

Til § 42 j

Ifølge *stk. 1* skal pant og retsforfølgning i andele tinglyses for at opnå beskyttelse imod aftaler, der i god tro indgås om andelen, og mod retsforfølgning mod andelen.

Uden for ordningen falder håndpant, ejendomsforbehold, tilbageholdsret, brugsrettigheder, ejendomsret og garanti stillet efter andelsboliglovens § 5, stk. 13. Begæringer om tinglysning af sådanne rettigheder i andelsboligbogen vil blive afvist. Dette følger af henvisningen til tinglysningslovens § 15, stk. 2, i den foreslåede § 42 l, stk. 1, 2. pkt. Se i øvrigt pkt. 2.4.2. i de almindelige bemærkninger til lovforslaget.

Med undtagelse af særreglen i stk. 2 stilles der ikke forslag om fastsættelse af regler om de nærmere betingelser, der skal være opfyldt for at fortrænge utinglyst pant eller udlæg i en andel. Spørgsmålet herom må afgøres ud fra almindelige formueretlige principper om ekstinktion. I og med, at tinglysning gøres til sikringsakt for panterrettigheder og retsforfølgning i andele, følger det af almindelige formueretlige principper om ekstinktion, at den panteret eller retsforfølgning, der skal fortrænge en utinglyst panteret eller retsforfølgning, selv skal være tinglyst.

Stk. 2 indeholder en særregel til præcisering af den tidsmæssige betingelse for godtroende købers ekstinktion af utinglyst panteret eller retsforfølgning. Se nærmere herom i pkt. 2.4.3. i de almindelige bemærkninger til lovforslaget.

Den foreslåede regel retter sig alene imod forholdet mellem utinglyste pante- eller udlægsrettigheder og senere omsætningserhververe, og regulerer dermed ikke forholdet mellem flere erhververe i tilfælde af dobbeltsalg.

Stk. 3 indebærer, at tinglysning af overdragelse eller anden overførelse af de rettigheder, der er nævnt i stk. 1, ikke er nødvendig, når rettighederne én gang er tinglyst. Dette svarer til, hvad der efter tinglysningslovens § 42 d, stk. 3, gælder for rettigheder tinglyst i bilbogen. Bestemmelsen gælder alle rettigheder omfattet af stk. 1, uanset om de er knyttet til omsætningspapirer.

Ifølge *stk. 4* omfatter tinglyst pant i en andel, når intet andet er aftalt, forbedringer, som er udført i de lokaler, hvortil andelen giver brugsret, samt inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lokalerne. Bestemmelsen bygger til dels på samme principper som tinglysningslovens § 37 om pant i erhvervstilbehør til fast ejendom og tinglysningslovens § 47 b, stk. 2, om løsrøreunderpant i driftsinventar og -materiel i erhvervsvirksomhed, der drives fra en lejet ejendom.

Bestemmelsen indebærer, at forbedringer, samt det inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lokalerne, gribes af pantet i andelen, uden at der stilles krav om nærmere specifikation af bestemte forbedringer eller genstande. Panteretten omfatter derimod ikke indbogenstande og andet løst inventar.

Nærmere fastlæggelse af begreberne »forbedring« og »særligt installeret eller tilpasset inventar«, kan efter omstændighederne give anledning til tvivl. I betragtning af spørgsmålets normalt forholdsvis beskeden betydning for pantets værdi og under hensyn til bestemmelsens primære formål, jf. overfor, er det valgt at anvende de nævnte begreber, som svarer til dem, der anvendes i andelsboliglovens § 5, stk. 10 og 11, og er indarbejdet i praksis på andelsboligområdet.

Som praktiske eksempler på forbedringer kan nævnes nyt køkken og nyt badeværelse. Som praktiske eksempler på særligt installeret eller tilpasset inventar kan nævnes skabe, der er tilpasset bestemte steder i lokalerne, og væg-til-væg tæpper, som er skåret i facon til lokalerne. Hårde hvidevarer vil derimod som udgangspunkt ikke være omfattet af pantet, medmindre der er tale om særlige indbygningsmodeller, eksempelvis indbygningskomfurer.

Hvis forbedringer eller særligt installeret eller tilpasset inventar ønskes pantsat særskilt, kan dette ske efter reglerne om underpantsætning af løsøre. I givet fald må sådan underpantsætning respektere, at den pågældende inventargenstand mv. er omfattet af tidligere tinglyst pant efter reglerne om tinglysning i andelsboligbogen.

Det forhold, at forbedringer og særligt tilpasset eller installeret inventar er omfattet af pantet i andelen, forhindrer ikke, at de atter udskilles af pantet. For at dette kan ske, kræves dog, at udskillelsen sker som led i regelmæssig drift. Som typisk eksempel på sådan udskillelse kan nævnes den løbende vedligeholdelse af lokalerne og deres tilbehør, hvorved udtjent tilbehør udskilles og erstattes med nyt. Herunder falder ligeledes sådan udskillelse, som foretages i forbindelse med forbedringer i lokalerne, når f.eks. et eksisterende køkken nedtages og erstattes med et nyt tidssvarende køkken. Som eksempel på udskillelse, der ikke kan anses som led i »regelmæssig drift«, og som pantsætningen af andelen således er til hinder for, kan nævnes udskillelse af tilbehør, hvor hensigten med udskillelsen alene er at realisere tilbehørets værdi. Heller ikke udskillelse i form af særskilt håndpantsettning kan anses for at være et led i »regelmæssig drift«.

Der henvises i øvrigt til pkt. 2.5.1. i de almindelige bemærkninger til lovforslaget.