

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-