

eningen, ligeledes skal vedlægges det dokument, som begæres tinglyst. Det påhviler herefter tinglysningsdommeren at prøve overensstemmelsen imellem de oplysninger, som fremgår af dokumentet, erklæringen fra andelsboligforeningen og BBR-udskriften.

Ligesom ved tinglysning i bilbogen, jf. tinglysningslovens § 42 f, stk. 1, skal der kunne tinglyses med frist og gives anmærkning efter tinglysningslovens almindelige regler herom. Lysning med frist kan efter tinglysningslovens § 8, stk. 2, ske i tilfælde, hvor der opstår mistanke om gyldigheden af et til tinglysning indleveret dokument. Ligeledes kan der efter § 15, stk. 3, lyses med frist i tilfælde, hvor der ikke er anmeldt fornødent bevis for, at udstederen af dokumentet er berettiget til at råde over ejendommen.

Tinglysningslovens anmærkningssystem har til hensigt at advare udstederen af dokumentet (og den, der indhenter oplysning om, hvad der er tinglyst) om forhold, som efter det i øvrigt tinglyste kan have betydning for prioritetsstillingen. Eftersom der ved andele i andelsboligforeninger er tale om rettigheder vedrørende forholdsvis store økonomiske værdier, bør også anmærkningssystemet overføres til andelsboligbogen.

Som for bilbogens vedkommende foreslås det, at der gives bemyndigelse til justitsministeren til at udstede nærmere regler, det vil sige udstedelse af en andelsboligbogsbekendtgørelse med nærmere regler for arbejdsgangene ved tinglysning i andelsboligbogen, jf. den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 42 l, stk. 4.

Efter den gældende bestemmelse i tinglysningslovens § 50 f, skal der anvendes en af justitsministeren godkendt pantebrevsformular i forbindelse med oprettelse af pantebreve, der anmeldes til tinglysning. Denne bestemmelse vil umiddelbart efter sin ordlyd finde anvendelse på pantebreve vedrørende andele i andelsboligforeninger mv. Der vil som bilag til den nævnte andelsboligbogsbekendtgørelse blive udarbejdet en pantebrevsformular vedr. pant i andele mv.

Både bilbogen og personbogen har regler om slettelse af tinglyste rettigheder efter 10 år, medmindre forlængelse begæres. I lyset af, at der for andeles vedkommende er tale om værdier, som ikke i almindelighed reduceres i takt med brugen, således som det sker for biler og andet løsøre, men ofte stiger og normalt er tilstede over en meget lang årrække, idet andelen knytter sig til en fast ejendom, foreslår arbejdsgruppen ikke regler om automatisk slettelse af tinglyste rettigheder.

Som for bilbogen, jf. tinglysningslovens § 42 e, stk. 3, foreslås, at reglen i tinglysningslovens § 11,

stk. 2, om krav til dokumentation ved slettelse af pantebreve finder tilsvarende anvendelse. Det bemærkes herved, at køberen må sørge for aflysning af eventuelle hæftelser i forbindelse med erhvervelse af andelen, men det påhviler andelsboligforeningen at sikre sig pantebrevet i kvitteret stand som grundlag for udbetaling af købesummen til den tidligere andelshaver.

Det foreslås endvidere, at reglerne om fejlrettelse og erstatning i tinglysningslovens §§ 34-35 finder tilsvarende anvendelse for tinglysning i andelsboligbogen, således som det gælder for bilbogen, jf. tinglysningslovens § 42 g, stk. 3.

2.4.6. Justitsministeriets overvejelser

Justitsministeriet kan tilslutte sig arbejdsgruppens synspunkter og forslag vedrørende registreringssystemets nærmere indretning, og lovforslaget er udformet i overensstemmelse hermed, jf. de foreslåede bestemmelser i tinglysningslovens §§ 42 k-42 m (lovforslagets § 1, nr. 1).

2.5. Pantets udstrækning

Når en andel i en andelsboligforening pantsættes, er det værdien af andelen i foreningens formue, som udgør den umiddelbare sikkerhed for panthaveren. Til en andel knytter sig imidlertid også andre aktiver af økonomisk værdi for andelshaveren.

Nedenfor beskrives, i hvilket omfang sådanne andre aktiver bør være omfattet af pant i andelen.

2.5.1. Forbedringer, særligt tilpasset inventar og andet løsøre

For det første kan der opstå spørgsmål om, hvorvidt pant i en andel tillige omfatter retten til forbedringer, som andelshaveren eller en tidligere andelshaver har udført i lejligheden, samt særligt tilpasset eller installeret inventar og andet løsøre i lejligheden.

Ved *forbedringer* forstås arbejder, som øger den brugsmessige værdi af boligen uden at kunne betragtes som almindelig vedligeholdelse, og hvis tilstedeværelse i boligen kan konstateres, eksempelvis modernisering eller udskiftning af køkken og bad. *Særligt tilpasset inventar* omfatter inventar, som ikke umiddelbart kan fjernes og anvendes andetsteds, eller hvis fjernelse vil forringe værdien af det fjernede, og/eller medføre større efterreparationer, eksempelvis skabe og gulvtæpper, som er særligt tilpasset lejligheden. *Andet løsøre* omfatter alle løse indbogenstande og lignende i lejligheden, herunder som udgangspunkt hårde hvidevarer.

Den gældende andelsboliglovs system tager udgangspunkt i, at forbedringer og særligt tilpasset eller installeret inventar medregnes i andelens pris, idet er-