

Pant og udlæg i andelslejligheder

Dansk Selskab for Boligret, februar 2005

Højesteretsdommer Niels Grubbe

1. Retsgrundlag – ikrafttræden og anvendelsesområde

Lov nr. 204 af 29/3 2004 om ændring af andelsboligloven (ABL)

(Lovforslag nr. 56 af 5/11 2003. Betænkning 26/2 2004)

Bekendtgørelse nr. 1396 af 17/12 2004 om ikrafttræden

Bekendtgørelse nr. 1151 af 29/11 2004 om erklæringer m.v. efter § 4 a i ABL ændret ved

bekendtgørelse nr. 1397 af 17/12 2004

Lov nr. 216 af 31/3 2004 om ændring af tinglysningsskoven (TL), retsplejeloven (RPL) og konkursloven (KL)

(Lovforslag nr. 51 af 5/11 2003. Betænkning 26/2 2004)

Bekendtgørelse nr. 1132 af 23/11 2004 om ikrafttræden

Bekendtgørelse nr. 1138 af 23/11 2004 om tinglysning i andelsboligbogen (med pantebrevsformular)

Bekendtgørelse nr. 1139 af 23/11 2004 om forskrifter for tinglysningssystemet

Bekendtgørelse nr. 6 af 4/1 2005 om tvangsauktionsvilkår

Betænkning 1421 / 2002 Pant og udlæg i andelslejligheder

2. Pantsætning

2.1. Ret til at pantsætte

ABL § 6a og vedtægtsbestemt begrænsning til 80 % af værdien

2.2. Pantebrevsformular

2.3. Pantets omfang – forbedringer og inventar

TL § 42 j, stk. 4. Udskillelse.

Pantebrevsformular, punkt 4 om udlodning og lejeindtægt

2.4. Panthaver og pantsætter – stemmeret, vedligeholdelse og fremleje

ABL § 2, stk. 5, 2. pkt., om stemmeret

Pantebrevsformular, punkt 6, om vedligeholdelse

Pantebrevsformular, punkt 8, litra f, om indfrielse ved fremleje for mere end 3 år

2.5. Panthaver og andelsboligforening – modregning, prisbegrænsning og vedligeholdelse

ABL § 6, stk. 7, om modregning. Indfriet garanti. Løbende betalinger

ABL § 5, stk. 8, om indbetaling af købesum til foreningen

ABL § 2, stk. 5, 3. pkt., om at prisbegrænsning, arbejder på ejendommen og optagelse af lån ikke kan begrunde indfrielse

2.6. Prioritetsbeskyttelse – sikringsakt og eksstinktion, garanti og transport

TL § 42 j, stk. 1, om tinglysning for beskyttelse mod aftaler i god tro og mod udlæg

TL § 42 j, stk. 2, om købers eksstinktion af utinglyst pant og udlæg

ABL § 6, stk. 7, 2. og 3. pkt., om afregningstilgodehavende
Garantier. Pligt til at stille garanti er bortfaldet. Gamle garantier skal ikke tinglyses eller konverteres, men oplyses af foreningen ved erklæring i forbindelse med pantsætning, ABL § 4 a, stk. 1, 2. pkt.
Betalingsanvisning og pant efter regler om pant i fordring (transport til sikkerhed)

2.7. Tinglysning – andelsboligbog og andelshavererklæring

TL § 42 k og § 42 l om andelsboligbogen

ABL § 4 a om andelshavererklæring. Erklæringens indhold. Frist for afgivelse.

Tinglysning med frist, bekg. § 16.

2.8. Salg af andelslejlighed – eksisterende gæld og finansiering af køb

Overtagelse af gæld

Afregning og undersøgelse af tingbog

Fremgangsmåden ved finansiering af køb. ABL § 4 a, stk. 2, om andelshavererklæring til erhverver

Gebyr til A/B

3. Tvangssalg

3.1. Underhåndssalg gennem foreningen

RPL § 559 a, stk. 1, om pligt til salg gennem foreningen, og stk. 3, om tilfælde, hvor maksimalpris ikke kan opnås

ABL § 6 b om tvangssalg gennem A/B. Frister og fremgangsmåde

ABL § 16, stk. 4, om panthavers tilbagebetaling af overpris

3.2. Auktion

RPL § 599 a, stk. 5, med henvisninger

Auktionsvilkår

RPL § 599 a, stk. 6, 2. pkt., om lodtrækning ved flere bud til maksimalpris

4. Udlæg og konkurs

4.1. Vedtægtsbestemt udelukkelse

Mulighed for vedtægtsbestemt udelukkelse er udgået af ABL § 6 a er ophævet (også for gammel gæld)

Andelsboliger indgår i konkursmassen, hvis der ikke gælder transgsbeneficium

4.2. Transgsbeneficium

RPL § 509, stk. 2, med dobbelt krav: bolig skal være beskeden og auktionsprovenuet indbringer ikke et beløb, der klart overstiger udgiften ved overtagelse af almen bolig eller leje- eller andelsbolig.

