

Overdragelse af en andelslejlighed med respekt af panteretten indebærer, at pantet også efter overdragelsen hviler på andelen. Erhververen bliver ikke personligt ansvarlig for betaling af den pantesikrede fordring, medmindre dette er aftalt med skyldneren. Indgås der ikke mellem panthaver, erhverver og skyldner aftale om, at erhververen overtager pantegælden, vil erhververen risikere at miste andelslejligheden, hvis skyldneren misligholder over for panthaveren.

Forfalder pantesikret gæld ikke i forbindelse med ejerskifte, men overtages den af køberen af andelen, får andelsboligforeningen ikke den fulde overdragelsessum indbetalt, hvorved foreningens praktiske adgang til modregning begrænses eller helt udelukkes. Af andelsboliglovens § 6, stk. 7, der finder tilsvarende anvendelse ved overdragelse af aktie- og anpartslejligheder, fremgår, at overdragelsessummen indbetales til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver.

Efter standardvedtægten har arvinger og ægtefæller (efter ophævelse af samliv) mulighed for at fortsætte medlemskabet af andelsboligforeningen og boeelse af andelslejligheden, uden at der skal ske indbetaling og afregning i forhold til andelsboligforeningen. I de nævnte overdragelsessituationer får foreningen ikke mulighed for at modregne eller nedbringe eventuelle restancer knyttet til andelen.

Det er arbejdsgruppens opfattelse, at hensynet til andelsboligforeningens modregningsret taler for, at der fastsættes en deklaratorisk regel om, at pantegælden forfalder ved ejerskifte. Det bør således være muligt for panthaveren og pantsætteren enten i forbindelse med pantsætningen eller senere i forbindelse med et salg af andelslejligheden at aftale, at gælden skal forblive indestående ved ejerskifte.

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 pantet eller for pantesikkerheden væsentlige dele heraf skifter ejer, herunder ved salg, bytte, gave og skifte med ægtefælle eller af dødsbo.

For det tilfælde, at pantegælden ifølge aftalen mellem panthaver og pantsætter skal forblive indestående ved ejerskifte, finder den foreslåede bestemmelse i andelsboliglovens § 6, stk. 8, jf. økonomi- og erhvervsministerens lovforslag, anvendelse. Herefter vil foreningen i forbindelse med overdragelsen kunne kræve, at overdragelsessummen helt eller delvis indbetales til foreningen, medmindre en sådan indbetaling er unødvendig, for at foreningen kan få dækket sit tilgodehavende. Til skade for panthaver kan forenin-

gen kun fradrage tilgodehavender hos den fraflyttede andelshaver, der udspringer af dennes medlemskab af foreningen, og for så vidt angår løbende betalinger kun i indtil et år fra forfaldsdagen for de enkelte betalinger, medmindre foreningen inden fristens udløb har indledt og uden unødigt ophold fremmet retsforfølgning eller eksklusion, jf. økonomi- og erhvervsministerens forslag til ny § 6, stk. 7, i andelsboligloven.

Om arbejdsgruppens nærmere overvejelser henvises til betænkningen side 118-121.

#### 2.6.4. Andre forfaldsgrunde

Ud over de ovenfor anførte mulige forfaldsgrunde har arbejdsgruppen overvejet, hvorvidt kapitalen skal forfalde ved udlæg, konkurs eller i situationer som nævnt i pantebrevsformularerne for fast ejendom og løsøre.

Arbejdsgruppen er af den opfattelse, at forfaldsgrundene i Pantebrevsformular A, punkt 9, litra a, b, d og e om pant i fast ejendom også bør gælde ved pant i andele, aktier og anpart i boligforeninger og -selskaber. Arbejdsgruppen foreslår, at de nævnte forfaldsgrunde kommer til at fremgå af den pantebrevsformular, der skal anvendes ved tinglysning af pant i andele.

Dette indebærer, at kreditor – ud over de i pkt. 2.6.1. nævnte vanrøgtstilfælde – kan forlange kapitalen indfriet hvis renter og afdrag ikke betales senest sidste rettidige betalingsdag. Det er dog en betingelse for, at kapitalen kan forlanges indfriet, at debitor ikke har betalt renter og afdrag senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav herom er afsendt eller fremsat. Kreditors påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at kapitalen kan forlanges indfriet, hvis renter og afdrag ikke betales inden fristens udløb (punkt 9, litra a). Endvidere kan kapitalen forlanges indfriet, hvis bygninger af væsentlig betydning for pantets værdi nedrives, uden at der er stillet betryggende sikkerhed (punkt 9, litra b), hvis debitor nægter kreditor eller dennes fuldmægtig adgang til at efterse pantet (punkt 9, litra d), eller hvis debitor ikke på opfordring godtgør, at pantet er behørigt brandforsikret (punkt 9, litra e).

Det følger tillige af tinglysningslovens § 42 a, stk. 2, at såfremt der efter et pantebrev i fast ejendom ikke betales renter og afdrag rettidigt, kan kreditor kun forlange kapitalen indfriet, såfremt debitor ikke har betalt renter og afdrag senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav herom er afsendt eller fremsat. Kreditors krav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at kapitalen kan kræves indfriet, hvis renter og afdrag ikke betales inden fristens udløb