt tilladelse hertil.

Det centrale formål med andelsboligformen er, at foreningen stiller boliger til rådighed for sine medlemmer ved opførelse eller erhvervelse af ejendomme til beboelse. Som et led i andelshaverens brug af lejligheden kan der være behov for midlertidig fremleje som alternativ til at afhænde andelen i tilfælde, hvor andelshaveren har behov for at være midlertidigt fraværende. Også offentligretlige hensyn kan begrunde en ret (og pligt) til fremleje i tilfælde, hvor en andelshaver fraflytter en andelsbolig, jf. herved benyttelsespligten i boligreguleringslovens § 48 i tilfælde, der ikke er omfattet af undtagelsen i denne bestemmelses stk. 6 om salgsproblemer.

Arbejdsgruppen finder på denne baggrund, at pantsætningsreglerne ikke bør være til hinder for den enkelte andelshavers adgang til fremleje. Efter arbejdsgruppens opfattelse bør pantet i almindelighed omfatte lejeindtægter ved fremleje, men således at andelshaveren oppebærer lejeindtægten, så længe der ikke foreligger misligholdelse over for panthaveren. Med denne ordning kan andelshaveren fremleje andelsboligen i tilfælde, hvor det er påkrævet, og samtidig oppebære lejeindtægten til hel eller delvis dækning af den løbende boligafgift. Arbejdsgruppen anser panthaverens interesser for at være tilstrækkeligt varetaget derved, at panthaveren kan oppebære lejeindtægten i tilfælde af, at panteaftalen misligholdes. Dette svarer til, hvad der antages at gælde ved pant i fast ejendom.

Arbejdsgruppen foreslår derfor, at det kommer til at fremgå af den pantebrevsformular, der skal anvendes ved tinglysning af pant i andele, at pantet omfatter lejeindtægter.

Om arbejdsgruppens nærmere overvejelser henvises til betænkningen side 105-108.

2.5.6. Justitsministeriets overvejelser

Justitsministeriet kan tilslutte sig arbejdsgruppens synspunkter og forslag vedrørende pantets udstrækning, og lovforslaget er udformet i overensstemmelse

hermed, jf. den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 42 j, stk. 4, (lovforslagets § 1, nr. 1).

2.6. Forfaldsgrunde

2.6.1. Vedligeholdelse af andelen

Der er ikke i andelsboligloven fastsat regler for andelshaverens pligt til at vedligeholde andelslejligheden, men spørgsmålet er som oftest reguleret i foreningens vedtægter, og der kan være bestemmelser i de individuelle bolig- og brugsaftaler. Af standardvedtægtens § 9 fremgår således, at andelshaveren har pligt til at foretage al vedligeholdelse i boligen - bortset fra en række udtrykkeligt nævnte vedligeholdelsesarbejder - hvilket også omfatter eventuelle nødvendige udskiftninger af visse bygningsdele. Forsømmer en andelshaver groft sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist og kan i sidste ende skride til eksklusion af andelshaveren.

Der er ikke fastsat lovregler, som regulerer spørgsmålet om pantsætters pligt til at vedligeholde det pantsatte, men det må antages at følge af almindelig kontraktsret, at pantsætter har pligt til at vedligeholde det pantsatte, medmindre der er aftalt andet mellem parterne. Er der ikke aftalt andet, antages det, at pantsætter til stadighed skal kunne præstere et pant i god og brugbar stand.

Ved pantsætning af andele i andelsboligforeninger forbliver rådigheden og dermed brugsretten til andelslejligheden hos pantsætteren (andelshaveren), og pantsætter er derfor efter arbejdsgruppens opfattelse også nærmest til at vedligeholde pantet. Hertil kommer, at pantsætteren fortsat over for andelsboligforeningen har vedligeholdelsespligten.

Efter arbejdsgruppens opfattelse bør pligten til at vedligeholde pantet derfor påhvile pantsætteren efter de principper, som også gælder for underpant i løsøre og fast ejendom. Arbejdsgruppen foreslår, at der som ved underpant af fast ejendom og løsøre fastsættes deklaratoriske regler om spørgsmålet. Parterne bevarer derved muligheden for at aftale en anden vedligeholdelsesfordeling, såfremt dette ønskes. De deklaratoriske bestemmelser kan med fordel - som det er tilfældet for underpantsætning af fast ejendom og løsøre - indsættes i den obligatoriske pantebrevsformular med mulighed for, at parterne i den individuelle tekst kan aftale fravigelser.

Pantsætters vedligeholdelse af pantet har betydning for pantets værdi. For en vurdering af, hvilke retsvirkninger der skal knyttes til misligholdelse af aftalen om pantsætning i form af mangelfuld vedligeholdelse af

pantet, finder arbejdsgruppen, at der bør gælde det samme som ved underpant i løsøre og fast ejendom.

Arbejdsgruppen foreslår derfor, at det kommer til at fremgå af den pantebrevsformular, der skal anvendes ved tinglysning af pant i andele, at debitor er forpligtet til at holde pantet i forsvarlig stand, og at kreditor kan forlange kapitalen indfriet, hvis pantet væsentligt forringes, uden at der efter påkrav stilles betryggende sikkerhed.

Om arbejdsgruppens nærmere overvejelser henvises til betænkningen side 113-115.

2.6.2. Fremleje

Værdien af en andelslejlighed, som andelshaveren har fremlejet, vil typisk være væsentlig mindre end lejlighedens værdi i frigjort stand. Dette indebærer, at en panthavers sikkerhed kan blive væsentlig forringet som følge af, at der indgås en fremlejeaftale om andelslejligheden efter, at panteretten er stiftet i tillid til andelens værdi.

For så vidt angår andelshaveres ret til at fremleje andelslejligheden henvises til pkt. 2.5.5. ovenfor.

Som anført samme sted, finder arbejdsgruppen, at pantsætningsreglerne ikke bør være til hinder for den enkelte andelshavers adgang til fremleje.

Samtidig bemærkes, at der som overvejende hovedregel efter normalvedtægten og standardvedtægten gælder et forbud imod fremleje af permanent karakter. Tidsbegrænset fremleje efter reglerne i normalvedtægten og standardvedtægten kan derfor ikke anses for en reel risiko, som ligger ud over den risikomargin, som er forbundet med pantesikret gæld.

For imidlertid at definere en klar og velkendt periode, i hvilken panthaveren som udgangspunkt skal acceptere et fremlejeforhold, stiller arbejdsgruppen forslag om en deklaratorisk bestemmelse om fremleje i 3 år.

Arbejdsgruppen foreslår derfor, at det kommer til at fremgå af den pantebrevsformular, der skal anvendes ved tinglysning af pant i andele, at kreditor kan forlange kapitalen indfriet, hvis de lokaler, som andelshaveren har brugsret til, fremlejes i mere end 3 år uden panthaverens samtykke.

Om arbejdsgruppens nærmere overvejelser henvises til betænkningen side 115-118.

2.6.3. Ejerskifte

Ejerskifte foreligger, såfremt andelshaveren overdrager sin andel ved f.eks. salg eller bytte, eller andelshaveren giver andelen bort som gave. Ligeledes foreligger ejerskifte i forbindelse med skifte med ægtefælle eller skifte af dødsbo. Om andre overdragelsessituationer henvises til pkt. 2.6.4. nedenfor.

Overdragelse af en andelslejlighed med respekt af panteretten indebærer, at pantet også efter overdragelsen hviler på andelen. Erhververen bliver ikke personligt ansvarlig for betaling af den pantesikrede fordring, medmindre dette er aftalt med skyldneren. Indgås der ikke mellem panthaver, erhverver og skyldner aftale om, at erhververen overtager pantegælden, vil erhververen risikere at miste andelslejligheden, hvis skyldneren misligholder over for panthaveren.

Forfalder pantesikret gæld ikke i forbindelse med ejerskifte, men overtages den af køberen af andelen, får andelsboligforeningen ikke den fulde overdragelsessum indbetalt, hvorved foreningens praktiske adgang til modregning begrænses eller helt udelukkes. Af andelsboliglovens § 6, stk. 7, der finder tilsvarende anvendelse ved overdragelse af aktie- og anpartslejligheder, fremgår, at overdragelsessummen indbetales til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver.

Efter standardvedtægten har arvinger og ægtefæller (efter ophævelse af samliv) mulighed for at fortsætte medlemskabet af andelsboligforeningen og boeelse af andelslejligheden, uden at der skal ske indbetaling og afregning i forhold til andelsboligforeningen. I de nævnte overdragelsessituationer får foreningen ikke mulighed for at modregne eller nedbringe eventuelle restancer knyttet til andelen.

Det er arbejdsgruppens opfattelse, at hensynet til andelsboligforeningens modregningsret taler for, at der fastsættes en deklaratorisk regel om, at pantegælden forfalder ved ejerskifte. Det bør således være muligt for panthaveren og pantsætteren enten i forbindelse med pantsætningen eller senere i forbindelse med et salg af andelslejligheden at aftale, at gælden skal forblive indestående ved ejerskifte.

Arbejdsgruppen foreslår derfor, at det kommer til at fremgå af den pantebrevsformular, der skal anvendes ved tinglysning af pant i andele, at kreditor kan forlange kapitalen indfriet, hvis pantet eller for pantesikkerheden væsentlige dele heraf skifter ejer, herunder ved salg, bytte, gave og skifte med ægtefælle eller af dødsbo.

For det tilfælde, at pantegælden ifølge aftalen mellem panthaver og pantsætter skal forblive indestående ved ejerskifte, finder den foreslåede bestemmelse i andelsboliglovens § 6, stk. 8, jf. økonomi- og erhvervsministerens lovforslag, anvendelse. Herefter vil foreningen i forbindelse med overdragelsen kunne kræve, at overdragelsessummen helt eller delvis indbetales til foreningen, medmindre en sådan indbetaling er unødvendig, for at foreningen kan få dækket sit tilgodehavende. Til skade for panthaver kan forenin-

gen kun fradrage tilgodehavender hos den fraflyttede andelshaver, der udspringer af dennes medlemskab af foreningen, og for så vidt angår løbende betalinger kun i indtil et år fra forfaldsdagen for de enkelte betalinger, medmindre foreningen inden fristens udløb har indledt og uden unødigt ophold fremmet retsforfølgning eller eksklusion, jf. økonomi- og erhvervsministerens forslag til ny § 6, stk. 7, i andelsboligloven.

Om arbejdsgruppens nærmere overvejelser henvises til betænkningen side 118-121.

2.6.4. Andre forfaldsgrunde

Ud over de ovenfor anførte mulige forfaldsgrunde har arbejdsgruppen overvejet, hvorvidt kapitalen skal forfalde ved udlæg, konkurs eller i situationer som nævnt i pantebrevsformularerne for fast ejendom og løsøre.

Arbejdsgruppen er af den opfattelse, at forfaldsgrundene i Pantebrevsformular A, punkt 9, litra a, b, d og e om pant i fast ejendom også bør gælde ved pant i andele, aktier og anpart i boligforeninger og -selskaber. Arbejdsgruppen foreslår, at de nævnte forfaldsgrunde kommer til at fremgå af den pantebrevsformular, der skal anvendes ved tinglysning af pant i andele.

Dette indebærer, at kreditor – ud over de i pkt. 2.6.1. nævnte vanrøgtstilfælde – kan forlange kapitalen indfriet hvis renter og afdrag ikke betales senest sidste rettidige betalingsdag. Det er dog en betingelse for, at kapitalen kan forlanges indfriet, at debitor ikke har betalt renter og afdrag senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav herom er afsendt eller fremsat. Kreditors påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at kapitalen kan forlanges indfriet, hvis renter og afdrag ikke betales inden fristens udløb (punkt 9, litra a). Endvidere kan kapitalen forlanges indfriet, hvis bygninger af væsentlig betydning for pantets værdi nedrives, uden at der er stillet betryggende sikkerhed (punkt 9, litra b), hvis debitor nægter kreditor eller dennes fuldmægtig adgang til at efterse pantet (punkt 9, litra d), eller hvis debitor ikke på opfordring godtgør, at pantet er behørigt brandforsikret (punkt 9, litra e).

Det følger tillige af tinglysningslovens § 42 a, stk. 2, at såfremt der efter et pantebrev i fast ejendom ikke betales renter og afdrag rettidigt, kan kreditor kun forlange kapitalen indfriet, såfremt debitor ikke har betalt renter og afdrag senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav herom er afsendt eller fremsat. Kreditors krav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at kapitalen kan kræves indfriet, hvis renter og afdrag ikke betales inden fristens udløb

For så vidt angår underpantsætning af fast ejendom følger det af tinglysningslovens § 42 b, at det ikke kan aftales, at pantthaver kan forlange kapitalen indfriet i visse nærmere angivne tilfælde, eksempelvis som følge af, at der foretages udlæg i ejendommen (§ 42 b, nr. 2), at der afholdes møde i anledning af anmodning om tvangsauktion (§ 42 b, nr. 4), og at skyldnerens bo tages under konkursbehandling (§ 42 b, nr. 5).

Arbejdsgruppen er ligeledes af den opfattelse, at der for andels-, aktie- og anpartsboliger bør gælde regler svarende til tinglysningslovens §§ 42 a og 42 b.

Arbejdsgruppen finder ikke, at det skal være muligt for pantthaveren at kræve gælden indfriet, hvis det i foreningen besluttes at iværksætte vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, uanset at dette medfører en mindskelse af andelens pris. Der skal endvidere være mulighed for, at det i foreningen kan besluttes at foretage andre sædvanlige finansielle dispositioner, uden at dette for en eller flere andelshavere kan medføre forfald af indestående gæld. Pantthaveren vil således ikke kunne forlange gælden indfriet, såfremt det i foreningen besluttes at optage lån vedrørende ejendommens eller foreningens drift, dvs. herunder til forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder, eller såfremt det besluttes at optage lån til f.eks. konvertering af indestående lån. Der henvises herved til den foreslåede bestemmelse i andelsboliglovens § 2, stk. 5, jf. økonomi- og erhvervsministerens lovforslag.

Om arbejdsgruppens nærmere overvejelser henvises til betænkningen side 121-123.

2.6.5. Justitsministeriets overvejelser

Justitsministeriet kan tilslutte sig arbejdsgruppens synspunkter og forslag vedrørende den pantsikrede gælds forfald, og lovforslaget er udformet i overensstemmelse hermed, jf. den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 42 n (lovforslagets § 1, nr. 1).

2.7. Forholdet mellem flere pantthavere

Hvis pantets værdi er større end den sikrede fordring, kan andelshaveren have interesse i at foretage yderligere – sekundær – pantsætning. Et praktisk eksempel kan være det tilfælde, hvor andelshaveren har stiftet pantegæld i forbindelse med erhvervelse af andelen, og på et senere tidspunkt ønsker at foretage forbedringer i lejligheden. Sådanne forbedringer vil med fordel kunne finansieres ved lån med sekundær pantsikkerhed i andelen.

Adgangen til sekundær pantsætning indebærer, at pantsætterens mulighed for at anvende det pantsatte formuegode som finansieringsgrundlag øges. Dette hensyn gør sig gældende ved pantsætning af andele

såvel som ved pantsætning af andre formuegoder. Hertil kommer, at det i forbindelse med finansiering af forbedringer kan være hensigtsmæssigt med sekundær pantsætning i f. eks. tilfælde, hvor der indestår pantegæld, som ikke ønskes indfriet.

Med indførelsen af et registreringssystem for hæftelser i andele i andelsboligforeninger opnår en sekundær pantthaver en tilstrækkelig sikker retsstilling til, at der ikke er betænkeligheder ved sekundær pantsætning.

Det er derfor arbejdsgruppens opfattelse, at reglerne om andelsboligbøger bør indrettes således, at der er mulighed for sekundær pantsætning af andele.

Ligeledes finder arbejdsgruppen, at tinglysningslovens § 10, stk. 3, bør finde anvendelse ved tinglysning i andelsboligbøger. Hermed sikres, at pantehæftelsens omfang fikseres eller maksimeres således, at efterstillede pantthavere er bekendt med omfanget af panterettigheder, som disse i værste fald vil skulle respektere. En sekundær pantthaver vil herefter alene skulle respektere en udvidelse af foranstående pantrettigheder, såfremt dette er aftalt.

Selv om muligheden for sekundær pantsætning kan indebære en bedre udnyttelse af andelens værdi som kreditobjekt, forventer arbejdsgruppen ikke, at muligheden herfor i praksis vil blive udnyttet i et omfang, som kan måle sig med, hvad der gør sig gældende ved pantsætning af fast ejendom. Arbejdsgruppen finder derfor ikke, at der er noget praktisk behov for særlig lovregulering af spørgsmålet om oprykning ved sekundær pantsætning af andele svarende til reglerne i tinglysningslovens § 40.

Efter arbejdsgruppens opfattelse bør spørgsmålet således for andele i andelsboligforeningers vedkommende – i lighed med, hvad der gælder ved pant i fordringer og løsøre, herunder for biler – løses efter de almindelige ulovbestemte regler, hvorefter der gælder et almindeligt princip om automatisk oprykning. Den sekundære pantthaver skal således ikke uden særlig aftale respektere senere stiftede rettigheder for andre kreditorer end den oprindelige forpantthaver, selv om dennes krav er mindre end det respekterede maksimumbeløb.

Justitsministeriet kan tilslutte sig arbejdsgruppens synspunkter og forslag vedrørende sekundær pantsætning, og lovforslaget er udformet i overensstemmelse hermed.

Der henvises til betænkningen side 137-140, samt de foreslåede bestemmelser i tinglysningslovens § 42 l, stk. 1 og 2, og § 42 k, stk. 3, jf. lovforslagets § 1, nr. 1.

3. Udlæg

3.1. Gældende ret i hovedtræk

Reglerne om foretagelse af udlæg og afholdelse af tvangsauktion findes i retsplejelovens bestemmelser om tvangsfuldbyrdelse.