4.3. Genhusning

Ikke krav herom

Bilag:

Andelshaver erklæring

Pantebrevsformular

Auktionsvilkår

Erklæring om adkomst

til brug for tinglysning af pant, udlæg eller lign. i andelsboliger
(Udfyldes med blokbogstaver på skrivemaskine eller på PC)

Herved erklærer

Andelsboligforeningens navn

at

Andelshavers fulde navn

er godkendt af andelsboligforeningens bestyrelse som andelshaver med brugsret til

Andelens nr.

Andelslejlighedens adresse

Oplysninger om tinglysningsdokumentet

Udfyldes af långiver/kreditor

Pantebrev

Udlæg

Udpantning

Andet (angiv herunder)

Hvis andet, angiv dokumenttype

Beløb angivet i tinglysningsdokumentet

Kr.

Långiver/kreditor

Garanti

Har andelsforeningen i forbindelse med andelshavers køb af andelen
stillet garanti for en del af købesummen

Nej

Ja

Hvis ja, angiv størrelsen af det garanterede beløb

Kr.

Hvis ja, angiv dato for garantistillelse

Dato

Hvis ja, angiv långivers/kreditors navn

Långiver/kreditor

Eventuel lånegrænse (udfyldes kun ved pantsætning)

Indeholder andelsboligforeningens vedtægter begrænsning af adgangen til
pantsætning til 80% af pantets værdi på lånetidspunktet

Nej

Ja

Hvis ja erklæres, at nærværende pantsætning overholder denne grænse

Foreningens bemærkninger

Dato og underskrift

Dato og underskrift (bestyrelsen/tegningsberettigede)

Dato og underskrift (bestyrelsen/tegningsberettigede)

Dato og underskrift (bestyrelsen/tegningsberettigede)

Dato og underskrift (bestyrelsen/tegningsberettigede)

Dato og underskrift (bestyrelsen/tegningsberettigede)

lag 1

De enkelte ydelser, disses antal og forfaldstid:

Særlige bestemmelser:

I øvrigt gælder Justitsministeriets nedenstående pantebrevsformular ANDEL.

Dato:

Debitors underskrift:

Til vitterlighed om ægte underskrift, dateringens rigtighed og udsteders myndighed

Navn:

Navn:

Stilling:

Stilling:

Bopæl:

Bopæl:

JUSTITSMINISTERIETS PANTEBREVFORMULAR ANDEL

1. Betalinger efter dette pantebrev skal ske portofrit på kreditors bopæl eller på et andet sted inden for landets grænser, der opgives af kreditor.
 2. Alle betalinger er rettidige, når de sker senest 7 dage efter forfaldsdagen, for terminsbetalinger senest 7 dage efter første terminsdag. Hvis forfaldsdagen eller sidste rettidige betalingsdag falder på en helligdag, en lørdag, grundlovsdag den 5. juni, juleaftensdag den 24. december eller nytårsaftensdag den 31. december udskydes dagen til den følgende hverdag. På samme måde udskydes udløbsdagen for alle frister efter pantebrevet. Indbetaling inden for ovennævnte frist til et pengeinstitut her i landet, bortset fra Grønland, til befordring til betalingsstedet er rettidig betaling.
 3. Debitor har pligt til at underrette kreditor om bopælsforandring. Sådant underretning kan ikke ske på en betalingsblanket, såfremt det af blankettens tekst fremgår, at meddelelser til betalingsmodtageren ikke må gives på denne. Påkrav fra kreditor, herunder opsigelse, kan afsendes til eller fremsættes på den af debitor senest oplyste bopæl uanset bopælsforandring, medmindre kreditor er bekendt med debtors nye bopæl. Bliver kreditor opmærksom på, at en opsigelse som følge af bopælsforandring ikke er kommet frem til debitor, skal kreditor straks give debitor meddelelse om opsigelsen, såfremt debtors nye bopæl fremgår af folkeregistret eller anden let tilgængelig kilde.
 4. Pantet omfatter debtors andel i foreningsformuen og brugsret til den i pantebrevet nævnte lejlighed, forbedringer af lejligheden samt inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden, jf. tinglysningslovens § 42 j, stk. 4. Pantet omfatter desuden udlodninger af foreningsformuen, lejeindtægter samt erstatnings- og forsikringssummer, der træder i stedet for det pantsatte.
 5. Debitor erklærer, at ingen har rettigheder over pantet i henhold til pantebrev, købekontrakt, lejekontrakt eller andet, der er til hinder for nærværende pantebrevs prioritetsstilling.
 6. Debitor forpligter sig til at holde pantet i for-
- svarlig stand. Debitor forpligter sig til hurtigst muligt at underrette kreditor, dersom andelsboligforeningen fremsætter krav om dækning af omkostninger til istandsættelse af den i pantebrevet nævnte lejlighed.
7. Kreditor har panteret for krav ifølge pantebrevet på betaling af kapital, renter og andre ydelser af tilsvarende karakter – herunder administrationsbidrag og kaufionsforsikringspræmier – samt morarenter. Kreditor har endvidere panteret for omkostninger, som med føje er afholdt ved opsigelse, inddrivelse samt til varetagelse af kreditors interesse i tilfælde af retsskridt mod pantet fra anden side. For så vidt angår udenretlige inkassoomkostninger, har kreditor panteret for de omkostninger, der kan kræves betalt i overensstemmelse med reglerne i lov om renter ved forsinket betaling mv. og den i medfør af loven udstedte bekendtgørelse om udenretlige inddrivelsesomkostninger i anledning af forsinket betaling.
 8. Uanset uopsigelighed eller opsigelsesfrist kan kreditor forlange kapitalen indfriet i følgende tilfælde:
 - a) hvis renter eller afdrag ikke betales senest sidste rettidige betalingsdag. Det er dog en betingelse for, at kapitalen kan forlanges indfriet, at debitor ikke har betalt renter og afdrag senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav herom er afsendt eller fremsat. Kreditors påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag, jf. herved pkt. 2, og skal udtrykkeligt angive, at kapitalen kan forlanges indfriet, hvis renter og afdrag ikke betales inden fristens udløb,
 - b) hvis pantet væsentligt forringes eller værøgtes, uden at der efter påkrav stilles betryggende sikkerhed,
 - c) hvis debitor nægter kreditor eller dennes fuldmægtig adgang til at efterse pantet,
 - d) hvis debitor ikke på opfordring godtgør, at ejendommen er behørigt brandforsikret,
 - e) hvis pantet eller for pantsikkerheden væsentlige dele heraf skifter ejer, herunder ved salg, bytte, gave og skifte med ægtefælle eller af dødsbo, og
 - f) hvis pantet uden panthavers samtykke udlejes for mere end tre år.

Afgift

Den pa

Debitor

giver ho

Kredito

panteret
denne slBeløb:
Foranstæ
Fuldmæg

Adressa

Særlige

I øvrigt

Dato:
DebtorsTil vitter
Navn:
Stilling:
Bopæl:

Tvangsauktionsvilkår (andel)

1. Auktionens omfang

Auktionen omfatter andelen og den brugsret, der er knyttet til andelen, samt - hvis fogedretten ikke tilkendegiver andet - forbedringer i lejligheden samt inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden.

Andelen sælges, som den er ved auktionen med de rettigheder og forpligtelser, hvormed den tilhører den nuværende ejer.

2. Salgsopstilling

Andelen og den brugsret, der er knyttet til andelen, forbedringer i lejligheden samt inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden, beskrives i en særlig salgsopstilling. Salgsopstillingen skal herudover indeholde oplysninger om de forhold vedrørende andelen og den dertil knyttede brugsret samt auktionen, som i øvrigt må antages at være af væsentlig betydning for køber. Salgsopstillingen skal navnlig indeholde oplysninger om:

- 1) andelens hæftelser,
- 2) de forpligtelser og begrænsninger, der følger af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og andelsboligforeningens vedtægter, herunder om
 - a. forkøbsrettigheder og fortrinsrettigheder,
 - b. den højeste pris, der er tilladt efter § 5 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og andelsboligforeningens vedtægter. § 6 b, stk. 3, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber finder tilsvarende anvendelse, medmindre den højst tilladte pris allerede er blevet fastsat i forbindelse med et forsøg på at gennemføre tvangssalg gennem andelsboligforeningen,
 - c. bestyrelsen i andelsboligforeningens godkendelse af den nye andelshaver efter § 6, stk. 2, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, og
 - d. andelsboligforeningens ret til at kræve tilgodehavender til foreningen betalt forud for panthavere og udlægshaveres krav, jf. § 6, stk. 7 og 8, i lov om andelsboligfor-

eninger og andre boligfællesskaber, herunder bl.a. adgangen til at stille krav om indfrielse af den del af et lån, som foreningen har garanteret for.

