

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.