

Til lovforslag nr. L 51. Betænkning afgivet af Boligudvalget den 26. februar 2004

Betænkning

over

Forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber

(Pant og udlæg i andelsboliger)

[af økonomi- og erhvervsministeren (Bendt Bendtsen)]

1. Ændringsforslag

Der er stillet 10 ændringsforslag til lovforslaget. Økonomi- og erhvervsministeren har stillet ændringsforslag nr. 1, 4, 5, 7, 9 og 10. Socialdemokratiets medlemmer af udvalget har stillet ændringsforslag nr. 2, 3, 6 og 8.

2. Udvalgsarbejdet

Lovforslaget blev fremsat den 5. november 2003 og var til 1. behandling den 25. november 2003. Lovforslaget blev efter 1. behandling henvist til behandling i Boligudvalget.

Møder

Udvalget har behandlet lovforslaget i 10 møder.

Sammenhæng med andre lovforslag

Lovforslaget har sammenhæng med forslag til lov om ændring af tinglysningsloven, retsplejeloven og konkursloven. (Pant og udlæg i andelsboliger m.v.) (lovforslag nr. L 56), der har været behandlet i Retsudvalget.

Høring

Et udkast til lovforslaget har inden fremsættelsen været sendt i høring, og økonomi- og erhvervsministeren sendte den 30. september 2003 dette udkast til udvalget, jf. 2002-03 alm. del – bilag 387. Den 10. november 2003 sendte øko-

nomi- og erhvervsministeren de indkomne høringssvar samt et notat herom til udvalget, jf. alm. del – bilag 52.

Skriftlige henvendelser

Udvalget har i forbindelse med udvalgsarbejdet modtaget skriftlige henvendelser fra:

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation,

Andelsboligforeningen Kirsten Kimers Gaard, Det Juridiske Fakultet, Københavns Universitet,

Finansrådet og

Johnny Hansen, Frederiksberg

Økonomi- og erhvervsministeren har over for udvalget kommenteret de skriftlige henvendelser.

Deputationer

Endvidere har Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation mundtligt over for udvalget redegjort for sin holdning til lovforslaget.

Spørgsmål

Udvalget har stillet 16 spørgsmål til økonomi- og erhvervsministeren til skriftlig besvarelse, som denne har besvaret. 8 af udvalgets spørgsmål og økonomi- og erhvervsministerens besvarelse heraf er optrykt som bilag til betænkningen.

Bet. o. lovf. vedr. andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber

3. Indstillinger og politiske bemærkninger

Et *mindretal* i udvalget (V, DF og KF) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de af økonomi- og erhvervsministeren stillede ændringsforslag. Mindretallet vil stemme imod de af et mindretal stillede ændringsforslag.

Et *andet mindretal* i udvalget (S, SF og RV) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de af et mindretal (S) stillede ændringsforslag. Hvis det af mindretallet (S) under nr. 6 stillede ændringsforslag forkastes, vil mindretallet stemme for de af økonomi- og erhvervsministeren under nr. 1 og 7 stillede ændringsforslag. Mindretallet vil stemme hverken for eller imod de af økonomi- og erhvervsministeren under nr. 4, 5, 9 og 10 stillede ændringsforslag. Hvis de af et mindretal (S) stillede ændringsforslag ikke vedtages, vil mindretallet indstille lovforslaget til forkastelse ved 3. behandling.

Socialdemokratiets medlemmer af udvalget bemærker, at Socialdemokratiets mål i boligpolitikken er, at alle borgere i Danmark skal have et godt og trygt sted at bo. Et varieret udbud af boliger, som kan imødekomme de forskellige ønsker og behov, den enkelte har, er nødvendigt i den sammenhæng. Derfor lægger Socialdemokratiet vægt på at bevare andelsboligen som den unikke boligform, den udgør.

Socialdemokratiet er således optaget af at følge, hvad der sker med denne boligform, når den offentlige støtte er udfaset helt. Udviklingen lige nu går i retning af dyrere andelsboliger. Dette kan betyde, at andelsboligtanken, der skulle sikre, at personer med små indkomster også har mulighed for at blive andelsejere og indgå i et andelsfællesskab med både rettigheder og pligter, med tiden udviskes.

Andelsboligernes sociale sigte har således hidtil været baggrunden for den meget begrænsede mulighed for at foretage udlæg og pant i andelsboliger. Denne retspraksis har dog i de seneste 10 år været til debat, og derfor nedsatte den tidligere regering i juni 2000 en arbejdsgruppe, der fik til opgave at finde en model for, hvordan man i fremtiden kunne tillade pantsætning af andelsboliger under hensyn til andelsboligens sociale sigte og fælleseje, og sikre boligtypen mod spekulantinteresser. Håbet var samtidig, at man kunne finde en model, der kunne gøre det lettere for andelshavere at opnå billigere lånemuligheder til bl.a. istandsættelse af deres andelsboliger,

eftersom 28 pct. af de danske andelsboliger stadig mangler adgang til centralvarme, bad og ordentlige køkkenfaciliteter.

Det var derfor med positiv interesse, at Socialdemokratiet kastede sig over konklusionerne i betænkning nr. 1421 om pant og udlæg i andelslejligheder, som den i 2000 nedsatte arbejdsgruppe afgav i september 2002. Det er Socialdemokratiets indtryk, at betænkningens konklusioner kunne have været omsat til nogle gode lovforslag på området. Desværre har regeringen valgt ikke at følge betænkningens anbefalinger.

Et eksempel på dette er den måde, man med loven vil tilsidesætte andelsboligforeningernes demokratiske selvstyre. Kun et fåtal af andelsboligforeninger giver i dag i deres vedtægter mulighed for pantsætning af andele. I betænkningen har man ikke ment, at man skulle tilsidesætte en sådan demokratisk beslutning i vedtægterne for at fremme antallet af pantsætninger. Det er Socialdemokratiet enig i, men kan konstatere, at det ikke er regeringens holdning.