I forbindelse med udlevering af salgsopstillingen skal der udleveres et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, referat fra den seneste generalforsamling i andelsboligforeningen samt andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget.

Salgsopstillingen udleveres på fogedrettens kontor.

3. Andre forpligtelser

Auktionsrekvirenten oplyser under auktionen, i hvilket omfang de bydende ud over auktionsbudet skal overtage eller opfylde andre forpligtelser inden for rammerne af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og andelsboligforeningens vedtægter, herunder om den lejlighed, som andelen giver brugsret til, er fremlejet, og under hvilke vilkår dette er sket.

4. Auktionsbudet mv.

Enhver kan byde på auktionen, men fogedretten kan forlange, at en bydende straks sandsynliggør, at den pågældende kan opfylde sit bud.

Minimum for overbudene fastsættes af fogedretten, der samtidig oplyser om den højst tilladte pris for andelen efter § 5 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og andelsboligforeningens vedtægter.

Ejendommen sælges til den højstbydende, hvis dennes bud antages (se pkt. 7), medmindre det besluttes, at en ny auktion skal afholdes.

Afgives flere bud svarende til den højst tilladte pris efter lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og andelsboligforeningens vedtægter, afgør fogedretten ved lodtrækning, hvem der skal have fortrinsstilling, medmindre en af de højstbydende har forkøbsret eller fortrinsret til andelen i medfør af andelsboligforeningens vedtægter.

Enhver, der har afgivet bud på første auktion, er bundet af sit bud, indtil auktionen er sluttet.

M
he
bu
de
ve
on
do
au
m
de
kø
til
be
tic
un

5.
m

et
rei
ge
de
a.
b.

c.
d.

ga
bu
ve
et
dc

be
a.
b.

6.

re
de
fr:

Meddeles der i henhold til pkt. 7 udsættelse med henblik på tilvejebringelse af sikkerhed, gælder bundetheden, indtil sikkerheden er stillet. Skal der afholdes ny auktion i henhold til retsplejelovens § 576, er samtlige bydende på første auktion bundet indtil slutningen af den nye auktion, dog højst i 6 uger efter første auktion. På den nye auktion er kun det bud bindende, der får hammerslag.

Hammerslag meddeles med forbehold for andelsboligforeningens godkendelse af auktionsskøberen. Andelsboligforeningens stillingtagen til spørgsmålet om godkendelse af auktionsskøberen skal foreligge inden 14 dage, efter at auktionen har været afholdt, medmindre fogedretten undtagelsesvist fastsætter en længere frist.

5. Omkostninger i forbindelse med handlen mv.

A. Under auktionen oplyses karakteren af og et størsteløb for de omkostninger, som køberen skal betale som en del af budsummen. Følgende krav skal typisk betales af køberen som en del af auktionsbudet:

- a. auktionsrekvirentens udlægsomkostninger,
- b. omkostninger ved forsøg på tvangssalg gennem andelsboligforeningen, jf. § 559, a, stk. 1 og 2, i retsplejeloven og § 6 b i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber,
- c. omkostninger ved gennemførelse af tvangsauktionen, og
- d. salær og rejseomkostninger til repræsentanter for de andre rettighedshavere over andelen.

Vedrørende a-d er det en betingelse, at de pågældende rettighedshavere får andel i auktionsbudet. Ved delvis dækning nedsættes salærkravet forholdsmæssigt. Er auktionen rekvireret af et konkursbo eller et insolvent dødsbo betales dog altid fuldt rekvirentsalær.

B. Følgende beløb skal betales af auktionsskøberen ved auktionens slutning:

- a. fogedrettens udgifter og
- b. auktionsafgift.

