

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