I retsplejelovens kapitel 45 er der fastsat regler om fuldbyrdesfrister og om hvilke krav, der kan danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse.

Fremgangsmåden ved udlæg mv. er reguleret i retsplejelovens kapitel 46, der bl.a. indeholder nærmere regler om værneting, dvs. hvilken fogedret der skal behandle sagen, og om de krav, der stilles til en anmodning om tvangsfuldbyrdelse. Herudover indeholder kapitlet nærmere regler om fastsættelse af tid og sted for fogedforretningen, udeblivelse, indkaldelse af sagens parter til møde i fogedretten, forkyndelse for skyldneren og skyldnerens oplysningspligt. Kapitlet indeholder endvidere regler om behandlingen af indsigelser mod grundlaget for tvangsfuldbyrdelsen og om omfanget af den bevisførelse, der kan finde sted i fogedretten.

I retsplejelovens kapitel 47 findes reglerne om udlæggets genstand og retsvirkninger. Kapitlet indeholder navnlig regler om, i hvilket omfang og i hvilke aktiver der kan foretages udlæg. Herudover er der fastsat nærmere regler om skyldnerens adgang til at råde over udlagte aktiver og om rådighedsfratagelse og forældelse af udlæg.

Et udlæg sker som hovedregel til forauktionering. Dette indebærer, at udlægshaveren kan lade et udlagt aktiv bortsælge ved tvangsauktion med henblik på at få det skyldige beløb dækket af provenuet ved salget. Retsplejelovens kapitel 49 indeholder en række almindelige bestemmelser om afholdelse af tvangsauktion, mens kapitel 49 og kapitel 50 indeholder nærmere regler om tvangsauktion over henholdsvis løsøre og fast ejendom.

Det var tidligere antaget, at der ikke kunne foretages udlæg i en andel i en andelsboligforening, hvis foreningens vedtægter indeholdt et forbud mod foretagelse af udlæg. Ved Højesterets kendelse af 26. september 1996, der er gengivet i Ugeskrift for Retsvæsen 1996 side 1478 ff., blev det imidlertid fastslået, at der ikke var hjemmel til et sådant vedtægtsbestemt udlægsforbud.

Ved lov nr. 383 af 10. juni 1997 om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber blev § 6 a herefter indsat i andelsboligloven. Efter denne bestemmelse kan der ikke foretages arrest eller udlæg i en andel i en andelsboligforening mv., hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig, når det i ved-

tægten for andelsboligforeningen er fastsat, at andele i andelsboligforeningens formue ikke kan gøres til genstand for arrest eller udlæg, og at andelen ikke kan pantsættes. Det fremgik dog samtidig af forarbejderne til andelsboliglovens § 6 a, at der skulle arbejdes videre med spørgsmålet om udlæg i og tvangsauktion over andele i andelsboligforeninger mv., jf. betænkningen side 9 f. Der henvises i øvrigt til pkt. 2 i de almindelige bemærkninger til økonomi- og erhvervsministerens lovforslag om ændring af andelsboligloven.

Bestemmelsen i § 6 a indebærer, at der i dag alene i meget begrænset omfang foretages udlæg i andele mv. I det omfang, der foretages udlæg, foretages dette i andelslaverens rettigheder over for andelsboligforeningen. Arbejdsgruppen antager, at udlægget som udgangspunkt skal behandles efter retsplejelovens regler om udlæg i simple fordringer, men retstilstanden kan dog næppe anses for fuldt afklaret på dette punkt. Der henvises til betænkningen side 27 og side 158.

Det antages endvidere af arbejdsgruppen, at udlæg i en andel sker til forauktionering, jf. retsplejelovens § 538, stk. 1, og at tvangsrealisation af den udlagte andel som udgangspunkt skal ske efter reglerne om tvangsauktion over løsøre. Der henvises i øvrigt til pkt. 3.2.5.1. nedenfor.

3.2. Lovforslagets hovedindhold

Arbejdsgruppen har bl.a. overvejet de forskellige problemstillinger, der knytter sig til foretagelse af udlæg i andele i andelsboligforeninger mv. og til tvangsrealisation af den udlagte andel. Arbejdsgruppen foreslår på denne baggrund en række ændringer af retsplejeloven med henblik på at løse de særlige spørgsmål, der opstår i relation til foretagelse af udlæg i andele mv. og efterfølgende tvangsrealisation af andelen. Der henvises til pkt. 3.2.1.–3.2.5. nedenfor.

Justitsministeriet kan generelt tilslutte sig arbejdsgruppens overvejelser, og lovforslaget er i det væsentlige udformet i overensstemmelse hermed, jf. nedenfor.

3.2.1. Grundlaget for og fremgangsmåden ved udlæg

3.2.1.1. Gældende ret

De almindelige krav i retsplejelovens kapitel 45 om grundlaget for tvangsfuldbyrdelse gælder også for udlæg i andele i andelsboligforeninger mv. Efter retsplejelovens § 478, stk. 1, skal et krav for at kunne danne grundlag for udlæg således være fastslået ved dom, kendelse eller retsforlig. Udlæg kan endvidere foretages for krav, som er erkendt af skyldneren i et gælds-brev, frivilligt forlig eller pantebrev. Offentligretlige krav vil ofte være tillagt udpantningsret i lovgivnin-

gen, jf. retsplejelovens § 478, stk. 2, dvs. at der uden videre kan foretages udlæg for kravet.

Udlæg i en andel i en andelsboligforening mv. foretages efter reglerne om fremgangsmåden ved udlæg mv. i retsplejelovens kapitel 46.

Det fremgår bl.a. heraf, at fogedretten så vidt muligt skal underrette skyldneren om tid og sted for afholdelse af en fogedforretning, jf. § 493, stk. 1. Underretning kan dog undlades, hvis fogedretten finder det ubetænkeligt at foretage forretningen uden forudgående meddelelse til skyldneren, eller hvis det må antages, at muligheden for at opnå dækning ellers vil blive væsentligt forringet.

Underretningen kan eventuelt ske ved forkyndelse af en tilsigelse af skyldneren, der i den forbindelse også kan pålægges at møde personligt, jf. retsplejelovens § 494, stk. 1. Udebliver skyldneren herefter fra et møde i fogedretten, vil fogedretten efter omstændighederne kunne beslutte, at skyldneren skal tages i forvaring af politiet, indtil den pågældende kan fremstilles i fogedretten, jf. stk. 2 (»politifremstilling«).

Efter retsplejelovens § 495, stk. 1, kan fogedforretningen foretages, selv om skyldneren ikke giver møde eller træffes. På fogedrettens kontor kan der dog, hvis skyldneren ikke er mødt, ikke foretages udlæg i andet end fast ejendom i henhold til pantebrev, jf. stk. 1, 2. pkt. Finder fogedretten det ønskeligt, at skyldneren er til stede, kan forretningen udsættes, jf. stk. 3.

3.2.1.2. Lovforslagets udformning

Arbejdsgruppen peger på, at grundlaget for og fremgangsmåden ved foretagelse af udlæg i det store hele er de samme, uanset hvilke aktiver der foretages udlæg i. Efter arbejdsgruppens opfattelse bør udlæg i andele mv. derfor som udgangspunkt følge de almindelige regler på disse punkter.

Arbejdsgruppen foreslår dog, at retsplejelovens § 495, stk. 1, 2. pkt., udvides til også at gælde udlæg i andelsboligforeninger mv.

Arbejdsgruppen peger på, at særreglen i § 495, stk. 1, 2. pkt., om udlæg i fast ejendom i henhold til pantebrev er begrundet i, at en omkostningskrævende udkørende fogedforretning normalt ikke er påkrævet i disse tilfælde. Dette hænger bl.a. sammen med, at skyldneren i disse tilfælde ikke gennem sin almindelige ret til at påvise, hvilke aktiver der skal foretages udlæg i, har mulighed for at afværge udlægget, idet udlæg for krav, der er sikret ved pant, altid kan foretages i det pantsatte aktiv, jf. retsplejelovens § 517, stk. 2. Hertil kommer, at pantthaveren ikke kan påtvinges en afdragsordning, jf. retsplejelovens § 525, stk. 3.

Endvidere vil den foreslåede etablering af en andelsboligbog indebære, at andelsboligforeningen inden endelig tinglysning af panterettigheder skal bekræfte ejerforholdene, og der vil derfor - ligesom ved tinglysning af panterettigheder i fast ejendom - ikke være tvivl om ejerforholdene eller udlægsgenstandens identitet.

På denne baggrund ser arbejdsgruppen ingen betænkeligheder ved at sidestille udlæg i boligandele med udlæg i fast ejendom i relation til muligheden for i skyldnerens fravær at foretage udlæg på fogedrettens kontor. Arbejdsgruppen peger i den forbindelse også på, at retsplejelovens § 495, stk. 3, giver fogedretten mulighed for at udsætte forretningen, hvis retten i det enkelte tilfælde finder, at skyldneren bør være til stede, f.eks. fordi der er usikkerhed med hensyn til eventuelle indsigelser.

Der henvises til betænkningen side 157-159.

Justitsministeriet kan tilslutte sig udvalgets overvejelser, herunder forslaget om udvidelse af anvendelsesområdet for retsplejelovens § 495, stk. 1, og lovforslaget er udformet i overensstemmelse hermed. Der henvises til lovforslagets § 2, nr. 1 (ændring af § 495, stk. 1), og bemærkningerne hertil.

3.2.2. Retsplejelovens *transgbeneficium*

3.2.2.1. *Gældende ret*

Efter retsplejelovens § 509, stk. 1, kan der ikke foretages udlæg i aktiver, bortset fra fast ejendom, der er nødvendige til opretholdelse af et beskedent hjem og en beskedent levestandard for skyldneren og dennes hustru (det såkaldte »transgbeneficium«).

Den nærmere fastlæggelse af, hvilke aktiver der er omfattet af transgbeneficiet afhænger af den almindelige samfundsudvikling, og indholdet af transgbeneficiet fastlægges i retspraksis.

Beskyttelsen af skyldnerens hjem gælder alle aktiver, bortset fra fast ejendom. Udlæg i en andel i en andelsboligforening mv. vil næppe kunne anses for et udlæg i fast ejendom, jf. pkt. 3.1 ovenfor, og et udlæg i en sådan andel må således anses for omfattet af beskyttelsen efter transgbeneficiet. Udlæg vil dog efter gældende ret i praksis i vidt omfang være udelukket allerede ved en bestemmelse herom i andelsboligforeningens vedtægter, jf. andelsboliglovens § 6 a.

Skyldneren kan i øvrigt ikke gyldigt give samtykke til udlæg i aktiver, der er omfattet af transgbeneficiet, jf. § 509, stk. 3.

3.2.2.2. *Lovforslagets udformning*

Arbejdsgruppen har overvejet, om transgbeneficiet i retsplejelovens § 509 bør omfatte udlæg i andele i

andelsboligforeninger mv. og har i den forbindelse foretaget en afvejning af hensynet til kreditors interesse i fyldestgørelse over for de sociale hensyn til skyldneren og dennes familie. Det er arbejdsgruppens opfattelse, at de sociale hensyn vejer tungere, når spørgsmålet angår skyldnerens bolig, og at transgbeneficiet derfor som hidtil bør omfatte udlæg i andelsboligforeninger mv., hvortil der er knyttet brugsret til en bolig.

Arbejdsgruppen foreslår endvidere en præcisering af transgbeneficiet for så vidt angår aktiver, der er forbundet med en brugsret til en bolig, således at disse kun skal kunne undtages fra udlæg i medfør af retsplejelovens § 509, stk. 1, hvis boligen efter sin størrelse og indretning alene opfylder de sædvanlige krav til en beskeden bolig, der under hensyn til skyldneren og dennes husstand med rimelighed kan stilles, og aktivet ved tvangsfuldbyrdelse må antages ikke at ville indbringe et beløb, der klart overstiger udgiften ved overtagelse af en passende almen bolig eller leje- eller andelsbolig af mere beskeden værdi.

Transgbeneficiet bør således normalt afskære udlæg, når det må skønnes, at boligens salgsværdi ikke klart overstiger, hvad der efter husstandens størrelse og det lokale boligmarked må forventes at være nødvendigt som indskud i en passende alternativ bolig.

Arbejdsgruppen har overvejet, om der bør indføres en udtrykkelig beløbsgrænse for, hvornår en andel i en andelsboligforening mv. må anses for omfattet af transgbeneficiet, og om adgangen til at foretage udlæg - hvis andelsboligen falder uden for transgbeneficiet - bør være betinget af, at udlægshaveren stiller en anden - beskeden - andelsbolig til rådighed for skyldneren. Endelig har det været overvejet, om beskyttelsen i retsplejelovens § 509 bør afhænge af omstændighederne ved erhvervelsen af andelsboligen. Arbejdsgruppen har imidlertid ikke fundet grundlag for at foreslå nærmere lovregler om disse spørgsmål.

Der henvises til betænkningen side 222-226.

Justitsministeriet er enig i, at retsplejelovens transgbeneficium i § 509 fortsat skal finde anvendelse på udlæg i andele i andelsboligforeninger mv., hvortil der er knyttet en brugsret til en bolig, og at der i disse tilfælde kan være behov for at præcisere de nærmere kriterier for anvendelsen af transgbeneficiet.

Arbejdsgruppens forslag indebærer, at den foreslåede præcisering af transgbeneficiet også skal gælde i andre tilfælde, hvor der til aktivet er knyttet brugsret til en bolig, f.eks. lejemål. Spørgsmålet om en sådan ændring, der ikke knytter sig til foretagelse af udlæg i andele i andelsboligforeninger mv., herunder den nærmere rækkevidde af og behovet for en sådan æn-

dring, bør imidlertid efter Justitsministeriets opfattelse ses i lyset af spørgsmålet om den generelle udformning af retsplejelovens transgbeneficium. Spørgsmålet bør derfor indgå i Retsplejerådets kommende overvejelser om reglerne om tvangsfuldbyrdelse, der indgår i rådets generelle overvejelser om reform af den civile retspleje.

Lovforslaget er på denne baggrund udformet således, at det alene omfatter nærmere kriterier for anvendelsen af transgbeneficiet på andele i andelsboligforeninger mv., hvortil der er knyttet en brugsret til en bolig. Der henvises til lovforslagets § 2, nr. 2 (ændring af § 509), og bemærkningerne hertil.

Det bemærkes, at den foreslåede ophævelse af udlægsforbuddet i andelsboliglovens § 6 a, jf. økonomi- og erhvervsministerens forslag herom, må forventes at indebære, at der i langt større omfang end hidtil vil blive søgt foretaget udlæg i boligandele. Med forslaget til retsplejelovens § 509, stk. 2, vil de sociale hensyn, der bl.a. ligger til grund for transgbeneficiet i retsplejelovens § 509, stk. 1, imidlertid fortsat blive varetaget i forhold til skyldnere, der bor i andelsbolig.

3.2.3. Udlæggets udstrækning mv.

3.2.3.1. Gældende ret

Fogedretten skal i fogedbogen optegne de aktiver, hvori der er foretaget udlæg. Hvis der er foretaget en vurdering af det udlagte, skal vurderingssummen angives, jf. retsplejelovens § 518, stk. 1.

Et udlæg i en fast ejendom omfatter tillige det tilbehør, der er nævnt i tinglysningslovens §§ 37 og 38, medmindre andet fremgår af fogedrettens optegnelse. En optegnelse af de enkelte tilbehørsgenstande er kun nødvendig, hvis fordringshaveren anmoder om dette. Hvis udlægget omfatter tilbehøret, indgår også aktiver af denne beskaffenhed, som senere tilføres ejendommen, under udlægget, jf. retsplejelovens § 518, stk. 2.

Tinglysningslovens § 37 omfatter bl.a. driftsinventar og driftsmateriel i en fast ejendom, der er indrettet med særlig erhvervsvirksomhed for øje. Tinglysningslovens § 38 fastslår navnlig, at det ikke er muligt at forbeholde nogen særskilt ret over materialer og tilbehør, når en bygning helt eller delvis er opført, og når ledninger, varmeanlæg, husholdningsmaskiner eller lignende er blevet indlagt i bygningen på ejerens bekostning til brug for bygningen.

Efter retsplejelovens § 520, stk. 1, er et udlæg i fast ejendom, der tillige omfatter tilbehør som nævnt i tinglysningslovens § 37, ikke til hinder for, at skyldneren udskiller de nævnte aktiver ifølge en regelmæssig drift af ejendommen, f.eks. fordi driftsinventaret er udtjent og skal udskiftes. Er der indgivet anmod-

ning om tvangsauktion, eller erklærer udlægshaveren at ville indgive en sådan anmodning inden 14 dage, kan fogedretten dog efter udlægshaverens anmodning fratage skyldneren retten til at udskille aktiverne, hvis det skønnes nødvendigt af hensyn til udlægshaverens fyldestgørelse, jf. 2. pkt. Er der indkaldt til et forberedende tvangsauktionsmøde, kan retten til at udskille aktiverne også fratages skyldneren efter anmodning af andre rettighedshavere, jf. 3. pkt.

Efter retsplejelovens § 510, stk. 1, kan der kun foretages særskilt udlæg i tilbehør til fast ejendom, der er omfattet af tinglysningslovens §§ 37 og 38, hvis skyldneren og andre, der har rettigheder over tilbehøret, giver samtykke til det. Der kan foretages særskilt udlæg, uanset om tilbehøret er pantsat. En panthaver, som har særskilt pant i tilbehøret, kan dog uanset manglende samtykke foretage udlæg i det pantsatte aktiv, hvis ingen bedre stillede rettigheder er til hinder herfor, f.eks. en anden panterettighed, som skal respekteres af den pågældende panthaver, jf. stk. 2.