Socialdemokratiet anerkender argumentet om at tillade pantsætning i andele for at sikre, at andelshavere i fremtiden får mulighed for at få adgang til bedre og billigere lånemuligheder til f.eks. indskud i andelen og boligforbedringer. Derfor har Socialdemokratiet stillet ændringsforslag til lovforslaget, der følger denne logik ved at begrænse lånemulighederne ved pantsætning til kun at omfatte andelsindskud og boligforbedringer, der fører til varige forbedringer af boligen.

Socialdemokratiet er således også bekymret for prisudviklingen for andelsboliger, hvis man ukritisk tillader pant og udlæg i andelsboliger. I dag opererer omkring 50 pct. af alle andelsboligforeninger stadig med lavere andelspriser end den mulige maksimalpris. Med en generel mulighed for alle til at foretage pant og udlæg i deres andel frygter Socialdemokratiet, at incitamentet til at bevare en lav andelspris vil falde til fordel for den enkelte andelshavers »egennytte« med hensyn til at sikre sig så stor en andelsværdi som muligt, alene af den årsag, at en stor andelsværdi samtidig vil give den største pant- og dermed lånemulighed.

Resultatet kan blive manglende midler til fremtidig vedligeholdelse af andelsboligfællesskaberne. Ligesom en stor andelsværdi vil betyde, at det for mange vil blive langt sværere at

købe en sådan andel. Den traditionelle andelsboligtanke bliver hermed brudt.

Socialdemokratiets bekymring for flere af disse elementer i regeringens lovforslag skyldes således frygten for, at forskellene mellem ejer- og andelsboliger i fremtiden udviskes til ugunst for de mennesker, der i fremtiden forsøger at komme ind på boligmarkedet.

Socialdemokratiet støtter mulighederne for i fremtiden at tillade pant og udlæg i andelsboliger, men ønsker at dette sker på særlige vilkår, der dels begrænser lånemulighederne, dels sikrer den enkelte andelsboligforenings selvbestemmelsesret.

Socialdemokratiet finder ikke, at regeringen med sit lovforslag tager dette hensyn, og kan derfor ikke støtte lovforslaget. Men Socialdemokratiet vil gerne indgå i fortsat dialog med regeringen om en form på indholdet i loven, som sikrer, at andelsboliger fortsat bliver en attraktiv boligform for de mange.

Socialistisk Folkepartis medlem af udvalget er principielt tilhænger af, at adgangen til at låne med sikkerhed i ens andelsbolig bliver bedre. Men det er uforståeligt, at regeringen i sin iver efter at give markedskræfterne maksimalt spillerum er på vej til at ofre både andelsboligen som særskilt boligform og de fordele for nye, unge købere, der kunne være med den model, ekspertgruppen i september 2002 foreslog i betænkning nr. 1421 om pant og udlæg i andelslejligheder.

SF finder det nødvendigt at lave to begrænsninger i låneadgangen. For det første, at andels haverne i fællesskab demokratisk kan vedtage begrænsninger i adgangen til at låne. For det andet, at lån i boligen alene kan anvendes til at købe boligen eller til at foretage forbedringer af den. Det vil sikre en afbalanceret adgang til at låne, uden at det skader de øvrige andelshavere og de mange unge, der har brug for en bolig.

Alternativet til disse begrænsninger er regeringens ultraliberale model, der har adskillige ulemper. Dels udhuler den demokratiet i andelsboligforeningerne. Dels giver den mulighed for helt uhæmmet at kapitalisere andelsboligerne – til gavn for de nuværende andelshavere og til skade for de fremtidige, typisk unge, andelskøbere. Og dels forvandler den principielt andelsboligen til blot endnu en variant af ejerboligen.

SF er tilhænger af et varieret boligmarked med udbud af flere forskellige boligtyper. Og det er afgørende for SF, at unge får en reel chance for at få fodfæste på boligmarkedet. Derfor vil SF støtte de ændringsforslag, der er stillet af Socialdemokratiet, og som viderefører tankegangen fra betænkningen, der ligger til grund for lovforslaget. Såfremt disse ændringsforslag ikke vedtages, vil SF stemme imod lovforslaget.

Et tredje mindretal (EL) indstiller lovforslaget til *forkastelse* ved 3. behandling. Mindretallet vil stemme imod de stillede ændringsforslag.

Enhedslisten er tilhænger af andelsboligen som boligform, og den foreningstankegang, der er grundlaget, skal bevares. Det grundliggende demokratiske fællesskab demonteres, og ideen med en spekulationsfri ejendom går nu endeligt tabt med lovforslaget.

Enhedslisten så gerne, at andelsboligerne var et reelt boligalternativ til ejerboligen, og den store mangel på lejeboliger har betydet, at andelsboligerne har været en attraktiv mellemløsning.

Enhedslisten kan ikke støtte markedsgørelsen af andelsboligerne, der i sidste ende gør det mere vanskeligt for nye boligkøbere, end det allerede er i forvejen.

Et fjerde mindretal (KD) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de af et mindretal (S) stillede ændringsforslag. Hvis det af mindretallet under nr. 6 stillede ændringsforslag forkastes, vil mindretallet stemme for de af økonomi- og erhvervsministeren under nr. 1 og 7 stillede ændringsforslag. Mindretallet vil stemme hverken for eller imod de af økonomi- og erhvervsministeren under nr. 4, 5, 9 og 10 stillede ændringsforslag.

Tjóðveldisflokkurin, Inuit Ataqatigiit og Si-umut var på tidspunktet for betænkningens afgivelse ikke repræsenteret med medlemmer i udvalget og havde dermed ikke adgang til at komme med indstillinger eller politiske udtalelser i betænkningen.

En oversigt over Folketingets sammensætning er optrykt i betænkningen. Der gøres opmærksom på, at et flertal eller et mindretal i udvalget ikke altid vil afspejle et flertal/mindretal ved afstemning i Folketingssalen.

4. Ændringsforslag med bemærkninger

Ændringsforslag

Til § 1

Af *økonomi- og erhvervsministeren*, tiltrådt af et *mindretal* (V, DF og KF):

1) I det under *nr. 2* foreslåede § 4 a, *stk. 1, 1. pkt.*, indsættes efter »lejlighed«: », medmindre erklæringen skal anvendes i forbindelse med en pantsætning, som er i strid med vedtægtsbestemmelser om en lånegrænse, jf. § 6 a, *stk. 2*«.

