

heri, kan anvendes på udlæg i andele. Det antages endvidere, at retsplejelovens § 520, stk. 2, eller § 525, stk. 1 og 2, næppe kan anvendes på udlæg i andele.

Som en konsekvens af, at udlæg i en andel som udgangspunkt behandles som udlæg i en simpel fordring, jf. pkt. 3.1. ovenfor, stilles der efter arbejdsgruppens opfattelse ikke krav om foretagelse af en særlig sikringsakt, for at udlægget kan opnå beskyttelse mod senere retsforfølgning rettet mod det udlagte eller rettigheder herover stiftet ved aftale i god tro om udlægget. Arbejdsgruppen anfører i den forbindelse, at dette svarer til, hvad der gælder som almindelig regel ved udlæg i løsøre og følger af almindelige fornuerlige principper.

Efter retsplejelovens § 526, stk. 4, er forældelsesfristen et år for udlæg i løsøre, fondsaktiver samt fordringer, hvor der er udstedt omsætningsgældsbevis mv.

Da udlæg i andele som udgangspunkt behandles efter reglerne om udlæg i simple fordringer, antager arbejdsgruppen, at udlæg heri forældes efter dansk rets almindelige forældelsesregler, dvs. med en forældelsesfrist på 20 år efter Danske Lov 5-14-4. Der henvises til betænkningen side 167.

#### 3.2.4.2. Lovforslagets udformning

Med hensyn til spørgsmålet om skyldnerens adgang til at råde over en udlagt andel har arbejdsgruppen lagt vægt på, at der ved udlægget er taget skridt mod et tvangssalg, som indebærer, at skyldneren mister sin bolig. Dette taler efter arbejdsgruppens opfattelse for, at retsplejelovens § 525, stk. 2 og 3, om fogedrettens mulighed for at bestemme, at tvangsauktion over udlagt fast ejendom ikke kan finde sted, så længe skyldneren overholder en afdragsordning, medmindre udlægget sker på grundlag af et pantebrev med pant i ejendommen, også bør omfatte udlæg i andele.

Udlæg i en andel i en andelsboligforening mv. bør efter arbejdsgruppens opfattelse også sidestilles med udlæg i fast ejendom i relation til beskyttelse af udlægshaverens interesse i at undgå at få forringet fyldestgørelsesmulighederne som følge af mangelfuld vedligeholdelse mv. Selv om der ved udlæg i andele formentlig kun forholdsvis sjældent vil være behov for fogedretsadministration efter retsplejelovens § 520, stk. 2, finder arbejdsgruppen således, at muligheden for ad denne vej at afværge forringet fyldestgørelse også bør være til stede ved udlæg i andele.

Med hensyn til skyldnerens råden over den udlagte andel finder arbejdsgruppen, at den gældende bestemmelse i retsplejelovens § 519 i tilstrækkeligt omfang tager hensyn til skyldnerens interesse i fortsat at kunne anvende den bolig, der er knyttet til den udlagte andel.

De foreslåede regler om etablering af en andelsboligbog indebærer, at der for andelsboliger indføres en registreringsordning for bl.a. udlæg, der svarer til den ordning, der gælder for registrering af motorkøretøjer mv. i bilbogen. Der henvises til forslaget til tinglysningslovens kapitel 6 a, jf. lovforslagets § 1, nr. 1, og bemærkningerne hertil.

Ved fastlæggelsen af retsvirkningerne af udlæg i andele bør der derfor efter arbejdsgruppens opfattelse på en række tekniske punkter tages udgangspunkt i de regler, der gælder for udlæg omfattet af bilbogsordningen.

Det følger af de foreslåede regler om etablering af en andelsboligbog, at sikringsakten ved udlæg i andele vil være tinglysning i andelsboligbogen. Indførelse af et krav om iagttagelse af en sikringsakt indebærer navnlig, at det bliver muligt at foretage en systematisk kontrol af, om der er foretaget udlæg i en andel i en andelsboligforening mv. Der er derfor efter arbejdsgruppens opfattelse ikke behov for at lade udlæg i andele være omfattet af en særlig kort forældelsesfrist, således som det efter retsplejelovens § 526, stk. 4, er tilfældet ved udlæg i løsøre, hvor udlægshaverens ret over det udlagte normalt er beskyttet over for senere stiftede rettigheder uden krav om iagttagelse af en særlig sikringsakt.

Arbejdsgruppen finder således, at udlæg i andele som hidtil bør forældes efter dansk rets almindelige forældelsesregler.

Der henvises til betænkningen side 168–169.

Justitsministeriet kan tilslutte sig arbejdsgruppens overvejelser, og lovforslaget er udformet i overensstemmelse hermed. Der henvises til lovforslagets § 2, nr. 5, 6 og 7 (ændring af § 520, stk. 2, og forslag til § 525, stk. 4, og § 526, stk. 5), og bemærkningerne hertil.

#### 3.2.5. Tvangsrealisation af andele

##### 3.2.5.1. Gældende ret

Tvangsauktion forudsætter som hovedregel, at der er foretaget udlæg i det aktiv, der skal sælges på auktionen (udlæg til forauktionering), jf. § 538. Bestemmelsen omfatter tilfælde, hvor en panthaver har pant i fast ejendom eller løsøre i form af underpant, hvor det pantsatte aktiv således forbliver i pantsætterens besiddelse.

Ved krav, der er sikret ved håndpant, har panthaveren derimod fået det pantsatte aktiv i sin besiddelse og kan uden fogedrettens medvirken beslutte, at aktivet skal forsøges afhændet på tvangsauktion, hvis det krav, der er sikret ved pantsætningen, ikke fyldestgøres rettidigt, jf. retsplejelovens § 538 a. Denne be-