De ovennævnte bestemmelser i retsplejelovens § 510, § 518, stk. 2, og § 520, stk. 1, finder alene anvendelse på tilbehør mv. i fast ejendom og kan således ikke anvendes på udlæg i en boligandel, der som udgangspunkt behandles efter reglerne om udlæg i simple fordringer, jf. pkt. 3.1. ovenfor.

Efter gældende ret omfatter et udlæg i en boligandel således ikke forbedringer af lejligheden eller særligt tilpasset eller installeret tilbehør, f.eks. en vaskemaskine eller et varmeanlæg. Kreditorforfølgning rettet mod disse aktiver kan derimod ske i form af særskilt udlæg i overensstemmelse med de almindelige regler om udlæg i løsøre.

Arbejdsgruppen antager, at eventuelle udlodninger af andelsboligforeningens formue efter gældende ret er omfattet af et udlæg i en andel i en andelsboligforening mv., idet udlægget er foretaget i andelsshaverens rettigheder over for foreningen. Derimod omfatter et udlæg næppe skyldnerens krav på lejeindtægter ved fremleje af andelsboligen, ligesom andelsshaverens stemmeret i foreningen ikke overgår til den, der har udlæg i en andel i en andelsboligforening mv. Der henvises til betænkningen side 160-161.

3.2.3.2. Lovforslagets udformning

Det er arbejdsgruppens grundlæggende synspunkt, at de aktiver, der er omfattet af et udlæg i en boligandel, så vidt muligt bør afgrænses på samme måde som de aktiver, der er omfattet af aftalt pant i andelen (pantebrev).

Efter arbejdsgruppens forslag til § 42 j, stk. 4, i tinglysningsloven omfatter et pant i en andelsbolig-

forening, når intet andet er aftalt, forbedringer i lejligheden samt inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden. Der henvises herom til lovforslagets § 1, nr. 1, og bemærkningerne hertil.

Arbejdsgruppen finder på denne baggrund, at et udlæg i en andel i en andelsboligforening mv. også bør omfatte forbedringer i lejligheden samt inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden, således at der som udgangspunkt er sammenfald mellem genstanden for pant og genstanden for udlæg, jf. herved principperne i retsplejelovens § 518, stk. 2, om udlæg i fast ejendom.

Arbejdsgruppen har navnlig lagt vægt på, at der hermed bliver mulighed for en samlet realisation af aktiver, der udgør en funktionel enhed, hvilket vil bidrage til at modvirke værdispild. Ved sammenfald mellem genstanden for aftalt pant og genstanden for udlæg undgår man endvidere de praktiske problemer, der ellers ville opstå ved tvangsrealisation af aktiver, der ikke er behæftet på samme måde.

Arbejdsgruppen finder endvidere, at udlægget - som ved udlæg i fast ejendom - ikke bør være til hinder for, at skyldneren ved regelmæssig drift udskiller forbedringer eller særligt tilpasset eller installeret inventar.

Arbejdsgruppen anfører i den forbindelse, at det særligt tilpassede eller installerede inventar mv. i andelslejligheder i modsætning til ved fast ejendom, jf. tinglysningslovens § 37, typisk vil være af forholdsvis beskeden betydning for pantets værdi. Den foreslåede regel i tinglysningslovens § 42 j, stk. 4, om udstrækningen af panteretten til sådant inventar indebærer endvidere, at panthaveren ikke kan tilsidesætte tredjemands i øvrigt sikrede rettigheder over tilbehør. Bestemmelsen adskiller sig således på dette punkt fra, hvad der gælder ved pant i fast ejendom, hvor særskilt ret over materialer og tilbehør ikke kan forbeholdes, jf. tinglysningslovens § 38.

På denne baggrund finder arbejdsgruppen ikke tilstrækkelig anledning til at foreslå, at retsplejelovens § 520, stk. 1, 2. og 3. pkt., hvorefter skyldneren kan fratages retten til at udskille udlagte tilbehørgenstande som led i regelmæssig drift, også skal gælde for særlig tilpasset eller installeret inventar mv. i udlagte andele i andelsboligforeninger mv.

Arbejdsgruppen har desuden overvejet, om der er behov for at udstrække retsplejelovens § 510, der som udgangspunkt udelukker særskilt udlæg i tilbehør til fast ejendom, til også at gælde ved udlæg i andele.

Som nævnt ovenfor er værdien af særligt tilpasset eller installeret inventar mv. i andelslejligheder typisk forholdsvis beskeden, og det vil efter arbejdsgruppens

opfattelse antagelig kun sjældent være relevant at foretage særskilt udlæg heri. Det er arbejdsgruppens opfattelse, at de synspunkter, der ligger til grund for forslaget om, at udlæg i en andel i en andelsboligforening mv. som udgangspunkt også bør omfatte sådant inventar, har samme vægt i relation til spørgsmålet om, hvorvidt der bør kunne foretages særskilt udlæg i inventar mv.

Arbejdsgruppen finder derfor, at særskilt udlæg i forbedringer og særligt tilpasset eller installeret inventar på samme måde som ved fast ejendom som udgangspunkt bør være udelukket, og foreslår, at retsplejelovens § 510, stk. 1 og 2, skal finde tilsvarende anvendelse på særskilt udlæg i forbedringer i andelslejligheder mv. samt på inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i sådanne lejligheder.

Som nævnt ovenfor i pkt. 3.2.3.1. finder arbejdsgruppen, at udlodninger af foreningens formue allerede efter gældende ret må anses for omfattet af et udlæg i en andel i en andelsboligforening mv., og at andels haverens stemmeret i foreningen ikke overgår til den, der har udlæg i andelen. Arbejdsgruppen henviser i den forbindelse også til den foreslåede ændring af andelsboliglovens § 2, stk. 5, hvorefter den, der har pant, herunder udlæg, i en andel vil være afskåret fra at betinge sig indflydelse på ejendommens eller foreningens drift. Der henvises til § 1, nr. 1, i økonomi- og erhvervsministerens lovforslag om ændring af andelsboligloven og bemærkningerne hertil.

Arbejdsgruppen foreslår, at der i pantebrevsformularerne vedrørende aftalt pant i andele i andelsboligforeninger indføres en bestemmelse om, at pantet omfatter lejeindtægter. Andels haveren skal dog fortsat opbære inddragningen, så længe pantsætningsaftalen ikke er misligholdt. Med dette forslag kommer retstilstanden ved aftalt pant i andele til at svare til den, der gælder ved aftalt pant i fast ejendom. Et udlæg i en andel i andelsboligforening mv. på grundlag af panteretten vil herefter også omfatte lejeindtægter.

Der henvises til betænkningen side 161-163.

Justitsministeriet kan tilslutte sig arbejdsgruppens overvejelser om udlæggets udstrækning mv., og lovforslaget er udformet i overensstemmelse hermed. Der henvises til lovforslagets § 2, nr. 3 og 4 (forslag til § 510, stk. 3, og § 518, stk. 4), og bemærkningerne hertil.

Det tilføjes, at Justitsministeriet agter at udarbejde en pantebrevsformular vedrørende aftalt pant i andele i andelsboligforeninger, og at pantebrevsformularerne for så vidt angår spørgsmålet om lejeindtægter vil blive udformet i overensstemmelse med arbejdsgruppens forslag.

3.2.4. Retsvirkningen af udlæg

3.2.4.1. Gældende ret

Efter retsplejelovens § 519, stk. 1, er skyldneren uberettiget til at råde over det udlagte på en måde, som kan være til skade for udlægshaveren. Skyldneren er derimod som udgangspunkt ikke afskåret fra normal anvendelse af det udlagte og heller ikke fra at disponere over det udlagte, hvis dette sker med respekt af udlægget og uden risiko for udlægshaverens fyldestgørelse. Dette indebærer bl.a., at skyldneren som udgangspunkt vil kunne underpantsette det udlagte, f.eks. i forbindelse med at der stilles sikkerhed for et lån, idet pant haveren vil skulle respektere det forudgående udlæg.

For så vidt angår *fast ejendom mv.*, kan fogedretten dog om fornødent bestemme, at det udlagte skal administreres af en bestyrer, der udpeges af fogedretten, jf. retsplejelovens § 520, stk. 2. Bestemmelsen har navnlig sit anvendelsesområde, hvor skyldneren har forladt den faste ejendom, eller hvor skyldneren på grund af passivitet eller manglende midler forsømmer ejendommens drift eller vedligeholdelse. I modsætning til retsplejelovens regler om brugeligt pant i kapitel 54 er fogedretsadministration efter § 520, stk. 2, alene en afværgende foranstaltning, der skal sikre værdierne tilstedeværelse, indtil der kan holdes tvangsauktion.

Efter retsplejelovens § 525, stk. 2, kan fogedretten bestemme, at udlagt fast ejendom, der tjener som bolig for skyldneren eller dennes husstand, ikke kan sættes på tvangsauktion, så længe skyldneren overholder en afdragsordning fastsat af fogedretten og tiltrådt af skyldneren. Dette gælder dog ikke, hvis udlægget i den faste ejendom sker på grundlag af et pantebrev med pant i ejendommen.

Om udlagt *løsøre* fastsætter retsplejelovens § 523, stk. 1, at fogedretten ud fra en konkret vurdering kan bestemme, at skyldneren skal berøves rådigheden over det udlagte. Udgangspunktet er således, at udlagt løsøre forbliver i skyldnerens besiddelse, jf. også ovenfor § 519, stk. 1. Bestemmelsen skal ses i sammenhæng med § 525, stk. 1, hvorefter fogedretten kan bestemme, at udlagt løsøre ikke må fratages skyldneren, så længe denne overholder en afdragsordning, som er fastsat af fogedretten og tiltrådt af skyldneren, og hvis varighed ikke kan overstige 10 måneder. Ved udlæg i værdipapirer og fordringer, for hvilke der er udstedt skriftligt bevis, skal fogedretten tage dokumentet i forvaring, jf. § 523, stk. 2.

Det antages i betænkningen side 165-167, at § 523, stk. 2, også omfatter udlæg i andelsbeviser, mens det anses for usikkert, om § 523, stk. 1, eller princippet

heri, kan anvendes på udlæg i andele. Det antages endvidere, at retsplejelovens § 520, stk. 2, eller § 525, stk. 1 og 2, næppe kan anvendes på udlæg i andele.

Som en konsekvens af, at udlæg i en andel som udgangspunkt behandles som udlæg i en simpel fordring, jf. pkt. 3.1. ovenfor, stilles der efter arbejdsgruppens opfattelse ikke krav om foretagelse af en særlig sikringsakt, for at udlægget kan opnå beskyttelse mod senere retsforfølgning rettet mod det udlagte eller rettigheder herover stiftet ved aftale i god tro om udlægget. Arbejdsgruppen anfører i den forbindelse, at dette svarer til, hvad der gælder som almindelig regel ved udlæg i løsøre og følger af almindelige fornueretlige principper.

Efter retsplejelovens § 526, stk. 4, er forældelsesfristen et år for udlæg i løsøre, fondsaktiver samt fordringer, hvor der er udstedt omsætningsgældsbevis mv.

Da udlæg i andele som udgangspunkt behandles efter reglerne om udlæg i simple fordringer, antager arbejdsgruppen, at udlæg heri forældes efter dansk rets almindelige forældelsesregler, dvs. med en forældelsesfrist på 20 år efter Danske Lov 5-14-4. Der henvises til betænkningen side 167.

3.2.4.2. Lovforslagets udformning

Med hensyn til spørgsmålet om skyldnerens adgang til at råde over en udlagt andel har arbejdsgruppen lagt vægt på, at der ved udlægget er taget skridt mod et tvangssalg, som indebærer, at skyldneren mister sin bolig. Dette taler efter arbejdsgruppens opfattelse for, at retsplejelovens § 525, stk. 2 og 3, om fogedrettens mulighed for at bestemme, at tvangsauktion over udlagt fast ejendom ikke kan finde sted, så længe skyldneren overholder en afdragsordning, medmindre udlægget sker på grundlag af et pantebrev med pant i ejendommen, også bør omfatte udlæg i andele.

Udlæg i en andel i en andelsboligforening mv. bør efter arbejdsgruppens opfattelse også sidestilles med udlæg i fast ejendom i relation til beskyttelse af udlægshaverens interesse i at undgå at få forringet fyldestgørelsesmulighederne som følge af mangelfuld vedligeholdelse mv. Selv om der ved udlæg i andele formentlig kun forholdsvis sjældent vil være behov for fogedretsadministration efter retsplejelovens § 520, stk. 2, finder arbejdsgruppen således, at muligheden for ad denne vej at afværge forringet fyldestgørelse også bør være til stede ved udlæg i andele.

Med hensyn til skyldnerens råden over den udlagte andel finder arbejdsgruppen, at den gældende bestemmelse i retsplejelovens § 519 i tilstrækkeligt omfang tager hensyn til skyldnerens interesse i fortsat at kunne anvende den bolig, der er knyttet til den udlagte andel.

De foreslåede regler om etablering af en andelsboligbog indebærer, at der for andelsboliger indføres en registreringsordning for bl.a. udlæg, der svarer til den ordning, der gælder for registrering af motorkøretøjer mv. i bilbogen. Der henvises til forslaget til tinglysningslovens kapitel 6 a, jf. lovforslagets § 1, nr. 1, og bemærkningerne hertil.

Ved fastlæggelsen af retsvirkningerne af udlæg i andele bør der derfor efter arbejdsgruppens opfattelse på en række tekniske punkter tages udgangspunkt i de regler, der gælder for udlæg omfattet af bilbogsordningen.

Det følger af de foreslåede regler om etablering af en andelsboligbog, at sikringsakten ved udlæg i andele vil være tinglysning i andelsboligbogen. Indførelse af et krav om iagttagelse af en sikringsakt indebærer navnlig, at det bliver muligt at foretage en systematisk kontrol af, om der er foretaget udlæg i en andel i en andelsboligforening mv. Der er derfor efter arbejdsgruppens opfattelse ikke behov for at lade udlæg i andele være omfattet af en særlig kort forældelsesfrist, således som det efter retsplejelovens § 526, stk. 4, er tilfældet ved udlæg i løsøre, hvor udlægshaverens ret over det udlagte normalt er beskyttet over for senere stiftede rettigheder uden krav om iagttagelse af en særlig sikringsakt.

Arbejdsgruppen finder således, at udlæg i andele som hidtil bør forældes efter dansk rets almindelige forældelsesregler.

Der henvises til betænkningen side 168–169.

Justitsministeriet kan tilslutte sig arbejdsgruppens overvejelser, og lovforslaget er udformet i overensstemmelse hermed. Der henvises til lovforslagets § 2, nr. 5, 6 og 7 (ændring af § 520, stk. 2, og forslag til § 525, stk. 4, og § 526, stk. 5), og bemærkningerne hertil.

3.2.5. Tvangsrealisation af andele

3.2.5.1. Gældende ret

Tvangsauktion forudsætter som hovedregel, at der er foretaget udlæg i det aktiv, der skal sælges på auktionen (udlæg til forauktionering), jf. § 538. Bestemmelsen omfatter tilfælde, hvor en panthaver har pant i fast ejendom eller løsøre i form af underpant, hvor det pantsatte aktiv således forbliver i pantsætterens besiddelse.

Ved krav, der er sikret ved håndpant, har panthaveren derimod fået det pantsatte aktiv i sin besiddelse og kan uden fogedrettens medvirken beslutte, at aktivet skal forsøges afhændet på tvangsauktion, hvis det krav, der er sikret ved pantsætningen, ikke fyldestgøres rettidigt, jf. retsplejelovens § 538 a. Denne be-

stemmelse gælder ved håndpant i løsøre samt ved pant i fordringer.

Arbejdsgruppen antager, at § 538 a ikke kan anvendes ved tvangsrealisation af pant i andelsboliger, selv om et udlæg i en andel som udgangspunkt behandles som et udlæg i en simpel fordring, jf. pkt. 3.1. ovenfor, og at tvangsrealisation således alene kan ske under en tvangsauktion efter et forudgående udlæg til forauktionering, jf. § 538. Baggrunden herfor er navnlig, at andelshaveren ikke har opgivet rådigheden over det pantsatte aktiv, idet den brugsret, der er knyttet til andelen, fortsat udnyttes af andelshaveren. Arbejdsgruppen henviser endvidere til, at der ved tvangsrealisation af en andel normalt foretages et vidtgående indgreb over for andelshaveren på linje med, hvad der sker ved tvangsrealisation af en fast ejendom. Der henvises til betænkningen side 175-176.

Retsplejelovens regler om tvangsauktion efter forudgående udlæg findes i kapitel 49 (§§ 538-543), som indeholder almindelige regler om alle tvangsauktioner, kapitel 50 (§§ 544-559) om tvangsauktion over løsøre og kapitel 51 (§§ 560-582) om tvangsauktion over fast ejendom.

Det er næppe endeligt afklaret i praksis, om tvangsauktion over andele skal ske efter reglerne om løsøre eller fast ejendom. Arbejdsgruppen peger på, at reglerne om tvangsauktion over løsøre efter gældende ret må anses for den mest nærliggende løsning og henviser bl.a. til, at det følger forudsætningsvis af §§ 557 og 558 om visse værdipapirer og fordringer, at disse aktivtyper i relation til tvangsauktionsreglerne anses for løsøre, jf. betænkningen side 203-205.

Der er en række forskelle på retsplejelovens regler om tvangsauktion over henholdsvis fast ejendom og løsøre. Reglerne om tvangsauktion over løsøre er således mindre udførlige end reglerne om tvangsauktion over fast ejendom, der bl.a. indeholder regler om vejledning af skyldneren og advokatbeskikkelse (§ 561). Desuden findes der for tvangsauktion over fast ejendom forholdsvis udførlige regler om inddragelse af ejendomsmægler (§ 562), udarbejdelse af salgsoptilling (§ 562, stk. 3) og kravene til indholdet af annoncering og bekendtgørelse (§ 566). Herudover er der fastsat detaljerede regler om indkaldelse mv. (§ 564) og regler om retten til at forlange ny auktion (§ 576). Endvidere skal der ved tvangsauktion over fast ejendom anvendes tvangsauktionsvilkår, som er fastsat af justitsministeren (§ 570, stk. 1).