[Håndhævelse af eventuel lånegrænse]

Af et *mindretal* (S), tiltrådt af et *mindretal* (SF, RV og KD):

2) I det under *nr. 2* foreslåede § 4 a, *stk. 1*, indsættes som 3. *pkt.*:

»1. og 2. punktum gælder dog ikke, hvis pantsætningen eller retsforfølgningen er sket i strid med vedtægten.«

[Konsekvensændring af ændringsforslag nr. 6]

3) *Nr. 3* affattes således:

»3. I § 5 indsættes som *stk. 15*:

»*Stk. 15*. *Stk. 14* gælder ikke i de tilfælde, hvor andelshaveren har mulighed for pantsætning af sin andel efter § 6 a.«

[Konsekvensændring af ændringsforslag nr. 6 – justering af gældende garantiforpligtelse]

Af *økonomi- og erhvervsministeren*, tiltrådt af et *mindretal* (V, DF og KF):

4) I *nr. 3* ændres »§ 5, *stk. 13*« til: »§ 5, *stk. 14*«.

[Konsekvens af vedtagelsen af lov om byfornyelse m.v.]

5) I den under *nr. 4* foreslåede affattelse af § 6, *stk. 7*, indsættes efter 1. *pkt.* som nye punktummer:

»Inden afregning efter 1. *pkt.* skal andelsboligforeningen undersøge, om der i andelsboligbogen er tinglyst rettigheder over andelen. Dette gælder dog ikke, hvis foreningen ikke har afgivet erklæring efter § 4 a vedrørende den pågældende andel.«

[Foreningens pligt til at efterse andelsboligbogen]

Af et *mindretal* (S), tiltrådt af et *mindretal* (SF, RV og KD):

6) *Nr. 6* affattes således:

»6. § 6 a affattes således:

»§ 6 a. Det er den enkelte andelsboligforening, der i vedtægterne fastsætter, om andelshaveren skal have ret til at pantsætte sin andel. En sådan vedtægtsbestemt ret for andelshaveren til at pantsætte sin andel gælder kun i forbindelse med lån til køb af andelen og lån til forbedringer af andelsboligen. Andelsboligforeningen kan ikke i vedtægterne fastsætte, at andelshaveren kan pantsætte andelen til andre end de i 2. *pkt.* nævnte låneformål.

Stk. 2. Der kan ikke foretages arrest og udlæg i en andel i en andelsboligforening, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig, når det i vedtægten for andelsboligforeningen er fastsat, at andele i andelsboligforeningens formue ikke kan gøres til genstand for arrest eller eksekution, og at andelene ikke kan pantsættes.«

[Andelsboligforeningen beslutter, om andelshaveren skal have ret til at pantsætte sin andel, og låneformålet begrænses til køb af andelen og forbedringer af andelsboligen]

Af *økonomi- og erhvervsministeren*, tiltrådt af et *mindretal* (V, DF og KF):

7) *Nr. 6* affattes således:

»6. § 6 a affattes således:

»§ 6 a. Uanset modstående vedtægtsbestemmelser kan der foretages arrest og udlæg i en andel i en andelsboligforening, og andelshaveren kan pantsætte sin andel. Andelshaverens ret til at pantsætte sin andel kan ikke begrænses i vedtægterne, jf. dog *stk. 2*.

Stk. 2. Uanset bestemmelsen i *stk. 1* kan andelsboligforeningen i vedtægterne begrænse retten til at pantsætte andelen gennem fastsættelse af en grænse for lånets størrelse. Retten kan alene begrænses på den måde, at andelshaveren ikke mod sikkerhed i andelen må optage lån, som overstiger 80 pct. af pantets værdi på lånetidspunktet.«

[Lånegrænse på 80 pct.]

Af et *mindretal* (S), tiltrådt af et *mindretal* (SF, RV og KD):

8) *Nr. 8* affattes således:

»8. I § 7 g ændres »jf. § 5, stk. 14« til: »jf. § 5, stk. 14 og 15«.

[Konsekvensændring af ændringsforslag nr. 3 og 6]

Af *økonomi- og erhvervsministeren*, tiltrådt af et *mindretal* (V, DF og KF):

9) I den under nr. 8 foreslåede ændring af § 7 g ændres »§ 5, stk. 13« til: »§ 5, stk. 14«.

[Konsekvens af vedtagelsen af lov om byfornyelse m.v.]

Til § 2

10) I stk. 2 ændres »§ 5, stk. 13, 4. pkt.« til: »§ 5, stk. 14, 4. pkt.«

[Konsekvens af vedtagelsen af lov om byfornyelse m.v.]

B e m æ r k n i n g e r

Til nr. 1

Det foreslås, at foreningen ikke skal afgive erklæring, hvis pantsætningen er i strid med en vedtægtsbestemmelse om en lånegrænse.

Ændringsforslaget er en konsekvens af den under nr. 7 foreslåede affattelse af § 6 a, hvorefter andelsboligforeningerne får adgang til i vedtægterne at fastsætte regler om en lånegrænse på 80 pct. af pantets værdi på lånetidspunktet.

Ændringsforslaget giver foreningerne mulighed for at kunne håndhæve eventuelle bestemmelser i vedtægterne om en lånegrænse. Foreningen kan efter forslaget afslå at afgive erklæring til brug for tinglysning af en pantsætning, hvis der allerede er sket belåning af andelen på 80 pct., eller hvis den pantsætning, til brug for hvilken der skal afgives erklæring, sker for et beløb, der bevirker, at lånegrænsen overskrides.

Hvis erklæringens afgivelse vil medføre, at der sker en tilsidesættelse af vedtægterne, må bestyrelsen afvise at afgive erklæring.

Til nr. 2 og 8

Konsekvensændringer som følge af ændringsforslagene under nr. 3 og 6.

Til nr. 3

Ændringsforslaget er en konsekvens af ændringsforslaget under nr. 6, hvorefter det bliver op til den enkelte andelsboligforening at træffe

beslutning om, hvorvidt andelshaveren skal kunne pantsætte sin andel.

