

hermed, jf. den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 42 j, stk. 4, (lovforslagets § 1, nr. 1).

2.6. Forfaldsgrunde

2.6.1. Vedligeholdelse af andelen

Der er ikke i andelsboligloven fastsat regler for andelshaverens pligt til at vedligeholde andelslejligheden, men spørgsmålet er som oftest reguleret i foreningens vedtægter, og der kan være bestemmelser i de individuelle bolig- og brugsaftaler. Af standardvedtægtens § 9 fremgår således, at andelshaveren har pligt til at foretage al vedligeholdelse i boligen - bortset fra en række udtrykkeligt nævnte vedligeholdelsesarbejder - hvilket også omfatter eventuelle nødvendige udskiftninger af visse bygningsdele. Forsømmer en andelshaver groft sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist og kan i sidste ende skride til eksklusion af andelshaveren.

Der er ikke fastsat lovregler, som regulerer spørgsmålet om pantsætters pligt til at vedligeholde det pantsatte, men det må antages at følge af almindelig kontraktsret, at pantsætter har pligt til at vedligeholde det pantsatte, medmindre der er aftalt andet mellem parterne. Er der ikke aftalt andet, antages det, at pantsætter til stadighed skal kunne præstere et pant i god og brugbar stand.

Ved pantsætning af andele i andelsboligforeninger forbliver rådigheden og dermed brugsretten til andelslejligheden hos pantsætteren (andelshaveren), og pantsætter er derfor efter arbejdsgruppens opfattelse også nærmest til at vedligeholde pantet. Hertil kommer, at pantsætteren fortsat over for andelsboligforeningen har vedligeholdelsespligten.

Efter arbejdsgruppens opfattelse bør pligten til at vedligeholde pantet derfor påhvile pantsætteren efter de principper, som også gælder for underpant i løsøre og fast ejendom. Arbejdsgruppen foreslår, at der som ved underpant af fast ejendom og løsøre fastsættes deklaratoriske regler om spørgsmålet. Parterne bevarer derved muligheden for at aftale en anden vedligeholdelsesfordeling, såfremt dette ønskes. De deklaratoriske bestemmelser kan med fordel - som det er tilfældet for underpantsætning af fast ejendom og løsøre - indsættes i den obligatoriske pantebrevsformular med mulighed for, at parterne i den individuelle tekst kan aftale fravigelser.

Pantsætters vedligeholdelse af pantet har betydning for pantets værdi. For en vurdering af, hvilke retsvirkninger der skal knyttes til misligholdelse af aftalen om pantsætning i form af mangelfuld vedligeholdelse af

pantet, finder arbejdsgruppen, at der bør gælde det samme som ved underpant i løsøre og fast ejendom.

Arbejdsgruppen foreslår derfor, at det kommer til at fremgå af den pantebrevsformular, der skal anvendes ved tinglysning af pant i andele, at debitor er forpligtet til at holde pantet i forsvarlig stand, og at kreditor kan forlange kapitalen indfriet, hvis pantet væsentligt forringes, uden at der efter påkrav stilles betryggende sikkerhed.

Om arbejdsgruppens nærmere overvejelser henvises til betænkningen side 113-115.

2.6.2. Fremleje

Værdien af en andelslejlighed, som andelshaveren har fremlejet, vil typisk være væsentlig mindre end lejlighedens værdi i frigjort stand. Dette indebærer, at en panthavers sikkerhed kan blive væsentlig forringet som følge af, at der indgås en fremlejeaftale om andelslejligheden efter, at panteretten er stiftet i tillid til andelens værdi.

For så vidt angår andelshaveres ret til at fremleje andelslejligheden henvises til pkt. 2.5.5. ovenfor.

Som anført samme sted, finder arbejdsgruppen, at pantsætningsreglerne ikke bør være til hinder for den enkelte andelshavers adgang til fremleje.

Samtidig bemærkes, at der som overvejende hovedregel efter normalvedtægten og standardvedtægten gælder et forbud imod fremleje af permanent karakter. Tidsbegrænset fremleje efter reglerne i normalvedtægten og standardvedtægten kan derfor ikke anses for en reel risiko, som ligger ud over den risikomargin, som er forbundet med pantesikret gæld.

For imidlertid at definere en klar og velkendt periode, i hvilken panthaveren som udgangspunkt skal acceptere et fremlejeforhold, stiller arbejdsgruppen forslag om en deklaratorisk bestemmelse om fremleje i 3 år.

Arbejdsgruppen foreslår derfor, at det kommer til at fremgå af den pantebrevsformular, der skal anvendes ved tinglysning af pant i andele, at kreditor kan forlange kapitalen indfriet, hvis de lokaler, som andelshaveren har brugsret til, fremlejes i mere end 3 år uden panthaverens samtykke.

Om arbejdsgruppens nærmere overvejelser henvises til betænkningen side 115-118.

2.6.3. Ejerskifte

Ejerskifte foreligger, såfremt andelshaveren overdrager sin andel ved f.eks. salg eller bytte, eller andelshaveren giver andelen bort som gave. Ligeledes foreligger ejerskifte i forbindelse med skifte med ægtefælle eller skifte af dødsbo. Om andre overdragelsessituationer henvises til pkt. 2.6.4. nedenfor.