Fælles for de gældende tvangsauktionsregler vedrørende henholdsvis fast ejendom og løsøre er, at ingen af regelsættene tager stilling til en række af de særlige spørgsmål, som kan have central betydning ved

tvangsauktion over andele i andelsboligforeninger mv. Der findes således ikke udtrykkelige regler om de forskellige spørgsmål, der kan opstå i forbindelse med de lov- og vedtægtsbestemte prismaksimeringsreglers anvendelse på tvangsauktion, herunder f.eks. løsningen af »sammenstødet« mellem tvangsauktionsreglernes mulighed for, at salgsmkostningerne skal betales af køber ud over budsummen, og andelsboliglovens § 5, stk. 12, hvorefter det ikke kan aftales, at køberen af en boligandel skal bære sælgerens omkostninger i forbindelse med overdragelsen. Retsplejelovens tvangsauktionsregler indeholder heller ikke regler om de spørgsmål, der kan opstå i tilknytning til kravet i andelsboliglovens § 6, stk. 2, om, at køberen skal godkendes af andelsboligforeningen. Tvangsauktionsreglerne tager heller ikke stilling til de særlige spørgsmål, der kan blive aktuelle i forbindelse med kravet i andelsboliglovens § 6, stk. 7, om, at salgssummen skal indbetales til foreningen.

3.2.5.2. Lovforslagets udformning

3.2.5.2.1. Fyldestgørelsesmåde

Efter arbejdsgruppens opfattelse bør en pantøver ikke have mulighed for at skride til umiddelbar tvangsrealisation af en pantsat andel i en andelsboligforening mv. Tvangsrealisation bør således alene finde sted efter forudgående udlæg foretaget af fogedretten, og arbejdsgruppen henviser herved navnlig til det, der er anført ovenfor i pkt. 3.2.5.1. om baggrunden for, at retsplejelovens § 538 a ikke kan anvendes.

Arbejdsgruppen har overvejet, hvilken fremgangsmåde der bør anvendes ved tvangsauktioner af andele i andelsboligforeninger mv.

Arbejdsgruppen har bl.a. overvejet, om der bør være mulighed for at overtage en andelslejlighed til brugeligt pant efter reglerne i retsplejelovens kapitel 54. Navnlig under henvisning til at de gældende regler om brugeligt pant alene finder anvendelse på fast ejendom, og at reglerne ikke giver en pantøver mulighed for at kræve sig indsat i den del af en fast ejendom, der tjener til bolig for pantsætteren eller dennes husstand, finder arbejdsgruppen det ikke hensigtsmæssigt at indføre regler om brugeligt pant som fyldestgørelsesmåde for en kreditor, der har pant i en andel i en andelslejlighed mv.

Arbejdsgruppen har endvidere overvejet, om pant eller udlægshaver bør henvises til fyldestgørelse gennem salg af andelen med respekt af skyldnerens brugsret. Der vil imidlertid ofte være stor usikkerhed om, hvornår skyldnerens brugsret vil ophøre, hvilket formentlig vil forringe andelens salgsværdi betydeligt. Hertil kommer, at en adskillelse af brugsretten til

F. t. I. vedr. tinglysningsloven m.v.

lejligheden fra de øvrige rettigheder, der er knyttet til en andel mv., herunder andelen i foreningens formue, efter arbejdsgruppens opfattelse ikke er hensigtsmæssig. På denne baggrund finder arbejdsgruppen, at den nævnte fremgangsmåde ikke er hensigtsmæssig.

Efter arbejdsgruppens opfattelse vil heller ikke en fyldestgørelsesmåde, hvor pant- og udlægshaveren henvises til at sælge fordringen på andelshaveren med tilhørende sikkerhed, og hvor sikkerheden alene består i retten til provenuet ved skyldnerens eventuelle senere salg af andelen efter fraflytning, give en reel fyldestgørelsesadgang.

Arbejdsgruppen har endvidere overvejet, om pant- og udlægshavere bør kunne fyldestgøres ved et tvangsunderhåndssalg gennem andelsboligforeningen mv. eller foretaget af den enkelte andelshaver.

For et tvangsunderhåndssalg gennem foreningen mv. taler efter arbejdsgruppens opfattelse, at metoden er velkendt i praksis. I langt de fleste foreningsvedtægter findes således bestemmelser om eksklusion af andelshavere og efterfølgende underhåndssalg af boligen gennem foreningen. Arbejdsgruppen peger endvidere på, at tvangssalg gennem foreningen vil kunne afvikles relativt hurtigt sammenlignet med andre fyldestgørelsesmåder, og at et tvangssalg formentlig vil kunne gennemføres uden større udgifter. Arbejdsgruppen finder det desuden overvejende sandsynligt, at der ved et underhåndssalg er større sikkerhed for salg til maksimalprisen, end hvis salget sker på tvangsauktion. Ved tvangsrealisation til fyldestgørelse af pant- og udlægshaver lider denne fyldestgørelsesmåde imidlertid af betydelige svagheder i tilfælde, hvor foreningen ikke kan sælge boligen til maksimalprisen, jf. andelsboliglovens § 5.

Med hensyn til tvangsunderhåndssalg foretaget af den enkelte andelshaver peger arbejdsgruppen på, at andelsboligforeningen ikke involveres i fyldestgørelsesprocessen. Foreningen stilles i disse tilfælde ikke anderledes end ved et almindeligt frivilligt salg, og den enkelte bestyrelse pålægges ved denne fremgangsmåde ikke ekstra arbejdsbyrder. Når underhåndssalget forestås af andelshaveren, giver fremgangsmåden imidlertid ikke sikkerhed for, at pant- og udlægshaveres interesser varetages på betryggende måde. Dette skyldes efter arbejdsgruppens opfattelse bl.a., at mange pantsættere/skyldnere, som allerede har misligholdt med den virkning, at der er iværksat kreditorforfølgning, ikke råder over de personlige ressourcer, der kræves for at gennemføre et salg på den mest hensigtsmæssige måde.

For så vidt angår anvendelse af tvangsauktion, finder arbejdsgruppen, at denne fyldestgørelsesmåde

rummer åbenbare problemer særligt i relation til bestemmelserne om maksimalpris i andelsboligloven. Hvis det ikke er muligt at sælge en andel til maksimalprisen, vil tvangsauktion imidlertid indebære, at pant- og udlægshavere får mulighed for at realisere pantet eller det udlagte på en måde, der er velkendt, ligesom der opnås en høj grad af sikkerhed for, at salg sker til den højeste opnåelige pris.

Arbejdsgruppen finder på denne baggrund, at den mest hensigtsmæssige ordning vil være, at tvangsunderhåndssalg gennem andelsboligforeningen er den primære tvangsrealisationsmåde, mens tvangsauktion bør være en subsidiær tvangsrealisationsmåde.

Der henvises til betænkningen side 181-184.

Justitsministeriet er enig i, at den foreslåede ordning for tvangsrealisation med en kombination af tvangsunderhåndssalg og tvangsauktion, hvis salg gennem foreningen ikke kan gennemføres til maksimalpris inden rimelig tid, må anses for den mest hensigtsmæssige.

Om fremgangsmåden ved tvangsunderholdssalg gennem andelsboligforeningen henvises til økonomi- og erhvervsministerens lovforslag om ændring af andelsboligloven.

3.2.5.2.2. *Tvangsauktion*

Efter arbejdsgruppens opfattelse er hverken reglerne om tvangsauktion over løsøre eller reglerne om tvangsauktion over fast ejendom uden videre egnede til anvendelse på tvangsauktion over andele i andelsboligforeninger mv.

Arbejdsgruppen peger på, at dette i første række skyldes, at ingen af de to regelsæt indeholder klare regler om, hvordan man på tvangsauktion løser de spørgsmål, som kan opstå på grund af de særlige forhold, som gør sig gældende ved overdragelse af andele i andelsboligforeninger, jf. pkt. 3.2.5.1. ovenfor. Heller ikke med hensyn til de spørgsmål, som udtrykkeligt er reguleret i retsplejelovens kapitel 50 og 51, finder arbejdsgruppen, at det ene regelsæt uden videre er mere egnet på tvangsauktion over andele end det andet.

Arbejdsgruppen finder på den ene side, at tvangsauktion over boligandele af hensyn til skyldneren og dennes husstand som udgangspunkt bør ske efter de mere udførlige regler om tvangsauktion over fast ejendom. Hertil kommer, at tvangsauktion over andele i andelsboligforeninger mv. jævnlige må forventes at angå sådanne beløbsstørrelser, at auktionen i alle rettighedshaveres interesse bør afholdes efter reglerne om fast ejendom, herunder de særlige regler som søger at modvirke salg til for lave priser.

På den anden side er rettighedsforholdene ved andelsboliger typisk mindre komplekse, end det normalt er tilfældet ved fast ejendom, hvor der ofte findes adskillige hæftelser og byrder. Da der efter arbejdsgruppens forslag endvidere normalt som led i tvangsrealisationen vil være forsøgt salg gennem andelsboligforeningen, forventer arbejdsgruppen, at det i langt det overvejende antal tilfælde allerede ved igangsættelsen af tvangsauktionsprocessen ligger klart, at der ikke er noget alternativ til salg på tvangsauktion.

Arbejdsgruppen foreslår på denne baggrund, at der på samme måde som de særlige regler om tvangssalg af børsnoterede værdipapirer og fordringer, jf. §§ 557-559 i retsplejelovens kapitel 50 om tvangsauktion over løsøre, indsættes særlige regler i retsplejeloven om tvangsauktion over andele, men således at reglerne om tvangsauktion over fast ejendom i et vist omfang anvendes på tvangsauktion over andele i andelsboligforeninger mv. Der foreslås samtidig en række nye regler om de særlige spørgsmål, der kan opstå under tvangsauktion over andele.

Med henblik på at udnytte lokalkendskab og stimulere til den størst mulig køberinteresse, herunder at gøre det lettere for potentielle auktionskøberes at besigtige den lejlighed, der er knyttet til andelen, foreslår arbejdsgruppen, at tvangsauktion over andele, ligesom tvangsauktion over fast ejendom, altid skal afholdes i den retskreds, hvor lejligheden er beliggende, jf. retsplejelovens § 539, 1. pkt.

Da tvangssalget angår skyldnerens bolig, er behovet for vejledning af skyldneren om afværgemuligheder mv. efter arbejdsgruppens opfattelse det samme som ved tvangsauktion over fast ejendom, der benyttes til beboelse, jf. retsplejelovens § 561, stk. 1-5. Ved tvangsrealisation af udlagte andele, hvor tvangssalg gennem andelsboligforeningen efter arbejdsgruppens forslag bør være den primære realisationsform, bør vejledning om afværgemuligheder mv. imidlertid finde sted i tilknytning til beslutningen om tvangssalg gennem andelsboligforeningen.

Ud over skyldneren bør også en repræsentant for andelsboligforeningen efter arbejdsgruppens opfattelse deltage i vejledningsmødet. Herved lettes kommunikationen vedrørende sagens videre forløb, ligesom fogedretten på et tidligt tidspunkt kan drage fordel af andelsboligforeningens erfaringer og indblik i markedsforholdene, således at fogedretten i givet fald kan beslutte at undlade at forsøge salg gennem foreningen, hvis det må antages, at det ikke vil være muligt at opnå en pris svarende til den maksimalt tilladte.

Da rettighedsforholdene vedrørende boligandele i almindelighed må forventes at være mindre komplekse

rede end ved fast ejendom og som følge af andelsboligforeningens foreslåede inddragelse i salgsbestræbelserne, vil behovet for at beskikke en advokat for skyldneren og for at antage en ejendomsmægler efter arbejdsgruppens opfattelse ofte være væsentligt mindre end ved tvangsauktion over villaer og ejerlejligheder. Advokatbeskikkelse og antagelse af ejendomsmægler vil således typisk ikke være nødvendig for at afklare mulighederne for at undgå tvangsauktion gennem underhåndssalg.

Efter arbejdsgruppens opfattelse vil der kun være behov for at beskikke en advokat for skyldneren i tilfælde, hvor denne af personlige grunde har behov for advokatbistand. Arbejdsgruppen finder derfor, at der bør kunne beskikkes en advokat for skyldneren i overensstemmelse med den generelle bestemmelse om fogsager i § 500, stk. 2, hvis skyldneren opfylder de almindelige økonomiske betingelser for at få fri proces og ud fra en konkret vurdering findes at have behov for en advokat.

Arbejdsgruppen foreslår endvidere, at Justitsministeriet som ved tvangsauktion over fast ejendom, jf. § 570, stk. 1, udarbejder standardvilkår for tvangsauktionen. Arbejdsgruppen tilføjer i den forbindelse, at de standardiserede tvangsauktionsvilkår vedrørende andele bør indeholde nærmere vilkår, som kan sikre, at overholdelsen af lovgivningens og foreningsvedtægternes bestemmelser om navnlig maksimalpriser, fortrinsberettigelse, godkendelse af køber samt betaling af købesummen gennem foreningen kan ske på en så hensigtsmæssig måde som muligt.

Der henvises til betænkningens side 205-209.

Justitsministeriet kan tilslutte sig arbejdsgruppens overvejelser, og lovforslaget er udformet i overensstemmelse hermed. Der henvises til lovforslagets § 2, nr. 8, 9 og 10 (ændring af § 538, stk. 1, og § 539 og forslag til §§ 559 a-559 c), og bemærkningerne hertil.

Det bemærkes, at Justitsministeriet efter drøftelse med de berørte organisationer mv. agter at udstede tvangsauktionsvilkår om tvangsauktion over andele i andelsboligforeninger mv. og i den forbindelse vil inddrage arbejdsgruppens ovennævnte overvejelser om udformningen af tvangsauktionsvilkårene.

4. Inddragelse i skyldnerens konkursbo

4.1. Gældende ret

En konkurs omfatter som udgangspunkt alle skyldnerens aktiver af økonomisk værdi, herunder en andelsbolig, jf. konkurslovens § 32.

Aktiver, der ikke kan foretages udlæg i, indgår dog normalt ikke i konkursboet, jf. konkurslovens § 36. En konkurs omfatter således ikke aktiver, herunder en

andelsbolig, hvor udlæg er udelukket på grund af transgbeneficiet i retsplejelovens § 509, jf. herom ovenfor i pkt. 3.2.2.2., og heller ikke andelsboliger, der er undtaget fra udlæg som følge af en vedtægtsbestemmelse herom efter andelsboliglovens § 6 a.

Efter konkurslovens § 37 kan lejemål om hus eller husrum, der tjener til bolig for skyldneren, samt boligret, der beror på andel eller aktiebesiddelse, dog inddrages under konkursboet, når dette efter skifterettens skøn findes rimeligt begrundet i boets økonomiske interesse i inddragelsen. Det beror således på en konkret vurdering af andelens værdi, om der er grundlag for at søge den inddraget under boet.

4.2. Lovforslagets udformning

Den foreslåede ophævelse af adgangen efter andelsboliglovens § 6 a til ved en bestemmelse i vedtægterne at udelukke arrest og udlæg i andele mv., jf. økonomi- og erhvervsministerens lovforslag om ændring af andelsboligloven, indebærer, at andelsboliger som udgangspunkt vil blive inddraget under andelshaverens konkurs.

En andel i en andelsboligforening mv. vil herefter kun være undtaget fra andelshaverens konkurs i medfør af konkurslovens § 36, i det omfang boligen må anses for omfattet af transgbeneficiet i retsplejelovens § 509.

Den gældende bestemmelse i konkurslovens § 37, stk. 1, om inddragelse af boligandele mv. under konkursen, vil herefter alene kunne få betydning for andelsboliger i tilfælde, hvor en umiddelbar inddragelse af andelsboligen under konkursen er udelukket som følge af, at andelsboligen må anses for omfattet af transgbeneficiet i retsplejelovens § 509, dvs. må anses for at være nødvendig for opretholdelse af et beskedent hjem for skyldneren.

Det er efter arbejdsgruppens opfattelse næppe sandsynligt, at det i praksis vil forekomme, at det vil være rimeligt begrundet i konkursboets økonomiske interesse at inddrage en sådan andelsbolig, der er nødvendig for opretholdelse af et beskedent hjem for skyldneren, i konkursboet. Arbejdsgruppen foreslår på denne baggrund, at henvisningen til »boligret, der beror på andel eller aktiebesiddelse« udgår af konkurslovens § 37, da dette led ikke længere vil have praktisk betydning. En andel i en andelsboligforening mv. vil således fremover indgå i andelshaverens konkursbo, medmindre andelsboligen må anses for omfattet af transgbeneficiet i retsplejelovens § 509, jf. herved forslaget til retsplejelovens § 509, stk. 2 (lovforslagets § 1, nr. 2).

Der henvises til betænkningen side 229.

Justitsministeriet kan tilslutte sig arbejdsgruppens overvejelser, og lovforslaget er udformet i overensstemmelse hermed. Der henvises til lovforslagets § 3, nr. 1 (ændring af konkurslovens § 37, stk. 1), og bemærkningerne hertil.

5. Lovforslagets økonomiske og administrative konsekvenser mv.

Lovforslaget indebærer, at der ved retten i Århus skal etableres en andelsboligbog. Domstolsstyrelsen vil forestå udviklingen og etablering af andelsboligbogen, der forventes driftsklar ved lovens ikrafttræden. Retten i Århus skal varetage den løbende drift og administration af andelsboligbogen.

