

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-