

der foreningsvedtagelser om gennemførelse af arbejder, optagelse af lån og fastsættelse af maksimalpriser, der er lavere, end de, som lovligt kan opgøres efter andelsboligloven. Bestemmelsen indebærer, at sådanne vilkår uden videre er uvirksomme.

Foreningen kan således beslutte at fastsætte en lavere maksimalpris, end den der lovligt kan opgøres efter lovens regler, eller foreningen kan beslutte at gennemføre større forbedrings- eller vedligeholdelsesarbejder, til hvis gennemførelse det er nødvendigt at optage lån, uden at den enkelte andelshavers pantthaver kan forlange gælden indfriet. Gælden vil heller ikke kunne forlanges indfriet, såfremt det eksempelvis i foreningen besluttes at optage lån i forbindelse med konvertering af indestående lån, hvilket kan indebære en ændring af lånets løbetid. Der vil blive udformet en pantebrevsformular, som det vil blive obligatorisk at anvende.

Ligesom 1. og 2. pkt. gælder 3. pkt. såvel bolig- som erhvervsandele. Da prismaksimerende foreningsvedtagelser typisk ikke omfatter erhvervsandele, forventes 3. pkt. dog kun at få beskednen praktisk betydning ved pant i erhvervsandele.

Til nr. 2

I det foreslåede registreringssystem (andelsboligbogen) registreres ikke adkomstforhold. Det vil sige, at det ikke fremgår af systemet, hvem der er ejer af en bestemt andel.

Derfor er det i det lovforslag, som justitsministeren fremsætter samtidig, foreslået, at der ved tinglysning af rettigheder over andele skal fremlægges en erklæring fra andelsboligforeningen om, at den, som dokumentet vedrører, er den person, der af andelsboligforeningens bestyrelse er godkendt som andelshaver med brugsret til den pågældende andelslejlighed.

Det foreslås som en konsekvens heraf i § 4 a, stk. 1, at andelsboligforeningen har pligt til at afgive en erklæring til brug for tinglysning af et pantebrev eller retsforfølgning i en andel. Erklæringen har til formål at bekræfte, at det pantebrev eller udlæg, som ønskes tinglyst, vedrører den person, der af andelsboligforeningen er godkendt som andelshaver og at sikre betryggende identifikation af den lejlighed, hvortil den pågældende andel giver brugsret.

Anmodningen til andelsboligforeningen om afgivelse af erklæring skal være ledsaget af en udskrift fra Bygnings- og Boligregistret. Dette vil fremgå af den bekendtgørelse, som vil blive udstedt efter stk. 3.

På baggrund af det fremsendte skal andelsboligforeningen afgive erklæring om: 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.

Erklæringen skal afgives uden ugrundet ophold, efter at foreningen har modtaget anmodningen. Ved "uden ugrundet ophold" vil normalt forstås, at erklæringen bør kunne afgives inden 3 uger. Der foreslås ikke en præcis frist, idet der i det enkelte tilfælde kan foreligge omstændigheder, som udgør en rimelig begrundelse for en længere frist. Efter omstændighederne vil bestyrelsens uforsvarligt langsommelige ekspedition af sagen kunne bevirke, at bestyrelsen ifalder erstatningsansvar efter dansk rets almindelige erstatningsregler.

Efter de foreslåede regler i tinglysningsloven er der mulighed for at foretage foreløbig tinglysning med frist til indhentelse af ovennævnte erklæring fra andelsboligforeningen. Når et dokument er foreløbig tinglyst med frist, regnes retsvirkningerne af endelig tinglysning fra tidspunktet for den foreløbige tinglysning.

I stk. 1, 2. pkt. foreslås, at foreningen samtidig med, at den afgiver de oplysninger, som er nødvendige for tinglysning, skal oplyse, hvorvidt andelsboligforeningen i forbindelse med andelshaverens køb af andelen har stillet garanti for en del af købesummen, og hvis det er tilfældet oplyse størrelsen af det garanterede beløb. Formålet hermed er at oplyse pant- og udlægshavere om, hvorvidt foreningen har stillet garanti og om størrelsen af det garanterede beløb. Det forudsættes, at disse oplysninger også afgives i erklæringen. Der henvises endvidere til bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 3.

I stk. 2 angives, fra hvilket tidspunkt andelsboligforeningen er forpligtet til at afgive erklæring, når pantsætning sker som led i erhvervelsen af andelen.

Det er i långivers interesse først at frigive låneprovenuet, når sikkerheden er etableret, hvilket normalt indebærer et krav om, at långiver har modtaget et endeligt tinglyst pantebrev uden retsanmærkninger. Det er i sælgerens interesse først at åbne mulighed for, at køberen kan pantsætte andelsboligen, når der er sikkerhed for, at salget bliver endeligt, hvilket normalt indebærer et krav om, at købesummen er erlagt.

Långivers og dermed også købers interesse varetages i forslaget ved, at køber uden dokumentation for sin adkomst kan få et pantebrev foreløbigt tinglyst.