Ifølge lovforslagets § 1, nr. 3, foreslås garanti- bestemmelsen i andelsboliglovens § 5, stk. 13 (der rettelig skulle være § 5, stk. 14, jf. økonomi- og erhvervsministerens ændringsforslag nr. 4), ophævet som følge af den i lovforslaget foreslåede pantsætningsmulighed for alle andelshavere. Der henvises i lovforslagets bemærkninger til, at en begrundelse herfor bl.a. er, at pligten til at stille garanti bør undtage de tilfælde, hvor garantistillelse ikke er absolut nødvendig, fordi der består en anden mulighed for sikkerhedsstillelse – pantsætning. Under hensyntagen til ændringsforslaget under nr. 6, hvorefter det bliver op til den enkelte andelsboligforening at træffe beslutning om, hvorvidt andelshaveren skal kunne pantsætte sin andel, bevares den gældende garantiforpligtelse i andelsboliglovens § 5, stk. 14, idet det dog foreslås i ændringsforslaget, at garantiforpligtelsen ikke skal gælde i de tilfælde, hvor andelshaveren har mulighed for pantsætning af sin andel efter andelsboliglovens § 6 a, jf. ændringsforslag nr. 6.

Til nr. 4

Den under nr. 4 foreslåede ændring er en konsekvens af vedtagelsen af lov nr. 1235 af 27. december 2003, som er konsekvensændringer som følge af vedtagelsen af lov om byfornyelse og udvikling af byer. I nævnte ændringslov blev der indsat et nyt stykke i § 5, hvilket har medført, at de efterfølgende stykker har fået ændrede numre. Stk. 13 blev herefter til stk. 14.

Til nr. 5

Det foreslås, at det præciseres i loven, at andelsboligforeningen inden afregning af overdragelsessummen skal efterse andelsboligbogen.

For at sikre en korrekt afregning og dermed mindske risikoen for, at andelsboligforeningen i forbindelse med afregningen af overdragelsessummen begår fejl, foreslås, at foreningen skal undersøge andelsboligbogen for at få oplyst, hvilke rettigheder der er tinglyst over den pågældende andel. Hvis foreningen ikke undersøger andelsboligbogen og begår fejl ved afregningen, kan den ifalde et erstatningsansvar for det tab, som herved påføres rettighedshaverne.

Undersøgelse af andelsboligbogen vil kunne ske ved telefonisk henvendelse til retten i Århus,

som skal føre andelsboligbogen, samt ved personlig henvendelse på landets tinglysningskontorer. Det vil være omkostningsfrit for foreningen at indhente oplysninger fra andelsboligbogen på denne måde.

Der vil dog være tilfælde, hvor det er overflødig for foreningen at undersøge andelsboligbogen. Derfor gøres den undtagelse, at hvis foreningen aldrig har afgivet erklæring til brug for tinglysning af rettigheder over den pågældende andel, så har den ikke pligt til at efterse andelsboligbogen.

Grunden hertil er, at en forudsætning for tinglysning af pante- eller udlægsrettigheder over andele er, at foreningen har afgivet en erklæring efter den foreslåede § 4 a. Hvis foreningen aldrig har afgivet erklæring vedrørende den pågældende andel, skal den ikke ulejliges med at undersøge andelsboligbogen, ligesom retten i Århus ikke vil blive belastet af unødige henvendelser.

Til nr. 6

Lovforslaget indebærer, at alle andelshavere gives mulighed for at pantsætte deres andel. Andelsboligforeningerne kan efter lovforslaget ikke modsætte sig en andelshavers ønske om pantsætning af ejendommen. Tilsvarende er der i lovforslaget ikke fastsat begrænsninger i de låneformål, der kan ske pantsætning til.

Ændringsforslaget indebærer, at kompetencen til at træffe beslutning om, hvorvidt andelshaveren skal kunne pantsætte sin andel, tillægges den enkelte andelsboligforening. Ændringsforslaget indebærer endvidere, at andelshaverens eventuelle ret til pantsætning af andelen alene kan ske til sikkerhed for lån til finansiering af andelen eller forbedringer i denne. Disse to låneformål kan hverken begrænses eller udvides af andelsboligforeningen.

Det er Socialdemokratiets opfattelse, at lovforslaget i den form, hvori det er fremsat – og hvorefter retten til pantsætning tillægges den enkelte andelshaver uafhængigt af andelsboligforeningens holdning hertil – er et ganske uhensigtsmæssigt indgreb i foreningernes selvstyre. Socialdemokratiet har i den sammenhæng også noteret sig, at arbejdsgruppen – der i september 2002 afgav betænkning nr. 1421 om pant og udlæg i andelsboliger, og som lovforslaget tager sit udgangspunkt i – i betænkningen har anført, at de enkelte andelsboligforeninger som hidtil skal

have mulighed for med virkning for andelshaverne i foreningen at udelukke eller begrænse adgangen til at pantsætte andelen. Arbejdsgruppen lagde vægt på, at et sådant indgreb er et indgreb i foreningens selvstyre, og at andelsboligen er en almindeligt accepteret velfungerende boligform, der i alt væsentligt er skabt uden lovregering, men ved en fri udvikling gennem foreningens vedtægter. Socialdemokraterne vil gerne medvirke til at støtte foreningernes fortsatte selvstyre og har fuld tillid til, at beboerne gennem beboerdemokratiet er de bedste til at tage stilling til, om pantsætning af andelene overordnet set er en fordel for foreningen. Dermed bevares beboernes mulighed for at tage hensyn til de særlige ønsker og behov, der er i netop deres forening. Andelsboligformen adskiller sig i øvrigt både fra ejerboligen og lejeboligen ved, at beboerne i fællesskab ejer ejendommen med en brugsret til en del af ejendommen for de enkelte andelshavere. Andelshaveren har dermed en kollektiv forpligtelse, som må gå forud for individuelle ønsker.

Socialdemokratiet finder det endvidere hensigtsmæssigt, at adgangen til at pantsætte en andelsbolig begrænses til kun at kunne ske til sikkerhed for lån til finansiering af andelen eller forbedringer i denne. En helt fri adgang til belåning vil efter Socialdemokratiets opfattelse modvirke foreningernes nuværende praksis, hvorefter boligernes pris på frivillig basis begrænses til et niveau, der ligger under maksimalpriserne.

