

For så vidt angår underpantsætning af fast ejendom følger det af tinglysningslovens § 42 b, at det ikke kan aftales, at pantthaver kan forlange kapitalen indfriet i visse nærmere angivne tilfælde, eksempelvis som følge af, at der foretages udlæg i ejendommen (§ 42 b, nr. 2), at der afholdes møde i anledning af anmodning om tvangsauktion (§ 42 b, nr. 4), og at skyldnerens bo tages under konkursbehandling (§ 42 b, nr. 5).

Arbejdsgruppen er ligeledes af den opfattelse, at der for andels-, aktie- og anpartsboliger bør gælde regler svarende til tinglysningslovens §§ 42 a og 42 b.

Arbejdsgruppen finder ikke, at det skal være muligt for pantthaveren at kræve gælden indfriet, hvis det i foreningen besluttes at iværksætte vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, uanset at dette medfører en mindskelse af andelens pris. Der skal endvidere være mulighed for, at det i foreningen kan besluttes at foretage andre sædvanlige finansielle dispositioner, uden at dette for en eller flere andelshavere kan medføre forfald af indestående gæld. Pantthaveren vil således ikke kunne forlange gælden indfriet, såfremt det i foreningen besluttes at optage lån vedrørende ejendommens eller foreningens drift, dvs. herunder til forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder, eller såfremt det besluttes at optage lån til f.eks. konvertering af indestående lån. Der henvises herved til den foreslåede bestemmelse i andelsboliglovens § 2, stk. 5, jf. økonomi- og erhvervsministerens lovforslag.

Om arbejdsgruppens nærmere overvejelser henvises til betænkningen side 121-123.

2.6.5. Justitsministeriets overvejelser

Justitsministeriet kan tilslutte sig arbejdsgruppens synspunkter og forslag vedrørende den pantsikrede gælds forfald, og lovforslaget er udformet i overensstemmelse hermed, jf. den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 42 n (lovforslagets § 1, nr. 1).

2.7. Forholdet mellem flere panthavere

Hvis pantets værdi er større end den sikrede fordring, kan andelshaveren have interesse i at foretage yderligere – sekundær – pantsætning. Et praktisk eksempel kan være det tilfælde, hvor andelshaveren har stiftet pantegæld i forbindelse med erhvervelse af andelen, og på et senere tidspunkt ønsker at foretage forbedringer i lejligheden. Sådanne forbedringer vil med fordel kunne finansieres ved lån med sekundær pantsikkerhed i andelen.

Adgangen til sekundær pantsætning indebærer, at pantsætterens mulighed for at anvende det pantsatte formuegode som finansieringsgrundlag øges. Dette hensyn gør sig gældende ved pantsætning af andele

såvel som ved pantsætning af andre formuegoder. Hertil kommer, at det i forbindelse med finansiering af forbedringer kan være hensigtsmæssigt med sekundær pantsætning i f. eks. tilfælde, hvor der indestår pantegæld, som ikke ønskes indfriet.

Med indførelsen af et registreringssystem for hæftelser i andele i andelsboligforeninger opnår en sekundær pantthaver en tilstrækkelig sikker retsstilling til, at der ikke er betænkeligheder ved sekundær pantsætning.

Det er derfor arbejdsgruppens opfattelse, at reglerne om andelsboligbøger bør indrettes således, at der er mulighed for sekundær pantsætning af andele.

Ligeledes finder arbejdsgruppen, at tinglysningslovens § 10, stk. 3, bør finde anvendelse ved tinglysning i andelsboligbøger. Hermed sikres, at pantehæftelsens omfang fikseres eller maksimeres således, at efterstillede panthavere er bekendt med omfanget af panterettigheder, som disse i værste fald vil skulle respektere. En sekundær pantthaver vil herefter alene skulle respektere en udvidelse af foranstående pantrettigheder, såfremt dette er aftalt.

Selv om muligheden for sekundær pantsætning kan indebære en bedre udnyttelse af andelens værdi som kreditobjekt, forventer arbejdsgruppen ikke, at muligheden herfor i praksis vil blive udnyttet i et omfang, som kan måle sig med, hvad der gør sig gældende ved pantsætning af fast ejendom. Arbejdsgruppen finder derfor ikke, at der er noget praktisk behov for særlig lovregulering af spørgsmålet om oprykning ved sekundær pantsætning af andele svarende til reglerne i tinglysningslovens § 40.

Efter arbejdsgruppens opfattelse bør spørgsmålet således for andele i andelsboligforeningers vedkommende – i lighed med, hvad der gælder ved pant i fordringer og løsøre, herunder for biler – løses efter de almindelige ulovbestemte regler, hvorefter der gælder et almindeligt princip om automatisk oprykning. Den sekundære pantthaver skal således ikke uden særlig aftale respektere senere stiftede rettigheder for andre kreditorer end den oprindelige forpantthaver, selv om dennes krav er mindre end det respekterede maksimumbeløb.

Justitsministeriet kan tilslutte sig arbejdsgruppens synspunkter og forslag vedrørende sekundær pantsætning, og lovforslaget er udformet i overensstemmelse hermed.

Der henvises til betænkningen side 137-140, samt de foreslåede bestemmelser i tinglysningslovens § 42 l, stk. 1 og 2, og § 42 k, stk. 3, jf. lovforslagets § 1, nr. 1.