Etableringen og driften af andelsboligbogen medfører øgede udgifter for staten i form af etablerings- og driftsudgifter. Justitsministeriet skønner, at etableringsudgifterne vil udgøre ca. 1,1 mio. kr. På grundlag af et skøn over det antal dokumenter, der årligt forventes tinglyst i andelsboligbogen og på grundlag af de nuværende driftsudgifter ved bilbogen, skønner Justitsministeriet, at de årlige driftsudgifter ved andelsboligbogen vil udgøre ca. 1,3 mio. kr.

Etablerings- og driftsudgifterne finansieres ved; at der overføres tilsvarende beløb til Justitsministeriet fra Økonomi- og Erhvervsministeriets bevillingsmæssige rammer.

For tinglysning i den foreslåede andelsboligbog vil der blive opkrævet en tinglysningsafgift efter reglerne i lov om afgift af tinglysning og registrering af ejer- og panterrettigheder mv. Efter denne lov opkræves der afgift for tinglysning af pant, men for tinglysning af udlæg opkræves der ikke afgift. Statens indtægter i form af tinglysningsafgifter afhænger af, i hvilket omfang der i andelsboligbogen vil blive tinglyst pant. Det er derfor ikke muligt at give et nærmere skøn over statens indtægter som følge af lovforslaget.

Der kan dog henvises til beskrivelsen af de samfundsøkonomiske konsekvenser i de almindelige bemærkninger til økonomi- og erhvervsministerens lovforslag om ændring af andelsboligloven, hvor Økonomi- og Erhvervsministeriet med betydelig usikkerhed skønner, at muligheden for at kunne optage lån med pant i private andelsboliger i løbet af nogle år vil give anledning til en samlet låntagning på i størrelsesordenen 8 mia. kr.

Som følge af lovforslaget må det forventes, at der vil komme en vis øget sagstilgang til fagedretterne i forbindelse med foretagelse af udlæg i andele i andelsboligforeninger mv. og tvangsrealisation over andele i andelsboligforeninger mv. Det forudsættes, at et

merarbejde i den forbindelse kan afholdes inden for de eksisterende bevillingsmæssige rammer.

Lovforslaget har ikke økonomiske og administrative konsekvenser for kommuner eller amtskommuner.

I det omfang erhvervslivet og borgerne benytter adgangen til at tinglyse pant i andele i andelsboligfor-

eninger, vil det betyde udgifter for erhvervslivet og borgerne i form af tinglysningsafgifter.

Lovforslaget har ingen miljømæssige konsekvenser og indeholder ikke EU-retlige aspekter.

	Positive konsekvenser/ mindre udgifter	Negative konsekvenser/ Merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og amtskommuner	Indtægter ved tinglysningsafgifter	Etablerings- og driftsudgifter i forbindelse med andelsboligbogen
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og amtskommuner	Ingen	Eventuelt et vist merarbejde, som forudsættes afholdt inden for de eksisterende bevillingsmæssige rammer
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Eventuelle merudgifter
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for borgerne	Ingen	Eventuelle merudgifter
Forholdet til EU-retten	Ingen EU-retlige aspekter.	

6. Hørte myndigheder mv.

Betænkning nr. 1421/2002 om pant og udlæg i andelslejligheder har af Økonomi- og Erhvervsministeriet været sendt i høring hos:

Præsidenterne for Østre og Vestre Landsret, Københavns Byret samt retterne i Århus, Odense, Aalborg og Roskilde, Den Danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, Domstolsstyrelsen, Advokatrådet, Amtsrådsforeningen, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Boligselskabernes Landsforening, Danmarks Lejerforeninger, Danske Finansieringsselskabers Forening, Dansk Ejendoms-mæglerforening, Dansk Industri, Den Danske Landinspektørforening, Ejendomsforeningen Danmark, Finansrådet, Forbrugerrådet, Forsikring & Pension, Foreningen af Pantefogeder i Danmark, Frederiksberg kommune, HTS – Handel, Transport og Serviceerhvervene, Håndværksrådet, Jydske Grundejerforeninger, Kommunernes Landsforening, Københavns Kommune, Lejernes Landsorganisation, professor, ph.d. Mette Neville (Handelshøjskolen i Århus) og Realkreditrådet.

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

I bilaget til lovforslaget er de foreslåede bestemmelser sammenholdt med de nugældende regler.

Til § 1 (Tinglysningsloven)

Til nr. 1 (kapitel 6 b)

Der foreslås indføjet et nyt kapitel i tinglysningsloven om andelsboligbogen. De foreslåede regler herom tager udgangspunkt i tinglysningslovens regler om bilbogen. Baggrunden for de foreslåede regler er omtalt i pkt. 4 og 5 i de almindelige bemærkninger til lovforslaget.

Til § 42 i

Bestemmelsen angiver, hvilke aktiver der er omfattet af de nye regler om tinglysning af visse rettigheder i andele i andelsboligforeninger.

Afgrænsningen er foretaget ved hjælp af en henvisning til kapitel II i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Dette indebærer, at ordningen omfatter boligandele, erhvervsandele og værelsesandele, dvs. andele, som giver brugsret til henholdsvis beboelseslejligheder, erhvervslokaler samt enkeltværelser.

Ordningen omfatter ligeledes visse rettigheder i aktier i boligaktieselskaber og i anparter i boliganpartselskaber. Herom henvises nærmere til bemærkningerne til § 42 o.

Til § 42 j

Ifølge *stk. 1* skal pant og retsforfølgning i andele tinglyses for at opnå beskyttelse imod aftaler, der i god tro indgås om andelen, og mod retsforfølgning mod andelen.

Uden for ordningen falder håndpant, ejendomsforbehold, tilbageholdsret, brugsrettigheder, ejendomsret og garanti stillet efter andelsboliglovens § 5, stk. 13. Begæringer om tinglysning af sådanne rettigheder i andelsboligbogen vil blive afvist. Dette følger af henvisningen til tinglysningslovens § 15, stk. 2, i den foreslåede § 42 l, stk. 1, 2. pkt. Se i øvrigt pkt. 2.4.2. i de almindelige bemærkninger til lovforslaget.

Med undtagelse af særreglen i stk. 2 stilles der ikke forslag om fastsættelse af regler om de nærmere betingelser, der skal være opfyldt for at fortrænge utinglyst pant eller udlæg i en andel. Spørgsmålet herom må afgøres ud fra almindelige formueretlige principper om ekstinktion. I og med, at tinglysning gøres til sikringsakt for panterrettigheder og retsforfølgning i andele, følger det af almindelige formueretlige principper om ekstinktion, at den panteret eller retsforfølgning, der skal fortrænge en utinglyst panteret eller retsforfølgning, selv skal være tinglyst.

Stk. 2 indeholder en særregel til præcisering af den tidsmæssige betingelse for godtroende købers ekstinktion af utinglyst panteret eller retsforfølgning. Se nærmere herom i pkt. 2.4.3. i de almindelige bemærkninger til lovforslaget.

Den foreslåede regel retter sig alene imod forholdet mellem utinglyste pante- eller udlægsrettigheder og senere omsætningserhververe, og regulerer dermed ikke forholdet mellem flere erhververe i tilfælde af dobbeltsalg.

Stk. 3 indebærer, at tinglysning af overdragelse eller anden overførelse af de rettigheder, der er nævnt i stk. 1, ikke er nødvendig, når rettighederne én gang er tinglyst. Dette svarer til, hvad der efter tinglysningslovens § 42 d, stk. 3, gælder for rettigheder tinglyst i bilbogen. Bestemmelsen gælder alle rettigheder omfattet af stk. 1, uanset om de er knyttet til omsætningspapirer.

Ifølge *stk. 4* omfatter tinglyst pant i en andel, når intet andet er aftalt, forbedringer, som er udført i de lokaler, hvortil andelen giver brugsret, samt inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lokalerne. Bestemmelsen bygger til dels på samme principper som tinglysningslovens § 37 om pant i erhvervstilbehør til fast ejendom og tinglysningslovens § 47 b, stk. 2, om løsrøreunderpant i driftsinventar og -materiel i erhvervsvirksomhed, der drives fra en lejet ejendom.

Bestemmelsen indebærer, at forbedringer, samt det inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lokalerne, gribes af pantet i andelen, uden at der stilles krav om nærmere specifikation af bestemte forbedringer eller genstande. Panteretten omfatter derimod ikke indbogenstande og andet løst inventar.

Nærmere fastlæggelse af begreberne »forbedring« og »særligt installeret eller tilpasset inventar«, kan efter omstændighederne give anledning til tvivl. I betragtning af spørgsmålets normalt forholdsvis beskedne betydning for pantets værdi og under hensyn til bestemmelsens primære formål, jf. overfor, er det valgt at anvende de nævnte begreber, som svarer til dem, der anvendes i andelsboliglovens § 5, stk. 10 og 11, og er indarbejdet i praksis på andelsboligområdet.

Som praktiske eksempler på forbedringer kan nævnes nyt køkken og nyt badeværelse. Som praktiske eksempler på særligt installeret eller tilpasset inventar kan nævnes skabe, der er tilpasset bestemte steder i lokalerne, og væg-til-væg tæpper, som er skåret i facon til lokalerne. Hårde hvidevarer vil derimod som udgangspunkt ikke være omfattet af pantet, medmindre der er tale om særlige indbygningsmodeller, eksempelvis indbygningskomfurer.

Hvis forbedringer eller særligt installeret eller tilpasset inventar ønskes pantsat særskilt, kan dette ske efter reglerne om underpantsætning af løsøre. I givet fald må sådan underpantsætning respektere, at den pågældende inventargenstand mv. er omfattet af tidligere tinglyst pant efter reglerne om tinglysning i andelsboligbogen.

Det forhold, at forbedringer og særligt tilpasset eller installeret inventar er omfattet af pantet i andelen, forhindrer ikke, at de atter udskilles af pantet. For at dette kan ske, kræves dog, at udskillelsen sker som led i regelmæssig drift. Som typisk eksempel på sådan udskillelse kan nævnes den løbende vedligeholdelse af lokalerne og deres tilbehør, hvorved udtjent tilbehør udskilles og erstattes med nyt. Herunder falder ligeledes sådan udskillelse, som foretages i forbindelse med forbedringer i lokalerne, når f.eks. et eksisterende køkken nedtages og erstattes med et nyt tidssvarende køkken. Som eksempel på udskillelse, der ikke kan anses som led i »regelmæssig drift«, og som pantsætningen af andelen således er til hinder for, kan nævnes udskillelse af tilbehør, hvor hensigten med udskillelsen alene er at realisere tilbehørets værdi. Heller ikke udskillelse i form af særskilt håndpantssætning kan anses for at være et led i »regelmæssig drift«.

Der henvises i øvrigt til pkt. 2.5.1. i de almindelige bemærkninger til lovforslaget.

Til § 42 k.

Det foreslås i *stk. 1*, at andelsboligbogen, som det gælder for bilbogen og personbogen, føres for hele landet ved retten i Århus.

Stk. 2-4 angår grundlaget for tinglysning i andelsboligbogen, herunder de formelle krav til tinglysningsdokumenterne, og svarer til, hvad der gælder for bilbogen. Reglerne vedrører tinglysningsdommerens adgang til med bindende virkning at sende meddelelser til anmelderen, justitsministerens adgang til at fastsætte nærmere regler om medsendelse af bevisligheder ved anmeldelse til tinglysning, krav om endelig fastsættelse af et dokumentis indhold bortset fra skadesløsbreve, bekræftelse af underskrifter og vitterlighedsvidner samt slettelse af pantebrev. Der henvises til pkt. 2.4.5. i de almindelige bemærkninger til lovforslaget.

Begrebet »bestemt andel« dækker ikke over en andel i bestemte aktiver, men omfatter alle de rettigheder, som tilhører andelshaveren i kraft af medlemskabet af andelsboligforeningen, herunder almindeligvis brugsret til bestemte lokaler i andelsboligforeningens ejendom. Det er således den overvejende hovedregel, at den enkelte andel er sammenkædet med en brugsret til bestemte lokaler. I enkelte andelsboligforeninger følger det imidlertid af vedtægterne, at ændringer i den enkelte andelshavers brugsret ikke behandles som en overdragelse. I disse foreninger kan brugsretten ændres således, at andelshaveren efter aftale med foreningen for fremtiden har brugsret til andre lokaler end oprindeligt, uden at der sker afregning af andelshaverens andel i foreningens formue, idet denne indestår uændret. I sådanne andelsboligforeninger vil ændringer i brugsretten kræve samtykke fra en eventuel pant- eller udlægshaver, idet pantsætningen/udlægget angår de rettigheder, som knytter sig til andelen på det tidspunkt, pantsætning eller udlæg foretages. På denne baggrund findes der ikke at være behov for at fastsætte særlige regler om pant og udlæg i andele i den nævnte type af andelsboligforeninger.

Efter *stk. 5* skal der ved tinglysning af pantebrev eller retsforfølgning fremlægges en erklæring fra andelsboligforeningen, hvorved foreningen attesterer, hvorvidt udstederen af det dokument, som ønskes tinglyst, er den, som andelsboligforeningens bestyrelse har godkendt som ejer af den pågældende andel, og hvorvidt andelen giver brugsret til de lokaler, som pantebrevet angiver under henvisning til den adresse, som fremgår af en udskrift fra Bygnings- og Boligregistret, jf. *stk. 6*. Hensigten med erklæringen er at sikre dokumentation for, at den, som ved pantsætning eller udlæg anføres som andelshaver, er den rette ejer af

den andel, som giver brugsret til de lokaler, der er angivet i dokumentet.

Kravet om fremlæggelse af erklæring fra andelsboligforeningen gælder ikke ved tinglysning af påtegninger på allerede tinglyste dokumenter, bortset fra tilfælde, hvor et allerede tinglyst pantebrev forhøjes.

Til brug for foreningens erklæring skal foreligge en BBR-udskrift, der rekvireres ved henvendelse til BBR-myndigheden i den kommune, hvor andelsboligen ligger. Endvidere skal med anmodningen til foreningen følge det dokument (eventuelt en kopi heraf), som ønskes tinglyst. Nærmere regler herom fastsættes administrativt, jf. økonomi- og erhvervsministerens lovforslag om pant og udlæg i andelsboliger mv.

Erklæringen afgives på foreningens vegne af bestyrelsen i overensstemmelse med tegningsreglerne i foreningens vedtægter, jf. f.eks. standardvedtægtens § 30, hvorefter foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

Erklæringen skal angå ejerforholdet og identiteten af den pågældende andel, herunder den pågældende andelslejligheds adresse. Tidspunktet for bestyrelsens afgivelse af erklæringen bør ikke ligge mere end 3 uger forud for det tidspunkt, hvor både erklæring om ejerforhold, udskrift fra BBR og pantebrev kommer frem til tinglysningskontoret. Spørgsmålet vil blive reguleret nærmere i de administrativt fastsatte regler.

I de tilfælde, hvor der er sket et ejerskifte i tiden mellem pantebrevets udstedelse/udlæggets foretagelse og afgivelsen af foreningens erklæring, således at den pågældende ikke længere er den godkendte ejer, skal foreningens erklæring indeholde oplysning om såvel den tidligere adkomst som den aktuelle manglende adkomst. Tilsvarende gælder ved andre ændringer i de forhold, der er omfattet af erklæringen. Nærmere regler herom fastsættes administrativt.

Ved pantsætning af andele er det andelshaveren eller långiveren, som indhenter erklæringen, mens det i forbindelse med retsforfølgning er rekvirenten, som forestår indhentelsen. Med forslaget gøres det til en betingelse for (endelig) tinglysning, at der fra andelsboligforeningen indhentes en erklæring om den rette ejer af andelen. Om foreningens pligt til at afgive erklæringen henvises til den foreslåede bestemmelse i andelsboliglovens § 4 a, jf. økonomi- og erhvervsministerens lovforslag.

Stk. 7 indeholder en særlig regel om foreløbig lysning med frist til indhentelse af andelsboligforeningens erklæring. Bestemmelsen supplerer forslagets § 42 l, jf. den gældende tinglysningslovs § 15, stk. 3, som også giver hjemmel til foreløbig lysning med frist, men som i modsætning til *stk. 7*, tager sigte på

atypiske situationer, hvor der ikke foreligger fornøden dokumentation for tegningsberettigelse mv. Foreløbig lysning med frist efter stk. 7 forventes at blive en i praksis typisk anvendt fremgangsmåde. I givet fald regnes retsvirkningerne af endelig tinglysning fra tidspunktet for den foreløbige lysning.

Til § 42 l

Bestemmelsen indeholder nærmere regler om tinglysningens måden. I alt væsentligt foreslås de samme regler, som er omfattet af henvisningerne i tinglysningens lovens kapitel 6 a om bilbogen, gennem henvisninger overført til kapitel 6 b om andelsboligbogen.

Henvisningerne i § 42 l, stk. 1, angår reglerne om tinglysningens dommerens mulighed for at fastsætte en frist for godtgørelse af dokumentets gyldighed (§ 8, stk. 2), om, at justitsministeren kan fastsætte nærmere regler om underretning til andre myndigheder om dokumenter, der afvises på grund af ugyldighed eller lyses med frist (§ 8, stk. 3), om, at dagbogen skal indeholde en fortegnelse over dokumenter, der er indleveret den pågældende dag, med indførelse for hver rettighed, hvis dokumentet omfatter flere rettigheder (§ 14, stk. 1, 2. og 3. pkt.), om rette dato for dokumentets indlevering (§ 14, stk. 3), om afvisning af dokumenter som følge af hindringer for tinglysning (§ 15, stk. 1 og 2) samt om dommerens adgang til at lyse med frist til at fremskaffe fornøden dokumentation for retten til at råde over andelen (§ 15, stk. 3).