Som konsekvens af den foreslåede ændring, hvorefter kompetencen til at træffe beslutning om pantsætning af andelen tillægges andelsboligforeningen og ikke den enkelte andelshaver, indeholder ændringsforslaget også en konsekvensændring i forhold til lovforslagets forslag om at ophæve forbuddet i den gældende andelsboliglovs § 6 a om forbud mod udlæg i andele i andelsboligforeninger. Ændringsforslaget indebærer således, at det gældende forbud mod udlæg opretholdes. Det bemærkes i den sammenhæng, at det i henhold til gældende regler og praksis er en betingelse for, at kreditorerne skal respektere udlægsforbuddet, at andelshaveren ikke kan råde over andelen gennem pantsætning.

Til nr. 7

Det foreslås, at andelsboligforeningerne får mulighed for at fastsætte en lånegrænse i ved-

tægterne. Det foreslås endvidere, at denne sættes til 80 pct. af pantets værdi på lånetidspunktet.

Foreningen kan træffe beslutning om en lånegrænse efter de regler, som gælder for vedtagelse af vedtægtsændringer i foreningen.

Det overlades til foreningerne selv at fastsætte nærmere regler for, hvilken procedure der skal følges i forbindelse med fastsættelsen af pantets værdi, herunder om bestyrelsens besigtigelse af boligen og fastsættelse af frist for bestyrelsens værdiansættelse. Derudover vil der i vedtægten skulle fastsættes regler om, hvilke sanktioner der skal gælde ved overtrædelse af reglerne.

Foreningerne kan ikke beslutte en anden lånegrænse end 80 pct., ligesom der heller ikke kan besluttes en anden afgrænsning af »pantets værdi« end den, som er angivet i ændringsforslaget. Det er hensigten hermed at forhindre, at foreningerne fastsætter en meget lav lånegrænse, hvilket kan gøre pantsætningsadgangen illusorisk. På samme vis er det udelukket at begrænse »pan-

tets værdi« til eksempelvis værdien af andelen i foreningens formue.

For at foreningerne kan håndhæve en eventuel lånegrænse foreslås i bestemmelsen om foreningens afgivelse af erklæring indsat en bestemmelse, hvorefter foreningen ikke er forpligtet til at afgive erklæring, hvis den er til brug for tinglysning af en pantsætning, som vil indebære en overskridelse af lånegrænsen.

Pantets værdi på lånetidspunktet opgøres i overensstemmelse med det i tinglysningslovens § 42 j, stk. 4, angivne. Efter denne bestemmelse omfatter pantet, når intet andet er aftalt, forbedringer i lejligheden samt inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden.

Til nr. 9

Der henvises til bemærkningerne til nr. 4.

Til nr. 10

Der henvises til bemærkningerne til nr. 4.

Inge-Lene Ebdrup (V) Rikke Hvilshøj (V) Ulrik Kragh (V) nfm. Gudrun Laub (V)

Freddie H. Madsen (DF) Anita Knakkegaard (DF) Carina Christensen (KF) Helle Sjelle (KF)

Tove Videbæk (KD) Jørn Pedersen (S) Jytte Andersen (S) Lars Kramer Mikkelsen (S)

Lissa Mathiasen (S) René Skau Björnsson (S) fmd. Morten Homann (SF)

Niels Helveg Petersen (RV) Keld Albrechtsen (EL)

Tjóðveldisflokkurin, Inuit Ataqatigiit og Siumut havde ikke medlemmer i udvalget.

Folketingets sammensætning

Venstre, Danmarks Liberale Parti (V)	55*	Enhedslisten (EL)	4
Socialdemokratiet (S)	52	Kristendemokraterne (KD)	4
Dansk Folkeparti (DF)	22	Tjóðveldisflokkurin (TF)	1
Det Konservative Folkeparti (KF)	16	Inuit Ataqatigiit (IA)	1
Socialistisk Folkeparti (SF)	12	Siumut (SIU)	1
Det Radikale Venstre (RV)	9	Uden for folketingsgrupperne (UFG)	2

* Heraf 1 medlem valgt på Færøerne

Bilag 1

Oversigt over bilag vedrørende L 51

Bilagsnr.	Titel
1	Henvendelse af 18/11-03 fra Det Juridiske Fakultet, Københavns Universitet
2	Kopi REU: Kommenteret høringsoversigt samt hørings svar til lovforslag nr. L 56, fra justitsministeren
3	Spm. 1 om kommentar til henvendelse af 18/11-03 fra Det Juridiske Fakultet, Københavns Universitet, til økonomi- og erhvervsministeren
4	Udkast til tidsplan for behandlingen af lovforslaget
5	Spm. 2, om fratagelse af foreningernes mulighed for demokratisk at regulere låneadgangen ikke er et indgreb i andelsboligforeningernes selvstyre, til økonomi- og erhvervsministeren Spm. 3, om ministeren kan bekræfte, at medlemmer af en andelsboligforening kan lide økonomisk tab som konsekvens af en andelshavers belåning af sin andel, til økonomi- og erhvervsministeren Spm. 4 om, hvilke samfundsmæssige hensyn der taler mod at åbne mulighed for låneoptagelse uden begrænsning, til økonomi- og erhvervsministeren Spm. 5 om lovforslagets påvirkning af handelsprisen på andele, til økonomi- og erhvervsministeren Spm. 6, om lovforslaget betyder, at der kan lånes to gange med sikkerhed i den samme bolig, til økonomi- og erhvervsministeren Spm. 7 om teknisk bistand til udarbejdelse af et ændringsforslag, der begrænser belåningsmuligheden, til økonomi- og erhvervsministeren Spm. 8, om alle andelsboliglignende boligformer vil være omfattet af lovforslaget, til økonomi- og erhvervsministeren
6	Fastsat tidsplan for lovforslagets behandling
7	Henvendelse af 10/12-03 fra Andelsboligforeningen Kirsten Kimers Gaard
8	Spm. 9 om kommentar til henvendelse af 10/12-03 fra Andelsboligforeningen Kirsten Kimers Gaard, til økonomi- og erhvervsministeren
9	Kopi REU: Tidsplan for Retsudvalgets behandling af L 56
10	Svar på spm. 1 om kommentar til henvendelse af 18/11-03 fra Det Juridiske Fakultet, Københavns Universitet, fra økonomi- og erhvervsministeren
11	Henvendelse af 15/12-03 fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation
12	Spm. 10 om kommentar til henvendelse af 15/12-03 fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, til økonomi- og erhvervsministeren
13	Revideret tidsplan for lovforslagets behandling
14	Svar på spm. 9 om kommentar til henvendelse af 10/12-03 fra Andelsboligforeningen Kirsten Kimers Gaard, fra økonomi- og erhvervsministeren
15	Revideret tidsplan for behandling af lovforslaget
16	Kopi REU: Retsudvalgets spm. 2 om omkostninger, den enkelte rettighedsindehaver kommer til at betale ved at få sin rettighed tinglyst, til justitsministeren Kopi REU: Retsudvalgets spm. 3 om omkostninger, lovforslaget vil medføre for andelsboligforeningerne i form af udfærdigelse af erklæringer, til justitsministeren