6. Køberens forpligtelser mv.

Køber indbetaler auktionssummen til fogedretten. Fogedretten fradrager de omkostninger, der er nævnt i pkt. 5.A., hvorefter der foretages fradrag for andelsboligforeningens tilgodehaver

vender hos den fraflyttede andelshaver, herunder udgifter i forbindelse med auktionen og eventuelle udgifter efter § 6 b, stk. 6, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Herefter udbetaler fogedretten det resterende beløb til de andre rettighedshavere og den fraflyttede andelshaver. Reglerne i § 6, stk. 7 og 8, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber finder tilsvarende anvendelse.

Pantegælden forrentes fra datoen for den første auktion med den rente, der tilkommer hver enkelt pantgiver. Er der tale om en indekspantret, beregnes renten på grundlag af restgælden som reguleret ved sidste ordinære indeksregulering.

Den del af auktionsbudet, der overstiger, hvad der kræves til dækning af rettighedshaverne, udbetales til den fraflyttede andelshaver. Beløbet forrentes med en årlig rente, der svarer til den fastsatte referencesats med et tillæg på 7 pct. Som referencesats anses den officielle udlånsrente, som Nationalbanken har fastsat henholdsvis pr. den 1. januar og den 1. juli det pågældende år.

Køberen betaler de omkostninger, der måtte være til overtagelse af hæftelser samt slettelse af tingbogen af de rettigheder, der ikke opnåede dækning på auktionen.

7. Køberens sikkerhedsstillelse

Efter hammerslaget skal køberen straks over for fogedretten stille sikkerhed for opfyldelse af auktionsvilkårene.

Sikkerheden kan stilles ved deponering af penge eller børsnoterede værdipapirer, ved bankgaranti eller på anden måde, som godkendes af fogedretten.

Sikkerhedens størrelse skal svare til:

- a. restancer og særlige afdrag på de gældsforpligtelser, som auktionsskøberen overtager,
- b. $\frac{1}{4}$ af de hæftelser, som auktionsskøber ikke overtager, og
- c. størsteløbet efter pkt. 5.A.

Sikkerheden kan dog ikke være mindre end 1 års renteudgift af de overtagne gældsforpligtelser.

Enhver, der opnår dækning ved auktionen, kan for sit vedkommende både før og efter denne give afkald på sikkerhedsstillelse. Giver der afkald fra nogle, men ikke fra alle, kan fogedretten fastsætte en mindre sikkerhedsstillelse end ovenfor nævnt. Sikkerheden kan dog ikke være min-

dre end 1 års renteudgift af de overtagne gældsforpligtelser.

Stilles den krævede sikkerhed ikke, ses der bort fra budet, og hammerslaget annulleres, hvorefter auktionen straks genoptages. Fogedretten kan dog i stedet udsætte auktionen og give højstbydende en frist på ikke over 7 dage til at stille sikkerheden, forudsat at der straks stilles sikkerhed for de omkostninger, der vil være forbundet med afholdelse af nyt auktionsmøde.

8. Køberens misligholdelse

Hvis køberen ikke opfylder auktionsvilkårene, kan enhver, der i anledning af auktionen kan rette krav mod køberen, kræve, at det solgte sættes til en ny og eneste auktion (*misligholdelsesauktion*) for købers risiko, således at køberen skal tilsvare, hvad der måtte bydes mindre på den nye auktion, uden at have krav på, hvad der måtte bydes mere.

I stedet for at kræve misligholdelsesauktion kan enhver, der ikke har givet afkald på sikkerhedsstillelse, kræve, at den af køberen stillede sikkerhed af fogedretten realiseres og fordeles blandt de berettigede i den rækkefølge, de har krav på at blive fyldestgjort. Bringer dette ikke

køberens misligholdelse til ophør, kan der herefter kræves afholdt misligholdelsesauktion.

Begæres sikkerheden først realiseret efter afholdelse af misligholdelsesauktion, kan sikkerheden alene benyttes til dækning af det tab, der er opstået ved, at der er budt mindre på misligholdelsesauktionen.

9. Overdragelse af andelen

Når køberen godtgør, at auktionsvilkårene er opfyldt, overgår andelen og den brugsret, der er knyttet til andelen, til køberen.

Køberen sørger selv for - om nødvendigt ad retslig vej - at blive indsat i besiddelsen af den lejlighed, som andelen giver brugsret til.

Fra det tidspunkt, køberen overtager andelen, henligger den for køberens regning og risiko i enhver henseende.

10. Auktionsvilkårenes fravigelighed

Foranstående vilkår kan ikke fraviges til ugunst for køberen, medmindre auktionen angår en erhvervsandel.

11. Særlige vilkår

I m
je, jf.
2004,

§ 1.
boligt
delsbe
eller c
skab e