Det foreslås endvidere i § 42 l, stk. 2 og 3, at anmærkningssystemet i § 15, stk. 4 og stk. 5, 1. pkt., og § 16, stk. 1, 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse, og i stk. 3 tillige reglerne om tinglysningens påtegningens indhold (§ 16, stk. 2), fremgangsmåden ved foreløbig tinglysning med frist (§ 16, stk. 3) og om ekspeditionstid, underretning af anmelderen ved afvisning og foreløbig tinglysning samt om tilbagesendelse af dokumenter (§ 16, stk. 4).

Stk. 4 indeholder en bemyndigelse til justitsministeren til at udstede nærmere regler om tinglysningens måden, det vil sige en andelsboligbogs bekendtgørelse med nærmere regler for arbejdsgangene ved tinglysning i andelsboligbogen. Som bilag til andelsboligbogs bekendtgørelsen vil justitsministeren udarbejde en pantebrevsformular til brug ved tinglysning af pant i andele i andelsboligforeninger, jf. den gældende bestemmelse i tinglysningens lovens § 50 f.

Der henvises i øvrigt til pkt. 2.4.5. i de almindelige bemærkninger til lovforslaget.

Til § 42 m

Stk. 1 indeholder nærmere regler om tinglysningens retsvirkninger og svarer til § 42 g, stk. 1, om bilbogen.

Efter stk. 1 skal et dokument anses for tinglyst, når det er indført i andelsboligbogen og udleveret eller afsendt fra tinglysningens kontoret. Tinglysningens retsvirkninger regnes fra den dag, da dokumentet blev anmeldt til tinglysning; dokumenter, der anmeldes samme dag, ligestilles. Der er i det hele tale om en præcisering og ingen afvigelser fra de regler, der gælder for fast ejendom og pantebreve i løssøre, jf. tinglysningens lovens § 25 og § 46.

Stk. 2 overfører reglerne om fejlrettelse og erstatning i tinglysningens lovens §§ 34 og 35, som også finder anvendelse på bilbogen, jf. § 42 g, stk. 3.

Til § 42 n

Den foreslåede bestemmelse medfører, at reglerne i tinglysningens lovens § 42 a om virkningen af indbetaling i henhold til et pantebrev til et pengeinstitut og om påkrav som betingelse for at kræve pantegælden indfriet, finder tilsvarende anvendelse på pantebreve i de i § 42 i nævnte andele i andelsboligforeninger.

Ligeledes foreslås § 42 b overført til pant i andele. § 42 b udelukker, at nærmere angivne forhold kan begrunde, at pantaveren kræver pantegælden indfriet.

Også bilbogsreglerne (§ 42 h) henviser til § 42 a, men ikke til § 42 b, hvis foreslåede anvendelse på pantebreve i andele skal ses i lyset af, at forholdene på disse punkter bør sidestilles med dem, der foreligger ved pant i fast ejendom. Se nærmere i pkt. 2.6.4. i de almindelige bemærkninger til lovforslaget.

Til § 42 o

I bestemmelsen foreslås, at tinglysningens ordningen for pant i og retsforfølgning mod andele i andelsboligforeninger som fastlagt i §§ 42 i-42 n finder tilsvarende anvendelse på pant i og retsforfølgning mod aktier og anpartar i henholdsvis boligaktieselskaber og boligpartsselskaber, hvor der til aktien eller anparten er knyttet en brugsret til lokaler i en ejendom, som tilhører aktieselskabet henholdsvis anpartsselskabet.

Der henvises til pkt. 2.3.5. i de almindelige bemærkninger til lovforslaget.

Til nr. 2, 3 og 4 (§ 50 og § 50 f, stk. 3)

Der er tale om konsekvensændringer som følge af oprettelsen af andelsboligbogen. Ændringerne indebærer, at andelsboligbogen kan føres ved hjælp af edb, og at der for registret kommer til at gælde de samme administrative bestemmelser, som i dag gælder for

dagbogen, tingbogen, bilbogen og personbogen, der føres ved hjælp af edb.

Til nr. 5 (§ 50 e, 2. pkt.)

Der er tale om en rent redaktionel ændring, der indebærer, at den gældende bestemmelse om strafansvar for selskaber mv. affattes som forudsat ved lov nr. 474 af 12. juni 1996 om ændring af straffeloven (Strafansvar for juridiske personer).

*Til § 2
(Retsplejeloven)*

Til nr. 1 (§ 495, stk. 1)

Med den foreslåede ændring af *stk. 1* sidestilles udlæg i boligandele mv. med udlæg i fast ejendom i relation til en panthavers mulighed for på fogedretskontoret at få foretaget udlæg i pantet, selv om skyldneren ikke er til stede.

Der henvises til de almindelige bemærkninger pkt. 3.2.1.

Til nr. 2 (§ 509, stk. 1 og 2)

Der er tale om en redaktionel ændring af *stk. 1* som følge af det nye stk. 2.

I forslaget til *stk. 2* fastsættes der nærmere kriterier for, hvad der skal forstås ved aktiver, der er nødvendige til opretholdelse af et beskedent hjem for skyldneren og dennes husstand, når spørgsmålet angår en andel i en andelsboligforening mv.

Bestemmelsen opstiller nogle krav til boligens karakter og realisationsværdi, som skal være opfyldt, før udlægsfritagelse efter transgbeneficiet i *stk. 1* kan komme på tale, men herudover indebærer bestemmelsen ingen fravigelse af betingelserne i *stk. 1*. Det betyder bl.a., at udlæg kan foretages, selv om kravene i *stk. 2* er opfyldt, hvis skyldneren har rådighed over en anden bolig.

Det præciseres med bestemmelsens første led, at det er en betingelse for udlægsfritagelse, at boligen efter sin størrelse og indretning alene opfylder de sædvanlige krav, der må stilles til en beskeden bolig. En større eller mere luksuøst indrettet bolig er således – uanset dens værdi – ikke beskyttet mod udlæg. Udtrykket »indretning« omfatter både forbedringer af boligen og udstyr til den. Vurderingen af, om der er tale om en »beskeden bolig«, beror på en konkret rimelighedsbedømmelse under hensyn til bl.a. husstandens størrelse.

Ifølge bestemmelsens andet led er det endvidere en betingelse for udlægsfritagelse, at det aktiv, som boligen er knyttet til, ikke repræsenterer en værdi, der klart overstiger udgiften ved overtagelse af en anden passende bolig, f.eks. i form af indskud, depositum,

forudbetaling eller købesum for andel, aktier mv. Aktivets værdi fastlægges som nettoprovenuet i forbindelse med afregning af salgssum mv. Modkrav vedrørende restancer, istandsættelse mv. skal således fradrages afregningssummen. Der skal ved bedømmelsen af, hvad der må anses for nødvendigt som indskud mv. i en passende alternativ bolig, lægges vægt på forholdene på det lokale boligmarked. En bolig må efter bestemmelsen anses for »passende«, når den efter sin størrelse og indretning opfylder de sædvanlige krav til en beskeden bolig, jf. bestemmelsens første led omtalt ovenfor.

Bedømmelsen af, om kriterierne i *stk. 2* er opfyldt, kan bl.a. afhænge af, at der ved henvendelse til andelsboligforeningen mv. indhentes nærmere oplysninger om det forventede nettoprovenu ved salg af andelslejligheden. Der kan derfor i visse tilfælde blive tale om at udsætte fogedsagens behandling herpå.

Der henvises til de almindelige bemærkninger pkt. 3.2.2.

Til nr. 3 (§ 510, stk. 3)

Den foreslåede bestemmelse afskærer særskilt udlæg i forbedringer og i særligt tilpasset eller installeret inventar i andelslejligheder mv. i samme omfang, som det er tilfældet for fast ejendom, jf. § 510, stk. 1 og 2 (som ikke ændres).

Bestemmelsen skal ses i sammenhæng med den foreslåede regel i tinglysningslovens § 42 j, stk. 4 (lovforslagets § 1, nr. 1), om omfanget af en tinglyst panteret i en andel i en andelsboligforening.

Forbedringer og tilbehør er som udgangspunkt uden videre omfattet af et udlæg i den pågældende andel, jf. forslaget til retsplejelovens § 518, stk. 4 (lovforslagets § 2, nr. 4).

Der henvises til de almindelige bemærkninger pkt. 3.2.3.

Til nr. 4 (§ 518, stk. 4)

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at udlæg i en boligandel som udgangspunkt også omfatter de forbedringer og det inventar, som efter den foreslåede regel i tinglysningslovens § 42 j, stk. 4 (lovforslagets § 1, nr. 1), er omfattet af aftalt pant (pantebrev) i en boligandel. Om den nærmere afgrænsning af det inventar, der er omfattet af bestemmelsen, henvises til bemærkningerne til tinglysningslovens § 42 j, stk. 4.

Forslaget til § 518, stk. 4, er affattet på linje med § 518, stk. 2, om udstrækningen af udlæg i fast ejendom. I modsætning til, hvad der gælder ved udlæg i fast ejendom, indebærer forslaget til § 518, stk. 4, og forslaget til tinglysningslovens § 42 j, stk. 4, sidste pkt., imidlertid, at et udlæg i en andel i andelsboligfor-

ening mv. ikke vil være til hinder for, at forbedringer og inventar udskilles ifølge regelmæssig drift, f.eks. i forbindelse med udskiftning af udtjente køkkenelementer eller lejlighedens faste tæpper. Baggrunden herfor er navnlig, at de nævnte forbedringer og det nævnte tilbehør ved udlæg i andelsboliger må forventes at have beskeden betydning for pantets værdi.

Der henvises til de almindelige bemærkninger pkt. 3.2.3.

Til nr. 5 (§ 520, stk. 2)

Med forslaget sidestilles udlæg i andele i andelsboligforeninger mv. med udlæg i fast ejendom i relation til udlægshaverens mulighed for gennem fogedretsadministration at afværge forringelse af pantets værdi og dermed af sine fyldestgørelsesmuligheder.

Der vil dog formentlig kun undtagelsesvis være behov for at anvende bestemmelsen ved udlæg i andele. Bestemmelsen kan f.eks. tænkes anvendt i tilfælde, hvor skyldneren har forladt lejligheden, og denne er udsat for væsentlig forringelse f.eks. på grund af manglende opvarmning.

Der henvises til de almindelige bemærkninger pkt. 3.2.3.

Til nr. 6 (§ 525, stk. 4):

Med den foreslåede bestemmelse sidestilles udlæg i andele i andelsboligforeninger mv. med udlæg i fast ejendom med hensyn til fogedrettens adgang til at bestemme, at tvangsunderhåndssalg og tvangsauktion på grundlag af udlægget ikke kan finde sted, så længe skyldneren overholder en afdragsordning.

Der henvises til de almindelige bemærkninger pkt. 3.2.4.

Til nr. 7 (§ 526, stk. 5):

Som følge af, at tinglysning i andelsboligbogen foreslås indført som sikringsakt for bl.a. udlæg mv., jf. lovforslagets § 1, nr. 1, foreslås udlæg i andele i andelsboligforeninger mv. - ligesom udlæg i motorkøretøjer mv., hvor der sker tinglysning i bilbogen - undtaget fra bestemmelserne i retsplejelovens § 526, stk. 1-4, der fastsætter særlige regler for udlæg i løsøre mv. i tilfælde, hvor der ikke stilles krav om registrering som sikringsakt ved udlæg. Bestemmelsen gælder tilsvarende for udlæg i aktier og anpartar i boligaktieselskaber og boliganpartsselskaber, hvor der efter forslaget til tinglysningslovens § 42 o (lovforslagets § 1, nr. 1) også skal ske tinglysning i andelsboligbogen.

Forslaget indebærer, at de særlige regler om den indbyrdes prioritetsstilling mellem flere udlæg i samme aktiv ikke længere gælder for udlæg i andele i andelsboligforeninger mv. Sådanne prioritetskonflikter

reguleres i stedet af forslaget til tinglysningslovens kapitel 6 b (lovforslagets § 1, nr. 1).

Med forslaget præciseres endvidere, at udlæg i en andel i en andelsboligforening mv. forældes efter dansk rets almindelige forældelsesregler.

Der henvises til de almindelige bemærkninger pkt. 3.2.4.

Til nr. 8 (§ 538, stk. 1):

Der er tale om en redaktionel ændring som følge af de foreslåede nye regler i §§ 559 a og 559 b om tvangsrealisation af udlagte andele i andelsboligforeninger mv. (lovforslagets § 1, nr. 10).

Der henvises til de almindelige bemærkninger pkt. 3.2.5.

Til nr. 9 (§ 539)

Med den foreslåede ændring sidestilles andele i andelsboligforeninger mv. med fast ejendom med den virkning, at tvangsauktion altid skal afholdes i den retskreds, hvor den pågældende ejendom er beliggende.

Der henvises til de almindelige bemærkninger pkt. 3.2.5.

Til nr. 10 (§§ 559 a-559 c)

Til § 559 a

Det foreslås i *stk. 1*, at en udlagt andel, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig, ikke kan sælges på tvangsauktion, før fogedretten efter anmodning fra udlægshaveren har forsøgt tvangssalg af andelen gennem andelsboligforeningen mv. efter reglerne i den foreslåede bestemmelse i andelsboliglovens § 6 b. Om denne bestemmelse henvises til økonomi- og erhvervsministerens lovforslag om ændring af andelsboligloven.

De foreslåede regler omfatter ikke rene erhvervsandele, der ikke anvendes til beboelse, idet disse ikke er omfattet af andelsboliglovens §§ 5 og 6 om overdragelse af andele i andelsboligforeninger mv. Om tvangsauktion over erhvervsandele henvises til forslaget til retsplejelovens § 559 c og bemærkningerne hertil.

I forslaget til *stk. 2* fastsættes de nærmere krav til anmodningen til fogedretten om tvangssalg gennem andelsboligforeningen mv. Endvidere overføres principperne fra reglerne om tvangsauktion over fast ejendom om afholdelse af vejledningsmøde med skyldneren, herunder § 561, stk. 2, om underretning og eventuel indkaldelse af den, der har begæret udlæg, til mødet om tvangssalg af andele mv. Det forudsættes, at

vejledningsmødet afholdes, inden der forsøges tvangssalg gennem andelsboligforeningen.

Den foreslåede regel om meddelelse af en frist til skyldneren til at afværge tvangssalg af andelen svarer til § 561, stk. 3, 2. pkt., om tvangsauktion over fast ejendom. Ved vurderingen af, om der foreligger sådanne »særlige tilfælde«, at skyldneren bør have en frist til at afværge tvangssalget, kan der således findes vejledning i praksis efter den gældende § 561, stk. 3, 2. pkt.

Forslaget til *stk. 3* giver mulighed for, at fogedretten så tidligt som muligt kan beslutte at undlade at igangsætte eller at stoppe forsøg på tvangssalg gennem andelsboligforeningen. Det er efter bestemmelsen en forudsætning herfor, at tvangssalg gennem foreningen ud fra en konkret vurdering af de foreliggende oplysninger ikke kan forventes gennemført til højst tilladte maksimalpris, jf. økonomi- og erhvervsministerens forslag til § 6 b i andelsboligloven og bemærkningerne hertil. Beslutning efter *stk. 3* kan træffes allerede på vejledningsmødet på grundlag af oplysningerne fra andelsboligforeningen og i øvrigt på ethvert tidspunkt i løbet af de 15 uger, der efter økonomi- og erhvervsministeren forslag til § 6 b i andelsboligloven er afsat til tvangssalg gennem andelsboligforeningen.

Det foreslås i *stk. 4*, at udlægshaveren kan forlange tvangsauktion, hvis tvangssalg gennem andelsboligforeningen til maksimalprisen ikke er sket inden den ovennævnte frist på 15 uger i andelsboligloven. Bestemmelsen suppleres af det foreslåede *stk. 3*, der gør det muligt at undlade eller indstille tvangssalg gennem foreningen og overgå til tvangsauktionsproceduren inden udløbet af de 15 uger, jf. ovenfor.

Efter forslaget til *stk. 5* skal tvangsauktion over andele afholdes efter reglerne om tvangsauktion over fast ejendom med en række nærmere angivne undtagelser.

Om de enkelte undtagelser bemærkes:

Undtagelserne af §§ 560-561 er en følge af forslaget til § 559 a, stk. 2, og *stk. 5, 2. og 3. pkt.*, hvor der foreslås nærmere regler om kravene til anmodningen om iværksættelse af tvangssalg, afholdelse af vejledningsmøde, afværgefrist og advokatbeskikkelse.

Undtagelsen af § 562, stk. 1 og 2, indebærer, at reglerne om antagelse af ejendomsmægler til at vurdere ejendommen og gennem annoncering skabe køberinteresse, ikke vil gælde for tvangsauktion over andele. Baggrunden herfor er navnlig, at der gennem andelsboligforeningens inddragelse i tvangssalget, må forventes at foreligge tilstrækkelige oplysninger om andelens værdi mv. ved tvangssalg, og at der som følge af foreningens inddragelse, herunder kontakten med

de personer, der er fortrinsberettigede til lejligheden, må forventes at være skabt den fornødne køberinteresse for andelslejligheden.

Undtagelserne af § 562, stk. 3, 3. pkt., § 566, stk. 2, 2. og 3. pkt., og *stk. 3, 2. og 3. pkt.*, samt § 569, stk. 1, 4. pkt., og *stk. 2*, indebærer, at reglerne om det nærmere krav til indholdet af salgsoptilling, annoncering og bekendtgørelser ikke vil gælde for tvangsauktion over andele. Det skyldes bl.a., at en række af de anførte krav angår forhold, som ikke har betydning ved overdragelse af andele.

§ 568 angår særlige spørgsmål vedrørende salg af ejendommens løsøretilbehør på tvangsauktionen over den faste ejendom. Tilsvarende spørgsmål kan efter de foreslåede regler ikke opstå ved tvangsauktion over andele.

