

FM 2011.269
FM 2011.269

Da samme regel må antages at gælde for udlægshavere, ophæver landsretten fogedrettens afgørelse og hjemviser sagen til fornyet behandling i fogedretten.«

Ved fordeling af budsum efter auktion over andelsbolig skulle et udlæg dækkes med det tinglyste beløb med tillæg af uforældede renter.

Fogedret 42.9

ØLK af 7. oktober 2011, nr. B-1857-11, 10. afd.

En andelsbolig var den 17. juni 2010 solgt for 286.000 kr. på tvangsauktion. Fogedretten udarbejdede et udkast til fordeling af budsummen, jf. retsplejelovens § 559a, stk. 5, jf. § 579, hvorefter auktionsrekvirentens udlægs- og auktionsomkostninger først blev dækket og herefter de tinglyste panthavere. U, der den 24. oktober 2006 havde tinglyst et udlæg i andelsboligen, og var 4. prioritet (omkostningspladsen medregnet), blev i udkastet dækket med 41.672 kr., svarende til det tinglyste beløb. U protesterede mod udkastet og nedlagde påstand om at skulle dækkes med de opgjorte renter på auktionsdagen (87.487 kr.), subsidiært med 1 års renter (58.222,47 kr.).

Fogedretten anførte, at udlæg ved auktion over fast ejendom efter fast praksis kunne opgøres med tillæg af renter, dog ikke renter, der har været forfaldne i mere end 1 år, jf. tinglysningslovens § 40, stk. 4. Denne regel fandt dog ikke anvendelse på pant i andelsboliger, og U's udlæg måtte derfor opgøres til det tinglyste beløb, og renterne måtte opgøres på sidste prioritet, som der ikke blev opnået dækning til.

I landsrettens kendelse blev uddrag af de almindelige bemærkninger til lovforslag nr. 56/2003 (lovændringen der medførte, at andelsboliger kunne pantsættes) gengivet (punkt 2.7):

»...

Det er derfor arbejdsgruppen opfattelse, at reglerne om andelsboligbøger bør indrettes således, at der er mulighed for sekundær pantsætning af andele.

...

Selv om muligheden for sekundær pantsætning kan indebære en bedre udnyttelse af andelens værdi som kreditobjekt, forventer arbejdsgruppen ikke, at muligheden herfor i praksis vil blive udnyttet i et omfang, som kan måle sig med, hvad der gør sig gældende ved pantsætning af fast ejendom. Arbejdsgruppen finder derfor ikke, at der er noget praktisk behov for særlig lovregulering af spørgsmålet om oprykning af sekundær pantsætning af andele svarende til reglerne i tinglysningslovens § 40.

Efter arbejdsgruppens opfattelse bør spørgsmålet således for andele i andelsboligforeningers vedkommende - i lighed med, hvad der gælder ved pant i fordringer og løsøre, herunder for biler - løses efter de almindelige ulovbestemte regler, hvorfor der gælder et almindeligt princip om automatisk oprykning. Den sekundære panthaver skal således ikke uden særlig aftale respektere senere stiftede rettigheder for andre kreditorer end for den oprindelige forpanthaver, selv om dennes krav er mindre end det respekterede maksimum.

Justitsministeriet kan tilslutte sig arbejdsgruppens synspunkter og forslag vedrørende sekundær pantsætning, og lovforslaget er udformet i overensstemmelse hermed ...«

Landsretten anførte herefter:

»Det fremgår af forarbejderne til reglerne om pantsætning af andele i andelsboligforeninger, at de almindelige ulovbestemte regler, som tillige gælder for pant i fordringer og løsøre, finder anvendelse på pantsætning af andelsboligandele. Heraf følger, at en panterettighed på pantebrevets prioritetsplads skal opgøres med tillæg af uforældende renter.