

*Til § 42 k.*

Det foreslås i *stk. 1*, at andelsboligbogen, som det gælder for bilbogen og personbogen, føres for hele landet ved retten i Århus.

*Stk. 2-4* angår grundlaget for tinglysning i andelsboligbogen, herunder de formelle krav til tinglysningsdokumenterne, og svarer til, hvad der gælder for bilbogen. Reglerne vedrører tinglysningsdommerens adgang til med bindende virkning at sende meddelelser til anmelderen, justitsministerens adgang til at fastsætte nærmere regler om medsendelse af bevisligheder ved anmeldelse til tinglysning, krav om endelig fastsættelse af et dokumentis indhold bortset fra skadesløsbreve, bekræftelse af underskrifter og vitterlighedsvidner samt slettelse af pantebrev. Der henvises til pkt. 2.4.5. i de almindelige bemærkninger til lovforslaget.

Begrebet »bestemt andel« dækker ikke over en andel i bestemte aktiver, men omfatter alle de rettigheder, som tilhører andelshaveren i kraft af medlemskabet af andelsboligforeningen, herunder almindeligvis brugsret til bestemte lokaler i andelsboligforeningens ejendom. Det er således den overvejende hovedregel, at den enkelte andel er sammenkædet med en brugsret til bestemte lokaler. I enkelte andelsboligforeninger følger det imidlertid af vedtægterne, at ændringer i den enkelte andelshavers brugsret ikke behandles som en overdragelse. I disse foreninger kan brugsretten ændres således, at andelshaveren efter aftale med foreningen for fremtiden har brugsret til andre lokaler end oprindeligt, uden at der sker afregning af andelshaverens andel i foreningens formue, idet denne indestår uændret. I sådanne andelsboligforeninger vil ændringer i brugsretten kræve samtykke fra en eventuel pant- eller udlægshaver, idet pantsætningen/udlægget angår de rettigheder, som knytter sig til andelen på det tidspunkt, pantsætning eller udlæg foretages. På denne baggrund findes der ikke at være behov for at fastsætte særlige regler om pant og udlæg i andele i den nævnte type af andelsboligforeninger.

Efter *stk. 5* skal der ved tinglysning af pantebrev eller retsforfølgning fremlægges en erklæring fra andelsboligforeningen, hvorved foreningen attesterer, hvorvidt udstederen af det dokument, som ønskes tinglyst, er den, som andelsboligforeningens bestyrelse har godkendt som ejer af den pågældende andel, og hvorvidt andelen giver brugsret til de lokaler, som pantebrevet angiver under henvisning til den adresse, som fremgår af en udskrift fra Bygnings- og Boligregistret, jf. *stk. 6*. Hensigten med erklæringen er at sikre dokumentation for, at den, som ved pantsætning eller udlæg anføres som andelshaver, er den rette ejer af

den andel, som giver brugsret til de lokaler, der er angivet i dokumentet.

Kravet om fremlæggelse af erklæring fra andelsboligforeningen gælder ikke ved tinglysning af påtegninger på allerede tinglyste dokumenter, bortset fra tilfælde, hvor et allerede tinglyst pantebrev forhøjes.

Til brug for foreningens erklæring skal foreligge en BBR-udskrift, der rekvireres ved henvendelse til BBR-myndigheden i den kommune, hvor andelsboligen ligger. Endvidere skal med anmodningen til foreningen følge det dokument (eventuelt en kopi heraf), som ønskes tinglyst. Nærmere regler herom fastsættes administrativt, jf. økonomi- og erhvervsministerens lovforslag om pant og udlæg i andelsboliger mv.

Erklæringen afgives på foreningens vegne af bestyrelsen i overensstemmelse med tegningsreglerne i foreningens vedtægter, jf. f.eks. standardvedtægtens § 30, hvorefter foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

Erklæringen skal angå ejerforholdet og identiteten af den pågældende andel, herunder den pågældende andelslejligheds adresse. Tidspunktet for bestyrelsens afgivelse af erklæringen bør ikke ligge mere end 3 uger forud for det tidspunkt, hvor både erklæring om ejerforhold, udskrift fra BBR og pantebrev kommer frem til tinglysningskontoret. Spørgsmålet vil blive reguleret nærmere i de administrativt fastsatte regler.

I de tilfælde, hvor der er sket et ejerskifte i tiden mellem pantebrevets udstedelse/udlæggets foretagelse og afgivelsen af foreningens erklæring, således at den pågældende ikke længere er den godkendte ejer, skal foreningens erklæring indeholde oplysning om såvel den tidligere adkomst som den aktuelle manglende adkomst. Tilsvarende gælder ved andre ændringer i de forhold, der er omfattet af erklæringen. Nærmere regler herom fastsættes administrativt.

Ved pantsætning af andele er det andelshaveren eller långiveren, som indhenter erklæringen, mens det i forbindelse med retsforfølgning er rekvirenten, som forestår indhentelsen. Med forslaget gøres det til en betingelse for (endelig) tinglysning, at der fra andelsboligforeningen indhentes en erklæring om den rette ejer af andelen. Om foreningens pligt til at afgive erklæringen henvises til den foreslåede bestemmelse i andelsboliglovens § 4 a, jf. økonomi- og erhvervsministerens lovforslag.

*Stk. 7* indeholder en særlig regel om foreløbig lysning med frist til indhentelse af andelsboligforeningens erklæring. Bestemmelsen supplerer forslagets § 42 l, jf. den gældende tinglysningslovs § 15, stk. 3, som også giver hjemmel til foreløbig lysning med frist, men som i modsætning til *stk. 7*, tager sigte på