Undtagelserne af § 569, stk. 1, 1. pkt., og § 582, 1. pkt., skyldes, at der efter de foreslåede regler ikke bliver tale om, at køberen skal betale de omkostninger ud over budsummen, der er nævnt i bestemmelserne. Omkostningerne vil i stedet indgå som en del af budsummen i overensstemmelse med de nærmere bestemmelser herom, som vil blive fastsat i tvangsauktionsvilkårene vedrørende tvangsauktion over andele mv., jf. forslaget til § 559 a, stk. 6.

Ved tvangsauktion over andele træder § 559 a, stk. 6, om fastsættelse af tvangsauktionsvilkår i stedet for § 570, stk. 1, 1. pkt., om fastsættelse af tvangsauktion vedrørende tvangsauktion over fast ejendom.

§ 580 om udstedelse af auktionsskøde egner sig ikke til at blive overført til tvangsauktion over andele mv., hvor der ikke bliver spørgsmål om tinglysning af køberens adkomst i andelsboligbogen, jf. forslaget til tinglysningslovens § 42 j (lovforslagets § 1, nr. 1).

Spørgsmålet om særskilt indkaldelse til tvangsauktion af andelshaver, pant- og udlægshavere og andre rettighedshavere reguleres af § 564, jf. den generelle henvisning i forslaget til § 559 a, stk. 5, 1. pkt. Det forudsættes i den forbindelse, at også andelsboligforeningen anses for omfattet af kredsen af berettigede efter § 564, stk. 1. Hvorvidt der tillige skal ske særskilt indkaldelse af fortrinsberettigede i henhold til ventelister i andelsboligforeninger, må bero på de nærmere omstændigheder ved tvangsauktionen. Hvis der - som det efter forslaget normalt vil være tilfældet - forud for tvangsauktionen uden held har været forsøgt tvangssalg gennem andelsboligforeningen mv., vil der som led i salgsbestræbelserne være etableret kontakt med de fortrinsberettigede på ventelisten, som herved har haft mulighed for at varetage deres interesser. På denne baggrund vil der normalt ikke være tilstrækkelig anledning til at stille krav om omkost-

ningskrævende særskilt indkaldelse af personer på venteliste.

Hvis det efter det foreslåede stk. 3 er besluttet at skride direkte til tvangsauktion, vil det derimod som udgangspunkt være nødvendigt at indkalde fortrinsberettigede personer på venteliste, for at disse kan få en realistisk mulighed for at varetage deres interesser. Indkaldelsen kan ske på grundlag af andelsboligforeningens oplysninger om, hvem der står på venteliste.

Forslaget til *stk. 6* indeholder en bemyndigelse til, at justitsministeren efter forhandling med økonomi- og erhvervsministeren kan fastsætte standardiserede tvangsauktionsvilkår vedrørende tvangsauktion over andelsboliger. Der foreslås endvidere udtrykkelig lov hjemmel for anvendelse af lodtrækning i tilfælde, hvor der afgives flere bud svarende til den pris, der er den højst tilladte efter andelsboligloven eller andelsboligforeningens vedtægter. Tvangsauktion er efter lovforslaget en subsidiær tvangsrealisationsmåde, som først kommer på tale, når det enten er konstateret eller på forhånd må forventes, at tvangssalg gennem foreningen ikke kan ske til maksimalprisen, jf. forslaget til *stk. 3* og *4*. Anvendelse af lodtrækning må derfor forventes kun at komme på tale i undtagelsestilfælde.

Der henvises til de almindelige bemærkninger pkt. 3.2.5.

Til § 559 b

Det foreslås, at den foreslåede § 559 a i det hele skal anvendes tilsvarende på udlæg i aktier og anparter i boligaktie- og anpartsselskaber omfattet af andelsboliglovens kapitel III.

Der henvises til de almindelige bemærkninger pkt. 3.2.5.

Til § 559 c

Andelsboliglovens § 5 og § 6, herunder maksimalprisreglerne, gælder for andele, hvortil der er knyttet retten til en bolig, herunder hvor lejligheden delvis anvendes til andet end beboelse, jf. andelsboliglovens § 1, stk. 3, men gælder ikke for erhvervsandele, hvortil der ikke er knyttet ret til en bolig. Da maksimalpris-systemet mv. ikke gælder for de rene erhvervsandele vedkommende, finder Justitsministeriet ligesom arbejdsgruppen ikke, at der er behov for at udstrække de særlige regler om tvangssalg gennem andelsboligforeningen til disse tilfælde. Tvangsrealisation bør således i disse tilfælde som hidtil ske ved tvangsauktion.

Forslaget til *1. pkt.*, hvorefter en anmodning om tvangsauktion over en andel i en andelsboligforening,

som anvendes til andet end beboelse, skal være skriftlig og ledsaget af en udskrift af andelsboligbogen, svarer på dette punkt til forslaget til § 559 a, stk. 2, 1. pkt., om kravene til en anmodning om iværksættelse af tvangssalg over en boligandel. Herudover foreslås det, at en række af de tvangsauktionstekniske regler, der gælder for tvangsauktion over andele i andelsboligforeninger, jf. forslaget til § 559 a, stk. 5 og 6, også skal anvendes ved tvangsauktion over rene erhvervsandele, jf. *2. pkt.*

Der henvises til de almindelige bemærkninger pkt. 3.2.5.

Til § 3 (Konkursloven)

Til nr. 1 (§ 37):

Det foreslås, at henvisningen til »boligret, der beror på andel eller aktiebesiddelse,« udgår af konkurslovens § 37.

Forslaget indebærer sammen med den foreslåede ophævelse af udlægsforbuddet i andelsboliglovens § 6 a, jf. økonomi- og erhvervsministerens lovforslag om ændring af andelsboligloven, at en andel i en andelsboligforening mv. som udgangspunkt vil indgå i andelshaverens konkursbo, jf. konkurslovens § 32, og kun vil kunne holdes uden for konkursen, hvis transg-beneficiet i retsplejelovens § 509 er til hinder for, at der foretages udlæg i andelen, jf. konkurslovens § 36.

Der henvises til de almindelige bemærkninger pkt. 4.

Til § 4

Af hensyn til den praktiske etablering af andelsboligbogen foreslås det, at loven træder i kraft efter justitsministerens nærmere bestemmelse.

Det må forventes, at det vil tage i hvert fald 6 måneder at etablere andelsboligbogen, herunder navnlig at sikre, at de tekniske forudsætninger for drift af registret er opfyldt. Det er ikke muligt nærmere at angive dette tidsrum, men Justitsministeriet forventer dog, at loven – afhængigt af tidspunktet for lovforslagets vedtagelse – vil kunne træde i kraft den 1. januar 2005.

Til § 5

Bestemmelsen vedrører lovens territoriale gyldighed og indebærer, at loven ikke gælder for Færøerne og Grønland. Lovens § 3 (ændringen af konkursloven) kan dog ved kongelig anordning sættes i kraft helt eller delvist for Færøerne og Grønland.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

*Gældende formulering**Lovforslaget***§ 1**

I lov om tinglysning, jf. lovbekendtgørelse nr. 622 af 15. september 1986, som ændret blandt andet ved § 1 i lov nr. 281 af 29. april 1992, § 12 i lov nr. 419 af 31. maj 2000 og senest ved lov nr. 216 af 22. april 2002, foretages følgende ændringer:

1. Efter § 42 h indsættes:

»Kapitel 6 b.

Tinglysning i andelsboligbogen.

§ 42 i. Reglerne i dette kapitel gælder for andele i andelsboligforeninger omfattet af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, jf. lovens kapitel II.

§ 42 j. Pant og retsforfølgning i de i § 42 i nævnte andele i andelsboligforeninger skal tinglyses for at opnå beskyttelse mod aftaler, der i god tro indgås om andelen, og mod retsforfølgning.

Stk. 2. Den aftale om overdragelse til eje af en andel, der skal kunne fortrænge en utinglyst pantsætningsaftale eller retsforfølgning, skal være godkendt af andelsboligforeningen, og erhververen ifølge aftalen skal være i god tro ved modtagelsen af underretning fra foreningen om godkendelse af aftalen.

Stk. 3. Når de i stk. 1 nævnte rettigheder er tinglyst, behøver overdragelse eller anden overførelse heraf ingen tinglysning.

Stk. 4. Tinglyst pant i en andel i en andelsboligforening omfatter, når intet andet er aftalt, forbedringer i lejligheden samt inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden. Pantsætningen er ikke til hinder for, at nævnte forbedringer eller inventar udskilles ifølge regelmæssig drift.

§ 42 k. Tinglysning af de i § 42 j nævnte rettigheder sker i andelsboligbogen, der for hele landet føres ved retten i Århus.

*Gældende formulering**Lovforslaget*

Stk. 2. Som grundlag for tinglysningskræves et dokument, der anmeldes til tinglysning. Dokumentet skal efter sit indhold gå ud på at fastslå, stifte, forandre eller ophæve en ret over en bestemt andel. § 9, stk. 4 og 5, og § 10, stk. 3, finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 3. Ved pantebreve finder § 10, stk. 2, 1. og 3.-5. pkt., og § 11, stk. 2, tilsvarende anvendelse.

Stk. 4. Ved tinglysning af retsafølgning skal der fremlægges erklæring fra den myndighed, der har foretaget handlingen, eller bekræftet udskrift af dens bøger.

Stk. 5. Ved tinglysning af pantebreve eller retsafølgning skal fremlægges udskrift med andelens adresse fra Bygnings- og Boligregistret (BBR) samt erklæring fra andelsboligforeningen, jf. § 4 a i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, om, hvorvidt

- 1) dokumentet vedrører den, som af andelsboligforeningens bestyrelse er godkendt som ejer af den pågældende andel, og
- 2) andelen giver brugsret til den bolig- eller erhvervsenhed, som dokumentet angiver med henvisning til en i Bygnings- og Boligregistret (BBR) anført adresse.

Stk. 6. Pantebrevet eller retsbogsudskriften skal angive den bolig- eller erhvervsenhed, hvortil andelen giver brugsret, med henvisning til en i Bygnings- og Boligregistret (BBR) anført adresse.

Stk. 7. Begæres et pantebrev eller retsafølgning tinglyst på en andel, som dokumentet angiver med henvisning til en i Bygnings- og Boligregistret (BBR) anført adresse, men foreligger der ikke udskrift og erklæring efter stk. 5, indføres dokumentet foreløbigt i andelsboligbogen med frist til fremskaffelse af udskriften og erklæringen. Fristen kan efter anmelderens anmodning forlænges. § 16, stk. 3, finder tilsvarende anvendelse.

§ 42 1. Ved anmeldelsen til tinglysning indføres dokumentet i dagbogen. § 8, stk. 2 og 3, § 14, stk. 1, 2. og 3. pkt., og stk. 3, og § 15, stk. 1-3, finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 2. Pantebreve skal angive de enkelte foranstående hæftelser og disses beløb. § 15, stk. 4, og stk. 5, 1. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Gældende formulering

§ 50. Alle adkomstdokumenter og pantebreve vedrørende fast ejendom, der anmeldes til tinglysning, skal snarest muligt gøres offentligt tilgængelige, eventuelt i elektronisk form. Det samme gælder pantebreve, der anmeldes til tinglysning i bilbogen, samt dokumenter, der anmeldes til tinglysning i personbogen. Justitsministeren fastsætter nærmere regler herom.

Stk. 2. Justitsministeren fastsætter nærmere regler om grundlaget for tinglysning, herunder eventuelt om oplysning om personnumre ved tinglysning i bilbog eller personbog, indleveringstid for dokumenter og indretning og førelse af dagbog, tingbog, bilbog og personbog samt videregivelse af oplysninger, herunder efter § 50 c.

Lovforslaget

Stk. 3. Foreligger der ingen hindring for tinglysningen, eller kan dokumentet tinglyses med anmærkning, indføres det i andelsboligbogen. En eventuel anmærkning indføres kort i andelsboligbogen. § 16, stk. 1, 3. pkt., og stk. 2-4, finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 4. Justitsministeren fastsætter nærmere regler om tinglysningsmåden.

§ 42 m. Et dokument anses for tinglyst, når det er indført i andelsboligbogen og udleveret eller afsendt fra tinglysningskontoret. Tinglysningens retsvirkninger regnes fra den dag, da dokumentet anmeldes til tinglysning. Dokumenter, der anmeldes til tinglysning samme dag, ligestilles.

Stk. 2. §§ 34 og 35 finder tilsvarende anvendelse.

§ 42 n. Bestemmelserne i § 42 a og § 42 b finder tilsvarende anvendelse på pantebreve i andele i andelsboligforeninger m.v. som nævnt i § 42 i.

§ 42 o. §§ 42 i-42 n finder tilsvarende anvendelse på pant og retsforfølgning i aktier og anparter i henholdsvis boligaktieselskaber og boligpartsselskaber, omfattet af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, jf. lovens kapitel III.«

2. I § 50, *stk. 1, 2. pkt.*, indsættes efter »bilbogen«: »eller andelsboligbogen«.

3. I § 50, *stk. 2*, indsættes to steder efter »bilbog«: », andelsboligbog«.

Gældende formulering

Stk. 3. Dagbogen, tingbogen, bilbogen og personbogen kan føres ved hjælp af edb. Anvendes edb i tinglysningen, gælder reglerne i § 50 a-e.

§ 50 f. - - -

Stk. 2. - - -

Stk. 3. Justitsministeren kan bestemme, at dokumenter, der anmeldes til tinglysning i bilbogen eller personbogen, skal være oprettet således, at de kan aflæses maskinelt.

Stk. 4. - - -

§ 50 e. Med bøde straffes den, der anvender en oplysning i strid med bestemmelsen i § 50 c, stk. 7. For overtrædelser, der begås af aktieselskaber, anpartsselskaber eller lignende, kan der pålægges selskabet som sådant bødeansvar.

§ 495. Forretningen kan foretages, selv om skyldneren ikke giver møde eller træffes. På rettens kontor kan der dog, hvis skyldneren ikke er mødt, ikke foretages udlæg i andet end fast ejendom i henhold til pantebrev, jf. § 478, stk. 1, nr. 6.

Stk. 2. Foretages forretningen, uden at skyldneren giver møde eller træffes, opfordrer fogedretten hans ægtefælle eller andre personer over 18 år, som er til stede, og som må antages at have kendskab til skyldnerens forhold, til at varetage hans interesser under forretningen.

Stk. 3. Finder fogedretten det ønskeligt, at skyldneren er til stede, kan forretningen udsættes.

§ 509. Udlæg kan ikke foretages i aktiver, bortset fra fast ejendom, der er nødvendige til opretholdelse af et beskedent hjem og en beskedent levelfod for skyldneren og hans husstand.

Lovforslaget

4. I § 50, stk. 3, og § 50 f, stk. 3, indsættes efter »bilbogen«: », andelsboligbogen«.

5. § 50 e, 2. pkt., affattes således:

»Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.«

§ 2

I lov om rettens pleje, jf. lovekendtgørelse nr. 815 af 30. september 2003, foretages følgende ændringer:

1. § 495, stk. 1, affattes således:

»Forretningen kan foretages, selv om skyldneren ikke giver møde eller træffes. På rettens kontor kan der dog, hvis skyldneren ikke er mødt, ikke foretages udlæg i andet end fast ejendom eller andele i andelsboligforeninger eller aktier eller anparter i boligaktieselskaber eller boliganpartsselskaber omfattet af kapitel III i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber i henhold til pantebrev, jf. § 478, stk. 1, nr. 6.«

2. I § 509, stk. 1, indsættes efter »husstand«: », jf. dog stk. 2«, og efter stk. 1 indsættes som nyt stykke:

Gældende formulering

Stk. 2. Udlæg kan ikke foretages i aktiver af indtil 3.000 kroners værdi, som er nødvendige til skyldnerens eller hans husstands erhverv eller uddannelse.

Stk. 3. Skyldneren kan ikke gyldigt give samtykke til udlæg i de i stk. 1 og 2 nævnte aktiver.

§ 510. Særskilt udlæg kan kun foretages i tilbehør til fast ejendom, skib eller luftfartøj, som omfattes af tinglysningslovens § 37 eller § 38, lov om skibsregistrering § 48 eller lov om registrering af rettigheder over luftfartøjer § 22, med samtykke fra skyldneren og andre, som har rettigheder over tilbehøret. Skyldnerens samtykke kan tilbagekaldes, indtil udlæg er foretaget. Reglen gælder, uanset om tilbehøret er pantsat.

Stk. 2. En panthaver, som har særskilt pant i tilbehøret, kan dog foretage udlæg i dette, hvis ingen bedre stillede rettigheder er til hinder herfor.

Lovforslaget

»*Stk. 2.* En andel i en andelsboligforening eller en aktie eller anpart i et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab omfattet af kapitel III i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, der er forbundet med brugsret til en bolig, kan kun undtages fra udlæg i medfør af stk. 1, hvis boligen efter sin størrelse og indretning alene opfylder de sædvanlige krav til en beskeden bolig, der under hensyn til skyldneren og hans husstand med rimelighed kan stilles, og aktivet ved tvangsfuldbyrdelse må antages ikke at indbringe et beløb, der klart overstiger udgiften ved overtagelse af en passende almen bolig eller leje- eller andelsbolig.«

Stk. 2 og 3 bliver herefter stk. 3 og 4.

3. I § 510 indsættes som *stk. 3*:

»*Stk. 3.* Stk. 1 og 2 finder tilsvarende anvendelse på særskilt udlæg i forbedringer i andelslejligheder eller aktie- og anpartslejligheder i et selskab omfattet af kapitel III i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i sådanne lejligheder, jf. tinglysningslovens § 42 j, stk. 4.«

Bilag til f. t. l. vedr. tinglysningsloven m.v.

Gældende formulering

§ 518. Fogedretten optegner de aktiver, hvori udlæg er foretaget. Foretages vurdering, angives vurderingssummen.