Bilagsnr.	Titel
17	Kopi REU: Retsudvalgets spm. 4 om, hvordan køberen af en andelslejlighed kan sikre sig mod, at der er pant i løsøre, som følger med andelslejligheden, når dette løsøre ikke er omfattet af pantet i andelslejligheden, til justitsministeren
18	Svar på spm. 10 om kommentar til henvendelse af 15/12-03 fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, fra økonomi- og erhvervsministeren
19	Henvendelse af 18/12-03 fra Det Juridiske Fakultet, Københavns Universitet
20	Spm. 11 om kommentar til henvendelse af 18/12-03 fra Det Juridiske Fakultet, Københavns Universitet, til økonomi- og erhvervsministeren
21	Svar på spm. 2, om fratagelse af foreningernes mulighed for demokratisk at regulere låneadgangen ikke er et indgreb i andelsboligforeningernes selvstyre, fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 3, om ministeren kan bekræfte, at medlemmer af en andelsboligforening kan lide økonomisk tab som konsekvens af en andelshavers belåning af sin andel, fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 4, om hvilke samfundsmæssige hensyn der taler mod at åbne mulighed for låneoptagelse uden begrænsning, fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 5 om lovforslagets påvirkning af handelsprisen på andele, fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 6, om lovforslaget betyder, at der kan lånes to gange med sikkerhed i den samme bolig, fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 7 om teknisk bistand til udarbejdelse af et ændringsforslag, der begrænser belåningsmuligheden, fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 8, om alle andelsboliglignende boligformer vil være omfattet af lovforslaget, fra økonomi- og erhvervsministeren
22	Henvendelse af 23/12-03 fra Finansrådet
23	Spm. 12 om kommentar til henvendelse af 23/12-03 fra Finansrådet, til økonomi- og erhvervsministeren
24	Spm. 13 om, hvor mange penge der forventes frigivet, og forventet antal arbejdspladser oprettet i forbindelse med vedtagelse af lovforslaget, til økonomi- og erhvervsministeren
25	Spm. 14, om andelsforeninger omfattet af prismaksimeringsreglerne også er omfattet af lovforslaget, til økonomi- og erhvervsministeren Spm. 15, om uensartethed i vilkårene for boligfællesskaber kan løses ved krav om, at foreningens vedtægter lever op til nærmere bestemte minimumsbetingelser, til økonomi- og erhvervsministeren Spm. 16 om lovteknisk bistand til udarbejdelse af ændringsforslag, som bemyndiger Erhvervs- og Boligstyrelsen til udstedelse af standardvedtægter for boligfællesskaber, til økonomi- og erhvervsministeren
26	Svar på spm. 13 om, hvor mange penge der forventes frigivet, og antal arbejdspladser oprettet i forbindelse med vedtagelse af lovforslaget, fra økonomi- og erhvervsministeren
27	Svar på spm. 14, om andelsforeninger omfattet af prismaksimeringsreglerne også er omfattet af lovforslaget, fra økonomi- og erhvervsministeren
28	Svar på spm. 15, om uensartethed i vilkårene for boligfællesskaber kan løses ved krav om, at foreningens vedtægter lever op til nærmere bestemte minimumsbetingelser, fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 16 om lovteknisk bistand til udarbejdelse af ændringsforslag, som bemyndiger Erhvervs- og Boligstyrelsen til udstedelse af standardvedtægter for boligfællesskaber, fra økonomi- og erhvervsministeren

Bilagsnr.	Titel
29	Svar på spm. 12 om kommentar til henvendelse af 23/12-03 fra Finansrådet, fra økonomi- og erhvervsministeren
30	Svar på spm. 11 om kommentar til henvendelse af 18/12-03 fra Det Juridiske Fakultet, Københavns Universitet, fra økonomi- og erhvervsministeren
31	Ændringsforslag, fra økonomi- og erhvervsministeren
32	1. udkast til betænkning
33	Meddelelse om, at henvendelse af 15/2-04 fra Johnny Hansen, Frederiksberg er fremlagt for udvalgets medlemmer og stedfortrædere
34	2. udkast til betænkning
35	Ændringsforslag, fra økonomi- og erhvervsministeren
36	3. udkast til betænkning
37	Meddelelse om nyt tidspunkt for betænkningsafgivelse over lovforslaget

8 af udvalgets spørgsmål og økonomi- og erhvervsministerens svar herpå

Spørgsmålene og svarene er optrykt efter ønske fra udvalget.

Spørgsmål 1:

Ministeren bedes kommentere henvendelse af 18. november 2003 fra Det Juridiske Fakultet vedrørende forslag til justeringer af L 51, jf. L 51 – bilag 1.

Svar:

I henvendelsen af 18. november 2003 til Folketingets Boligudvalg anfører Dr. Jur. Ulrik Rammeskow Bang-Pedersen, at han vurderer, at det er et godt og gennemarbejdet lovforslag, og at ideen om pant og udlæg i andelsboliger er rigtig. Han har enkelte forslag til justeringer i L 51 og L 56 om pant og udlæg i andelsboliger.

