

ning om tvangsauktion, eller erklærer udlægshaveren at ville indgive en sådan anmodning inden 14 dage, kan fogedretten dog efter udlægshaverens anmodning fratage skyldneren retten til at udskille aktiverne, hvis det skønnes nødvendigt af hensyn til udlægshaverens fyldestgørelse, jf. 2. pkt. Er der indkaldt til et forberedende tvangsauktionsmøde, kan retten til at udskille aktiverne også fratages skyldneren efter anmodning af andre rettighedshavere, jf. 3. pkt.

Efter retsplejelovens § 510, stk. 1, kan der kun foretages særskilt udlæg i tilbehør til fast ejendom, der er omfattet af tinglysningslovens §§ 37 og 38, hvis skyldneren og andre, der har rettigheder over tilbehøret, giver samtykke til det. Der kan foretages særskilt udlæg, uanset om tilbehøret er pantsat. En panthaver, som har særskilt pant i tilbehøret, kan dog uanset manglende samtykke foretage udlæg i det pantsatte aktiv, hvis ingen bedre stillede rettigheder er til hinder herfor, f.eks. en anden panterettighed, som skal respekteres af den pågældende panthaver, jf. stk. 2.

De ovennævnte bestemmelser i retsplejelovens § 510, § 518, stk. 2, og § 520, stk. 1, finder alene anvendelse på tilbehør mv. i fast ejendom og kan således ikke anvendes på udlæg i en boligandel, der som udgangspunkt behandles efter reglerne om udlæg i simple fordringer, jf. pkt. 3.1. ovenfor.

Efter gældende ret omfatter et udlæg i en boligandel således ikke forbedringer af lejligheden eller særligt tilpasset eller installeret tilbehør, f.eks. en vaskemaskine eller et varmeanlæg. Kreditorforfølgning rettet mod disse aktiver kan derimod ske i form af særskilt udlæg i overensstemmelse med de almindelige regler om udlæg i løsøre.

Arbejdsgruppen antager, at eventuelle udlodninger af andelsboligforeningens formue efter gældende ret er omfattet af et udlæg i en andel i en andelsboligforening mv., idet udlægget er foretaget i andelsshaverens rettigheder over for foreningen. Derimod omfatter et udlæg næppe skyldnerens krav på lejeindtægter ved fremleje af andelsboligen, ligesom andelsshaverens stemmeret i foreningen ikke overgår til den, der har udlæg i en andel i en andelsboligforening mv. Der henvises til betænkningen side 160-161.

### 3.2.3.2. Lovforslagets udformning

Det er arbejdsgruppens grundlæggende synspunkt, at de aktiver, der er omfattet af et udlæg i en boligandel, så vidt muligt bør afgrænses på samme måde som de aktiver, der er omfattet af aftalt pant i andelen (pantebrev).

Efter arbejdsgruppens forslag til § 42 j, stk. 4, i tinglysningsloven omfatter et pant i en andelsbolig-

forening, når intet andet er aftalt, forbedringer i lejligheden samt inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden. Der henvises herom til lovfor-  
slagets § 1, nr. 1, og bemærkningerne hertil.

Arbejdsgruppen finder på denne baggrund, at et udlæg i en andel i en andelsboligforening mv. også bør omfatte forbedringer i lejligheden samt inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden, således at der som udgangspunkt er sammenfald mellem genstanden for pant og genstanden for udlæg, jf. herved principperne i retsplejelovens § 518, stk. 2, om udlæg i fast ejendom.

Arbejdsgruppen har navnlig lagt vægt på, at der hermed bliver mulighed for en samlet realisation af aktiver, der udgør en funktionel enhed, hvilket vil bidrage til at modvirke værdispild. Ved sammenfald mellem genstanden for aftalt pant og genstanden for udlæg undgår man endvidere de praktiske problemer, der ellers ville opstå ved tvangsrealisation af aktiver, der ikke er behæftet på samme måde.

Arbejdsgruppen finder endvidere, at udlægget - som ved udlæg i fast ejendom - ikke bør være til hinder for, at skyldneren ved regelmæssig drift udskiller forbedringer eller særligt tilpasset eller installeret inventar.

Arbejdsgruppen anfører i den forbindelse, at det særligt tilpassede eller installerede inventar mv. i andelslejligheder i modsætning til ved fast ejendom, jf. tinglysningslovens § 37, typisk vil være af forholdsvis beskeden betydning for pantets værdi. Den foreslåede regel i tinglysningslovens § 42 j, stk. 4, om udstrækningen af panteretten til sådant inventar indebærer endvidere, at panthaveren ikke kan tilsidesætte tredjemands i øvrigt sikrede rettigheder over tilbehør. Bestemmelsen adskiller sig således på dette punkt fra, hvad der gælder ved pant i fast ejendom, hvor særskilt ret over materialer og tilbehør ikke kan forbeholdes, jf. tinglysningslovens § 38.

På denne baggrund finder arbejdsgruppen ikke tilstrækkelig anledning til at foreslå, at retsplejelovens § 520, stk. 1, 2. og 3. pkt., hvorefter skyldneren kan fratages retten til at udskille udlagte tilbehørgenstande som led i regelmæssig drift, også skal gælde for særlig tilpasset eller installeret inventar mv. i udlagte andele i andelsboligforeninger mv.

Arbejdsgruppen har desuden overvejet, om der er behov for at udstrække retsplejelovens § 510, der som udgangspunkt udelukker særskilt udlæg i tilbehør til fast ejendom, til også at gælde ved udlæg i andele.

Som nævnt ovenfor er værdien af særligt tilpasset eller installeret inventar mv. i andelslejligheder typisk forholdsvis beskeden, og det vil efter arbejdsgruppens