Stk. 2. Udlæg i fast ejendom omfatter, medmindre andet fremgår af fogedrettens optegnelser, tillige det i tinglysningslovens §§ 37 og 38 nævnte tilbehør. Optegnelse af de enkelte tilbehørsgenstande er kun nødvendig, hvis fordringshaveren anmoder om det. Omfatter udlægget tilbehøret, indgår også aktiver af denne beskaffenhed, som senere tilføres ejendommen, under udlægget.

Stk. 3. Bestemmelsen i stk. 2 finder tilsvarende anvendelse, hvor der i forbindelse med udlæg i et skib eller luftfartøj foretages udlæg i det i § 48 i lov om skibsregistrering eller § 22 i lov om registrering af rettigheder over luftfartøjer nævnte tilbehør eller i de i sidstnævnte lovs § 24 nævnte reservedele.

§ 520. Et udlæg i fast ejendom, der tillige omfatter det i tinglysningslovens § 37 nævnte tilbehør til ejendommen, er ikke til hinder for, at skyldneren udskiller de nævnte aktiver ifølge en regelmæssig drift af ejendommen. Er anmodning om tvangsauktion indgivet, eller erklærer udlægshaveren at ville indgive sådan anmodning inden 14 dage, kan fogedretten dog efter udlægshaverens anmodning fratage skyldneren denne ret, hvis det skønnes nødvendigt af hensyn til udlægshaverens fyldestgørelse. Er indkaldelse sket til et møde som nævnt i § 563, stk. 1 eller 2, eller til tvangsauktion, kan fogedretten træffe sådan bestemmelse også efter anmodning af andre rettighedshavere.

Stk. 2. Fogedretten kan om fornødent træffe bestemmelse om administration af udlagt fast ejendom, registreret skib eller luftfartøj.

Lovforslaget

4. I § 518 indsættes som *stk. 4*:

»*Stk. 4.* Udlæg i en andel i en andelsboligforening eller i en aktie eller anpart i et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab omfattet af kapitel III i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber omfatter, medmindre andet fremgår af fogedrettens optegnelser, tillige forbedringer i lejligheden samt inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden, jf. tinglysningslovens § 42 j, stk. 4. Optegnelse af de enkelte genstande er kun nødvendig, hvis fordringshaveren anmoder om det. Udlægget er ikke til hinder for, at forbedringer eller inventar som nævnt i 1. pkt. udskilles ifølge regelmæssig drift. Omfatter udlægget forbedringer og inventar, indgår også aktiver af denne beskaffenhed, som senere tilføres lejligheden, under udlægget.«

5. § 520, *stk. 2*, affattes således:

»*Stk. 2.* Fogedretten kan om fornødent træffe bestemmelse om administration af udlagt fast ejendom, registreret skib eller luftfartøj, eller af en bolig- eller erhvervsenhed omfattet af brugsretten i henhold til en udlagt andel i en andelsboligforening eller en udlagt aktie eller anpart i et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab omfattet af kapitel III i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.«

Gældende formulering

§ 525. Ved udlæg i løsøre kan fogedretten bestemme, at det udlagte ikke må fratages skyldneren, så længe denne overholder en afdragsordning, der er fastsat af fogedretten og tiltrådt af skyldneren. Har fordringshaveren givet møde under forretningen, skal han have lejlighed til at udtale sig, forinden afdragsordningen fastsættes. Afdragsordningens varighed kan ikke overstige 10 måneder, medmindre fordringshaveren samtykker.

Stk. 2. Fogedretten kan bestemme, at udlæg i fast ejendom, der tjener til bolig for skyldneren eller hans husstand, ikke giver ret til at sætte ejendommen til auktion, så længe skyldneren overholder en afdragsordning, der er fastsat af fogedretten og tiltrådt af skyldneren.

Stk. 3. Bestemmelserne i stk. 1 og 2 gælder ikke ved udlæg på grundlag af pantebrev med pant i det udlagte.

§ 526. Rækkefølgen mellem flere udlæg i samme aktiv afgøres af tidspunktet for indgivelsen af anmodning om udlæg. Anmodninger, der indkommer samme dag, stilles dog lige. Fortrinsret på grundlag af en ældre anmodning fortabes, hvis fordringshaveren forsømmer at søge forretningen fremmet.

Stk. 2. Udlæggets plads i rækkefølgen regnes dog efter tidspunktet for udlæggets foretagelse, hvis udlægget er foretaget af en anden myndighed end fogedretten.

Stk. 3. Bestemmelserne i stk. 1 og 2 finder ikke anvendelse ved udlæg i fast ejendom, registrerede skibe eller luftfartøjer samt fondsaktiver, jf. § 59, stk. 2, i lov om værdipapirhandel m.v.

Lovforslaget

6. I § 525 indsættes som *stk. 4*:

»*Stk. 4.* Bestemmelserne i stk. 2 og 3 finder tilsvarende anvendelse med hensyn til salg og auktion på grundlag af udlæg i en andel i en andelsboligforening eller i en aktie eller anpart i et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab omfattet af kapitel III i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, jf. § 559 a.«

7. § 526, *stk. 5*, affattes således:

»*Stk. 5.* Reglerne i stk. 1-4 gælder ikke for udlæg i biler mv., som skal tinglyses efter reglerne i tinglysningslovens kapitel 6 a, eller for udlæg i andele i andelsboligforeninger mv., der skal tinglyses efter reglerne i tinglysningslovens kapitel 6 b.«

*Gældende formulering**Lovforslaget*

Stk. 4. Udlæg i løsøre bortset fra registrerede skibe og luftfartøjer bortfalder et år efter foretagelsen, medmindre udlægshaveren forinden har forlangt tvangsauktion afholdt eller har været hindret heri ved anke, kære eller tredjemands ret. Udlægget bortfalder i så fald 8 uger efter hindringens ophør. Det samme gælder udlæg i fondsaktiver, jf. § 59, stk. 2, i lov om værdipapirhandel m.v., og i fordringer, hvis der for fordringen er udstedt omsætningsgældsbevis eller andet dokument, hvis særlige beskaffenhed medfører, at skyldneren ifølge fordringen ikke frigøres ved at betale til andre end ihændehaveren.

Stk. 5. Reglerne i stk. 1-4 gælder ikke for udlæg i biler m.v., som skal tinglyses efter reglerne i tinglysningslovens kapitel 6 a.

§ 538. Udlæg til forauktionering giver ret til, efter de i det følgende opstillede regler, at sætte det udlagte til offentlig auktion og gøre sig betalt af auktionssummen, jf. dog § 557.

Stk. 2. De følgende regler anvendes på tvangsauktion, som sker uden forudgående udlæg, med de ændringer, som følger af forholdets natur.

§ 539. Auktion over fast ejendom afholdes i den retskreds, hvor ejendommen er beliggende. Andre auktioner afholdes i den retskreds, hvor udlægget er foretaget, medmindre den derværende fogedret bestemmer andet.

8. § 538, stk. 1, affattes således:

»Udlæg til forauktionering giver ret til, efter de i det følgende opstillede regler, at sætte det udlagte til offentlig auktion og gøre sig betalt af auktionssummen, jf. dog §§ 557, 559 a og 559 b.«

9. I § 539 indsættes som 2. pkt.:

»Det samme gælder tvangsauktion over andele i en andelsboligforening eller over aktier eller anpartar i et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab omfattet af kapitel III i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.«

10. Efter § 559 indsættes i *kapitel 50*:

»§ 559 a. Er udlæg foretaget i en andel i en andelsboligforening, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig, kan denne ikke sælges ved tvangsauktion, før fogedretten efter anmodning fra udlægshaveren har forsøgt tvangssalg gennem andelsboligforeningen i overensstemmelse med andelsboliglovens § 6 b.

*Gældende formulering**Lovforslaget*

Stk. 2. En anmodning til fogedretten om at iværksætte tvangssalg gennem andelsboligforeningen skal være skriftlig og ledsaget af en udskrift af andelsboligbogen. Når fogedretten har modtaget anmodningen, indkalder den skyldneren og andelsboligforeningen til møde. På mødet vejleder fogedretten skyldneren om sagens videre forløb. I særlige tilfælde kan fogedretten på mødet meddele skyldneren en frist på indtil 4 uger til at afværge tvangsmæssigt salg af andelen. § 561, stk. 1, 2. og 3. pkt., stk. 2, stk. 3, 4. pkt., og stk. 4, finder tilsvarende anvendelse. Fogedretten underretter andelsboligforeningen, skyldneren og udlægshaveren om sin beslutning om, at andelen skal forsøges solgt gennem andelsboligforeningen i overensstemmelse med andelsboliglovens § 6 b.

Stk. 3. Må det på grundlag af andelsboligforeningens oplysninger antages, at der ved salg gennem foreningen ikke kan opnås en pris svarende til den højeste pris, der er tilladt efter andelsboligloven eller foreningens vedtægter, kan fogedretten beslutte, at salg skal ske gennem fogedretten på tvangsauktion.

Stk. 4. Sker salg gennem andelsboligforeningen i overensstemmelse med stk. 1 ikke inden den frist, der er fastsat i andelsboliglovens § 6 b, sælges andelen efter anmodning fra udlægshaveren gennem fogedretten på tvangsauktion.

Stk. 5. I de i stk. 3 og 4 nævnte tilfælde afholdes tvangsauktionen i overensstemmelse med reglerne i kapitel 51 med undtagelse af §§ 560-561, § 562, stk. 1 og 2, og stk. 3, 3. pkt., § 566, stk. 2, 2. og 3. pkt., og stk. 3, 2. og 3. pkt., § 568, § 569, stk. 1, 1. og 4. pkt., og stk. 2, § 570, stk. 1, 1. pkt., § 580 og § 582, 1. pkt. Når særlige hensyn til skyldneren taler derfor, kan fogedretten beskikke en advokat for skyldneren. § 500, stk. 2, finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 6. Auktionen afholdes på de af justitsministeren efter forhandling med økonomi- og erhvervsministeren fastsatte tvangsauktionsvilkår vedrørende andelsboliger. Afgives flere bud, svarende til den pris, der er den højst tilladte efter andelsboligloven eller andelsboligforeningens vedtægter, afgør fogedretten ved lodtrækning, hvem der skal have fortrinsstilling.

Gældende formulering

§ 37. Lejemål om hus eller husrum, der tjener til bolig for skyldneren, samt boligret, der beror på andel eller aktiebesiddelse, kan inddrages under boet, når dette efter skifterettens skøn findes rimeligt begrundet i boets økonomiske interesse i inddragelsen.

Stk. 2. Om opsigelse af lejemål gælder reglerne i kapitel 7.

Lovforslaget

§ 559 b. § 559 a finder tilsvarende anvendelse ved udlæg i aktier eller anparter i et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab omfattet af kapitel III i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

§ 559 c. En anmodning til fogedretten om tvangsauktion over en andel i en andelsboligforening, som anvendes til andet end beboelse, skal være skriftlig og være ledsaget af en udskrift af andelsboligbogen. I øvrigt finder § 559 a, stk. 5 og 6, tilsvarende anvendelse.«

§ 3

I konkursloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 118 af 4. februar 1997, som ændret ved § 3 i lov nr. 402 af 26. juni 1998, foretages følgende ændring:

1. I § 37, *stk. 1*, udgår: »samt boligret, der beror på andel eller aktiebesiddelse,«.

Til lovforslag nr. L 56. Skriftlig fremsættelse (5. november 2003)

Justitsministeren (Lene Espersen):

Herved tillader jeg mig for Folketinget at fremsætte:

Forslag til lov om ændring af tinglysningsloven, retsplejeloven og konkursloven. (Pant og udlæg i andelsboliger mv.).

(Lovforslag nr. L 56).

Formålet med dette lovforslag er at indføre en tinglysningsordning med central edb-registrering af visse rettigheder over andele i andelsboligforeninger, aktier i boligaktieselskaber og anparter i boliganpartsselskaber ("andelsboligbogen"), samt at sikre en tidssvarende regulering af de særlige spørgsmål, der opstår i forbindelse med udlæg i og tvangsrealisation af andele i andelsboligforeninger mv.

Lovforslaget hænger sammen med økonomi- og erhvervsministerens samtidig fremsatte lovforslag nr. L 51 om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Pant og udlæg i andelsboliger mv.), der har til formål at lette omsætningen af private andelsboliger mv. Økonomi- og erhvervsministerens lovforslag indebærer, at det uanset bestemmelserne i en andelsboligforenings vedtægter bliver muligt at pantsætte andele i andelsboligforeninger. Samtidig ophæves det udlægsforbud, der blev indført i andelsboligloven i 1997.

Lovforslaget bygger på forslagene i betænkning nr. 1421/2002 om pant og udlæg i andelslejligheder, der er afgivet i oktober 2002 af arbejdsgruppen om pant og udlæg i andele under Økonomi- og Erhvervsministeriet (Erhvervs- og Boligstyrelsen). Lovforslaget svarer med redaktionelle ændringer til arbejdsgruppens lovudkast, bortset fra, at bemyndigelsen til at fastsætte nærmere regler om andelsboligforeningens afgivelse af en erklæring om andelshaverens brugsret til den pågældende lejlighed foreslås henlagt til økonomi- og erhvervsministeren i stedet for

justitsministeren, og at præciseringen af transg-beneficiet i retsplejelovens § 509 efter lovforslaget alene skal gælde ved udlæg i andele i andelsboligforeninger mv., hvortil der er knyttet brugsret til en bolig.

Hensigten med indførelse af tinglysningsordningen er at give indehavere af de pågældende rettigheder en bedre retlig beskyttelse mod senere rettighedshavere, herunder erhververe af de pågældende andele mv. Indholdet af tinglysningsordningen foreslås fastsat med udgangspunkt i den ordning, der gælder for underpant-sætning af biler ("bilbogen"). Andelsboligbogen foreslås således baseret på genstanden – dvs. andelslejligheden – og ikke på skyldnerens person, idet en realbaseret registrering skaber en højere grad af sikkerhed for, at det kan konstateres, hvilke (registreringspligtige) rettigheder der hviler på andelen.

Der stilles ikke forslag om systematisk registrering af adkomst, men i stedet, at grundlaget for registrering af rettigheder over andele bliver oplysningerne i Bygnings- og Boligregistret (BBR) kombineret med en erklæring fra andelsboligforeningen om, at den andel, som ønskes pantsat, giver brugsret til den lejlighed, der er indhentet en BBR-udskrift på.

Tinglysningsordningen foreslås i lighed med det, der gælder for bilbogen, at omfatte pantsætning og retsforfølgning, dvs. udlæg, arrest og konkurs.

Det foreslås, at retten i Århus skal varetage den løbende drift og administration af andelsboligbogen.

Herudover foreslås det, at en række af retsplejelovens regler om fremgangsmåden ved og udstrækningen af et udlæg i fast ejendom skal anvendes tilsvarende ved udlæg i andelsboligforeninger mv.

Det foreslås således, at der skal være adgang til at foretage udlæg i en andel i en andelsbolig-

forening mv., selv om skyldneren ikke giver møde i fogedretten. Endvidere foreslås det, at et udlæg i en andel i en andelsboligforening mv. – ligesom et aftalt pant (pantebrev) – som udgangspunkt også skal omfatte forbedringer og inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden, og at der som udgangspunkt ikke skal kunne foretages særskilt udlæg i sådanne forbedringer og sådant inventar.

Lovforslaget indebærer herudover, at fogedretten kan beslutte, at der skal ske administration af en andelsbolig, der knytter sig til en udlagt andel. Bestemmelsen sigter navnlig til tilfælde, hvor skyldneren vanrøgter andelsboligen eller er flyttet.

Det foreslås endvidere, at fogedretten skal kunne bestemme, at et udlæg i en andel i en andelsboligforening mv. ikke giver ret til at kræve andelen tvangsrealiseret, så længe skyldneren overholder en afdragsordning. Dette gælder dog ikke i de tilfælde, hvor udlægget er foretaget på grundlag af et pantebrev med pant i andelen.

Endelig foreslås en præcisering af retsplejelovens transbeneficium i § 509, der undtager aktiver, bortset fra fast ejendom, der er nødvendige til opretholdelse af et beskedent hjem og en beskeden levelfod, fra udlæg. Transbeneficiet gælder også for udlæg i andele i andelsboliger mv., og den foreslåede præcisering indebærer, at en andelsbolig vil være undtaget fra udlæg, hvis boligen efter sin størrelse og indretning alene opfylder de sædvanlige krav til en beskeden bo-

ligen, og tvangsrealisation af andelen ikke kan forventes at indbringe et beløb, der klart overstiger udgiften ved overtagelse af en passende almen bolig eller leje- eller andelsbolig.

Efter lovforslaget skal tvangsauktion over en andel i en andelsboligforening mv. som udgangspunkt først kunne ske, efter at den udlagte andel er forsøgt solgt ved et tvangssalg gennem andelsboligforeningen.

De nærmere regler om fremgangsmåden ved et sådant tvangsunderhåndssalg foreslås fastsat i andelsboligloven, og jeg kan derfor på dette punkt henvise til det lovforslag om ændring af andelsboligloven, som samtidig er fremsat af økonomi- og erhvervsministeren.

Andelsboligloven og de enkelte foreningers vedtægter indeholder bl.a. bestemmelser om maksimalpriser for andelsboliger og fortrinsrettigelse. Disse hensyn skal også iagttages, hvor den udlagte andel skal sælges på tvangsauktion, fordi et tvangsunderhåndssalg gennem foreningen ikke har været mulig.

Bl.a. på denne baggrund foreslås en række regler i retsplejeloven om tvangsauktion over udlagte andele mv. De foreslåede regler tager i vidt omfang udgangspunkt i retsplejelovens regler om tvangsauktion over fast ejendom.

Idet jeg i øvrigt henviser til lovforslaget og de ledsagende bemærkninger, skal jeg hermed anbefale lovforslaget til det Høje Tings velvillige behandling.