Indledningsvis skal jeg gøre opmærksom på, at jeg kun kommenterer de forslag, som vedrører L 51, idet L 56 er fremsat af justitsministeren, der vil kommentere herpå.

Jeg har følgende bemærkninger til kommentarerne:

1) L 51. Andelsboliglovens § 6, stk. 7

Ond tro i forhold til indholdet af andelsboligbogen

Ulrik Rammeskow Bang-Pedersen henviser i sine kommentarer til bemærkningerne vedrørende lovforslagets § 1, nr. 4 (lovens § 6, stk. 7), der anfører, at inden foreningen udbetaler overdragelsessummen til en fraflyttende andelshaver, må den for at være i god tro undersøge, om der i andelsboligloven er registreret pant- eller udlægshavere, som skal have del i overdragelsessummen. Ulrik Rammeskow Bang-Pedersen mener, at det bør fremgå udtrykkeligt af loven, såfremt det almindelige princip, hvorefter man ikke anses for at være i ond tro om tingbogens indhold, skal fraviges.

Hertil skal jeg bemærke, at der i lovforslagets bemærkninger er anført en betragtning omkring erstatningsansvar og ikke omkring god/ond tro i forhold til tinglysningslovens almindelige principper. For at foreningen kan sikre sig bedst mu-

ligt mod et eventuelt erstatningsansvar (undgå at handle culpøst) er det derfor beskrevet at foreningen til eksempel kan foretage kontrol i andelsboligbogen forud for udbetaling til den fraflyttende andelshaver.

Det har ikke været formålet med lovforslaget at pålægge foreningen en unødigt byrde i form af en pligt til at undersøge andelsboligbogen i alle tilfælde. Der vil således være tilfælde, hvor det vil være overflødigt at foretage en kontrol.

Ophør af pant ved udbetaling til den fraflyttende andelshaver

Ulrik Rammeskow Bang-Pedersen gør endvidere opmærksom på, at pantet ikke ophører, såfremt foreningen betaler til den fraflyttende andelshaver, uden at have taget højde for eventuelle kreditorer. Han anfører, at formuleringen af bemærkningerne til L 51 kan give anledning til den misforståelse, at pantet ophører i den beskrevne situation.

I det omfang bemærkningerne måtte kunne misforstås, skal jeg gerne præcisere, at en eventuel registreret panteret, der er registreret i andelsboligbogen, ikke ophører ved udbetaling til den fraflyttende andelshaver, idet den tinglyste rettighed skal respekteres uanset om erhververen er i god eller ond tro, jf. tinglysningslovens § 42 j, stk. 1. Derfor er det også anført i bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 6 (lovens § 6 a), at købere af andele, inden købsaftalen indgås, bør undersøge, om der er registreret rettigheder over den pågældende andel i andelsboligbogen.

Hvis foreningen begår fejl ved udbetalingen, kan den ifalde erstatningsansvar efter dansk rets almindelige regler for det tab, som herved påføres rettighedshaverne. Ved at følge den beskrevne procedure, hvorefter foreningen forud for udbetaling af købesummen og en køber inden købsaftalen indgås bør undersøge andelsboligbogen, vurderer jeg, at hverken bestyrelsen eller købere løber nogen risiko for erstatningsansvar.

2) L 51. § 6b, stk. 2

Den fraflyttende andelshavers indstillingsret ifølge vedtægterne

Ulrik Rammeskov Bang-Pedersen anfører, at lovforslagets § 1, nr. 7 (lovens § 6, stk. 7) kan forstås, således at andelshaveren ved tvangssalg har ret til at indstille en køber i strid med bestemmelser i andelsboligforeningens vedtægter (eksempelvis bestemmelser om en venteliste).

Hertil skal jeg bemærke, at det fremgår af lovforslagets § 1, nr. 7 (lovens § 6 b, stk. 1), at salg af en andel efter denne bestemmelse foretages af andelsboligforeningen i overensstemmelse med lovens §§ 5-6 og foreningens vedtægter. Dette er ligeledes beskrevet i bemærkningerne til stk. 2. Bestemmelsens i stk. 2 skal derfor læses under hensyntagen til stk. 1.

3) L 51. § 2

Andelsboligforeningens ændring af vedtægterne som følge af lovforslaget

Ulrik Rammeskov Bang-Pedersen anfører, at det i lovforslagets § 2 (med tilhørende bemærkninger) synes forudsat, at stort set samtlige andelsboligforeninger skal ændre deres vedtægter som følge af loven.

Hertil skal jeg bemærke, at det af lovforslagets § 1, nr. 6 (lovens § 6 a) fremgår, at der uanset modstående vedtægtsbestemmelser kan foretages arrest og udlæg, og at andelshaveren kan pantsætte sin andel.

Formålet med bestemmelserne er, at sikre at muligheden for pant og udlæg ikke kan afskæres gennem vedtægtsbestemmelser. Vedtægtsbestemmelser om pant og udlæg, som fraviger loven vil derfor være ugyldige.

Det samme hensyn gør sig ikke gældende i forhold til ophævelse af garantibestemmelsen, der formentlig overflødiggøres helt, idet alle andelshavere i stedet får mulighed for at pantsætte andelen. Under henvisning til at foreningerne fremover typisk ikke vil være interesserede i at stille garanti, har man overladt det til foreningen selv at lave regler om garantistillelse. Ændringen kan f.eks. ske ved et tillæg til vedtægterne.

Spørgsmål 2:

Kan ministeren bekræfte, at der vil være tale om et indgreb i andelsboligforeningernes selvstyre, eftersom ministeren har fravalgt foreningernes mulighed for demokratisk at regulere låneadgangen, som arbejdsgruppen bag betænkning nr. 1421 fra september 2002 lagde op til?

Svar:

Regeringen har fundet, at alle andelshavere skal have mulighed for at pantsætte andelen, idet pantsætningsadgangen blandt andet vil lette finansieringen af køb af andelsboliger. Dette er resultatet af en afvejning af på den ene side hensynet til foreningens selvbestemmelsesret og på den anden side den enkeltes ret til at kunne benytte sig af de nye muligheder.

