

Da en køber af andelen således ikke skal have tinglyst sin adkomst, opstår der spørgsmål om, under hvilke betingelser adkomsten skal kunne fortrænge en utinglyst rettighed vedrørende pant eller retsforfølgning, der efter forslaget skal tinglyses for at opnå beskyttelse mod senere rettighedshavere, herunder erhververe af de pågældende andele mv. Situationen kan eksempelvis opstå, hvis andelen sælges, efter den er pantsat af sælgeren, men uden at panteretten er blevet tinglyst.

Arbejdsgruppen fastslår, at det er i alle involverede parter interesse, at der i forbindelse med salg af andelen kan foretages en sikker konstatering af det tidspunkt, fra hvilket (en godtroende) køber kan disponere over andelen uden risiko for at blive mødt med utinglyste rettigheder, der giver sikkerhed for fordringer på sælgeren. Køberens og dennes aftaleerhververs interesse heri er åbenbar, men også indehaver af endnu ikke tinglyste panterettigheder har interesse i at kunne konstatere, om lån kan udbetales uden risiko for, at panteretten er eller bliver fortrængt af en godtroende køber.

Arbejdsgruppen foreslår derfor, at det udtrykkeligt gøres til en betingelse for, at en senere godtroende erhverver af andelen kan fortrænge en pante- eller udlægsret, at den senere overdragelse er godkendt af andelsboligforeningen. En panthaver kan således sikre sig mod at lide tab som følge af ekstinktion til fordel for en senere køber ved umiddelbart før det pantesikrede låns udbetaling at indhente foreningens erklæring om, at der ikke er godkendt overdragelse af andelen, siden den oprindelige erklæring om adkomstforholdene blev afgivet. Efter økonomi- og erhvervsministerens forslag til ændring af andelsboligloven har en andelshaver, långiver eller udlægshaver krav på, at foreningen afgiver en sådan erklæring. Det bemærkes herved, at panthaveren har mulighed for at opnå sikkerhed i den nævnte henseende gennem foreløbig tinglysning med frist, jf. herved pkt. 2.3.3. ovenfor.

Der henvises til den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 42 j, stk. 2, jf. lovforslagets § 1, nr. 1.

Arbejdsgruppen stiller ikke herudover forslag om regler om betingelserne for at fortrænge utinglyst pant eller udlæg i en andel. Der henvises til betænkningen side 89-91.

#### 2.4.4. Den tekniske indretning af andelsboligbogen

Når et dokument modtages til tinglysning, vil det samme dag blive indført i dagbogen. I forbindelse hermed vil de formelle betingelser for tinglysning blive

påset, og dokumentet vil blive afvist, såfremt disse ikke er opfyldt.

Efterfølgende vil dokumentet blive indført i andelsboligbogen og dokumentets prioritetsstilling vil blive fastslået. Strider den prioritetsstilling, dokumentet selv angiver, mod den, der fremgår af andelsboligbogen, vil dokumentet få anmærkning herom.

Efter arbejdsgruppens forslag skal andelsboligbogen indrettes efter samme principper som bilbogen, hvilket vil sige, at andelsboligbogen ikke – som tingbogen – indrettes med et eget blad for enhver ejendom/andel, men kun med blade for de pantsatte andele.

Dette medfører, at tinglysningsdommeren ikke har mulighed for at prøve, om andelen eksisterer, ligesom den manglende registrering af adkomst til andelene indebærer, at det ikke vil være muligt for tinglysningsdommeren at prøve, om udstederen også er ejer af andelen og dermed, formelt, berettiget til at råde over denne.

Den manglende prøvelse medfører, at det vil principielt være muligt uberettiget at pantsætte andele, ligesom det vil være muligt at pantsætte ikke eksisterende andele.

Efter almindelige regler er staten ansvarlig for tinglysningskontorets fejl og forsømmelser ved førelsen af registre og ekspeditionen af de dokumenter, der er indleveret til tinglysning, se nærmere tinglysningslovens §§ 34-35, der angår fast ejendom, men som finder tilsvarende anvendelse på tinglysning i bilbogen, jf. tinglysningslovens § 42 g, stk. 3. Efter arbejdsgruppens opfattelse kan disse almindelige regler ikke antages at medføre, at statskassen uden videre er ansvarlig for de fejl, som en andelsboligforening måtte begå ved afgivelse af en erklæring om adkomstforholdene til brug for tinglysning efter den foreslåede ordning. Efter arbejdsgruppens opfattelse er der ingen grund til at foreslå et videregående ansvar for statskassen.

Uanset henvisningen i den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 42 m, stk. 2, til tinglysningslovens erstatningsregler i § 34 og 35, vil statskassen således ikke uden videre kunne blive pålagt at yde erstatning i de anførte tilfælde.

For at begrænse risikoen for uberettigede eller fejlagtige tinglysninger foreslår arbejdsgruppen reglen i § 42 k, stk. 5, hvorefter der til tinglysning skal medfølge en erklæring fra andelsboligforeningens bestyrelse samt en udskrift med andelens adresse fra Bygnings- og Boligregistret (BBR), jf. pkt. 2.3.3. ovenfor.

Såfremt disse bilag ikke medfølger, skal tinglysningsdommeren tinglyse dokumentet med frist for an-