

hververen er forpligtet til at overtage forbedringer og særligt tilpasset eller installeret inventar, såfremt sælgeren ønsker, at det indgår i handlen. I praksis er det den altovervejende hovedregel, at forbedringer og særligt tilpasset eller installeret inventar forbliver i lejligheden i tilfælde af salg af andelen.

Der er enighed i arbejdsgruppen om, at den foreslåede pantsætningsordning bør udformes således, at de til enhver tid værende forbedringer og særligt tilpasset eller installeret inventar er omfattet af pantet i andelen. Andet løssøre bør derimod ikke være omfattet af pantet; sådant løssøre kan således ikke pantsættes efter reglerne om pant i andele, men efter reglerne om pant i løssøre. I modsætning til det, der gælder efter tinglysningslovens § 38 om pant i fast ejendom, vil eksempelvis hårde hvidevarer således som udgangspunkt ikke være omfattet af pantet, medmindre der er tale om særlige indbygningsmodeller.

Arbejdsgruppen lægger herved vægt på, at hovedsiget med en pantsætningsordning for andele i andelsboligforeninger er, ligesom ved pantsætning af fast ejendom, at sikre, at aktiver kan udnyttes bedst muligt som kreditgrundlag, herunder yde kreditorer bedst mulig sikkerhed for deres tilgodehavende i den værdi, som objektet for pantsætningen repræsenterer ved et almindeligt salg. Desuden bør tilstræbes høj grad af enkelhed i regelsættet. Hensynet hertil taler for, at afgrænsningen af pantets omfang som udgangspunkt kommer til at svare til den, der anvendes ved salg, idet en snævrere afgrænsning af genstanden for pant end af genstanden for salg kan give anledning til praktiske vanskeligheder ved tvangssalg, herunder ved afregning af købesummen. Arbejdsgruppen finder dog ikke, at den foreslåede regel bør gøres ufri-velig, således at parterne afskæres fra at aftale andet i pantsætningsaftalen.

Der henvises til den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 42 j, stk. 4.

Om arbejdsgruppens nærmere overvejelser henvises til betænkningen side 95-99.

2.5.2. Panterettens forhold til særskilte rettigheder

Når forbedringer og særligt tilpasset eller installeret inventar omfattes af pant i andele, opstår der spørgsmål om, hvorvidt særskilte rettigheder, f.eks. ejendomsforbehold, i sådanne aktiver mv. skal kunne forbeholdes, selv om sådanne rettigheder kan komme i konflikt med panterettigheder i andelen.

Panthaverne har selvsagt interesse i, at der ikke er risiko for at blive mødt med konkurrerende rettigheder i form af ejendomsforbehold eller særskilt pant i forbedringer eller særligt tilpasset eller installeret in-

ventar i den pantsatte andel. Dette kunne efter arbejdsgruppens opfattelse opnås ved en regel svarende til tinglysningslovens § 38.

Efter arbejdsgruppens vurdering har det nævnte inventar dog normalt kun temmelig beskeden betydning for andelens værdi og dermed pantsikkerheden.

Desuden kan en uretmæssig bortfjernelse af genstande, der er blevet en integreret bestanddel af lejligheden, forhindres gennem de ulovbestemte principper om tilvækst, hvis fjernelsen ikke kan ske uden fysisk beskadigelse af lejligheden.

Hertil kommer, at indførelse af en regel, der ligger på linje med tinglysningslovens § 38, kunne forhindre, at andelshaveres anskaffelse af inventar, som efter sin art afhængigt af den nærmere tilpasning og installation kan blive grebet af pant i andelen, blev finansieret ved f.eks. ejendomsforbehold eller tinglyst løssøreunderpant. Arbejdsgruppen fremhæver herved, at ejendomsforbeholdet mv. ville være uden retsvirkning ikke alene i tilfælde, hvor andelen i forvejen er pantsat, men også i tilfælde, hvor andelen ved anskaffelsen af inventaret er ubehæftet, men senere pantsættes.

Arbejdsgruppen finder på denne baggrund ikke tilstrækkelig grund til på den anførte måde at modvirke forbehold af særskilte rettigheder over inventar anskaffet af andelshavere med henblik på installation i en andelsbolig, og arbejdsgruppen stiller derfor ikke forslag til lovregler herom.

Der vil således kunne stiftes eksempelvis ejendomsforbehold i forbedringer og særligt tilpasset eller installeret inventar, der ellers ville være omfattet af et eventuelt pant i andelen.

Når den særskilte rettighed ophører, f.eks. når et ejendomsforbehold bortfalder ved den endelige betaling af købesummen vedrørende genstanden, vil forbedringen eller det særligt tilpassede eller installerede inventar være omfattet af pantet.

Om arbejdsgruppens overvejelser henvises i øvrigt til betænkningen side 99-100.

2.5.3. Udlodninger

Udlodninger kan forekomme i form af udlodning af overskud og udlodning i forbindelse med kapitalnedsettelse og likvidation. Udlodninger af andelsboligforeningens formue til andelshaverne indebærer, at den formue, som en panthaver har sikkerhed i, nedbringes. Der er således tale om en forringelse af panthaverens sikkerhed.

Det er på den baggrund arbejdsgruppens opfattelse, at sådanne udlodninger, herunder likvidationsudlodninger, utvivlsomt bør være omfattet af pantet.