Når regeringen har valgt at give alle andelshavere mulighed for at pantsætte andelen, er det fordi den foreslåede ordning for pant og udlæg i andele ikke indebærer nogen risiko for andelsboligforeningerne. Foreningerne mister således hverken indflydelse med hensyn til driften af ejendommen eller løber nogen økonomisk risiko med ordningen.

Spørgsmål 5:

Vil ministeren redegøre for, hvorledes forslaget forventes at påvirke handelsprisen (ikke maksimalprisen) på andele, herunder om ikke lovforslaget vil medføre, at alle andelsboliger som udgangspunkt vil blive handlet til maksimalprisen?

Svar:

Det er min opfattelse, at der med lovforslaget er taget hensyn til foreningernes frihed til at fastsætte lavere priser for andelsboligerne end lovens.

Med den i § 1, nr. 1, i lovforslaget foreslåede bestemmelse, er panthavere således afskåret fra at påvirke foreningens beslutning om at fastsætte lavere maksimalpriser end de, der er tilladt efter loven.

Det vil sige, at alle andelshavere også fremover – og uanset om deres andel er pantsat – kan stemme for en beslutning om, at andelen i foreningens formue skal fastsættes til en værdi/pris, som ligger under de værdier/priser, som kan beregnes efter lovens maksimalprisbestemmelse, uden at eventuelle panthavere kan gøre »sanktioner« gældende.

Det bemærkes endvidere, at en panthaver ikke vil kunne stille som vilkår for et lån, at pantegælden forfalder til betaling, hvis foreningen beslutter at fastsætte en lavere pris på andelen, end den, som kan opnås efter andelsboliglovens maksimalprisbestemmelse.

Spørgsmål 8:

Kan ministeren bekræfte, at alle andelsboliglignende boligformer (som f.eks. andelsforeninger og boliginteressentskaber) vil være omfattet af lovforslaget? Vil ministeren i benægtende fald yde lovteknisk bistand til udarbejdelse af et ændringsforslag, der sikrer, at også disse boligformer er omfattet?

Svar:

Lovforslaget omfatter alle andelsboliglignende boligformer, det vil sige boligformer omfattet af andelsboliglovens kapitler II og III. Det drejer sig om private andelsboligforeninger, boligaktieselskaber og boliganpartsselskaber. Lovforslaget udmønter Betænkning nr. 1421 om pant og udlæg i andelslejligheder. Betænkningen har ikke beskæftiget sig med andre boligtyper.

Andelsboligloven omfatter også nogle andre boligtyper, som ikke minder om andelsboliger, og som derfor ikke er omfattet af lovforslaget. Lovens kapitel IV omfatter boligsamejer (anpartslejligheder) og IV A andre boligfællesskaber, herunder boliginteressentskaber, boligkommanditselskaber og andre boligfællesskaber (som kan være andelsforeninger). Kapitel IV A har således karakter af en opsamlingsbestemmelse, som regulerer flere forskellige typer boligfællesskaber, som i deres konstruktioner indbyrdes er forskellige.

Hverken boligfællesskaber omfattet af kapitel IV eller IV A kan længere oprettes. De blev forbudt i henholdsvis 1976 og i 1994, da de begge er opstået som forsøg på at omgå forbuddet mod opdeling af ældre udlejningsejendomme i ejerlejligheder. Anpartslejligheder og andele i boliginteressentskaber m.v., som blev etableret før forbuddene blev indført, kan fortsat frit videregives.

Anparter kan belånes med realkreditlån, derfor er de uden interesse i relation til L 51.

Ved boliginteressentskaber er interessentskabet typisk lyst som ejer af den faste ejendom, mens interessenterne erhverver en andel af interessentskabsformuen, hvortil der er knyttet en brugsret til en lejlighed i interessentskabets ejendom. En erhverver af en interessentskabsandel har ligesom ved en andelshavers køb af en andelsbolig ikke mulighed for at finansiere købet med realkreditlån, men er henvist til at få et lån i et pengeinstitut.

Boliginteressentskaberne adskiller sig imidlertid på afgørende punkter fra andelsboligforeningerne og boligaktieselskaberne. Den største forskel består i, at interessentskabsandele sælges til markedspriser. Det vil sige, at der ikke gælder maksimalpriser, som ved de andre to boligformer. De øvrige regler om overdragelse (§§ 5 og 6), som gælder for andelsboligforeninger og boligaktieselskaber m.v., gælder heller ikke for boliginteressentskaberne.

Endvidere er boliginteressentskaberne i de interne forhold reguleret af interessentskabskontrakten, hvor især reglerne omkring hæftelse, udtræden af fællesskabet m.v., kan være meget forskellige fra boligfællesskab til boligfællesskab.

Det skønnes, at der på landsplan findes omkring 3-400 boliginteressentskaber og boligkommanditselskaber. Dette skøn stammer fra 1994.

Indførelse af en pant- og udlægsordning svarende til den i L 51 (og L 56) foreslåede for boliginteressentskaber m.v., vil nødvendigvis forudsætte et omfattende, teknisk kompliceret lovforbereende arbejde som følge af disse boligfællesskabers indbyrdes forskellighed og de få lighedstræk med andelsboligforeninger m.fl., da der som nævnt ikke i betænkning nr. 1421 foreligger et grundlag for et lovinitiativ vedrørende disse boligtyper.

På grundlag af det kendskab, der i dag findes til boliginteressentskaberne m.v., må det formodes, at der blandt andet gælder forskellige hæftelsesforhold, herunder om hæftelse i forbindelse med udtræden af fællesskabet. En regulering af adgangen til at pantsætte dele af et boliginteressentskab, med tilhørende regler om tvangsinddrivelse af pantet vil kunne få vidt forskellige konsekvenser for interessenterne alt efter interessentskabets forhold.

Hertil kommer, at det vil være nødvendigt at ændre i Justitsministeriets lovgivning, da der også skal fastsættes regler, som kan sikre en regulering af de spørgsmål af tinglysningsmæssig og processuel karakter, der vil kunne opstå som følge af en ordning for pant og udlæg i boliginteressentskaber m.v.

Jeg finder det derfor betænkeligt ud fra et retssikkerhedssynspunkt på det foreliggende grundlag at foreslå regler for en ordning for pant og udlæg i boliginteressentskabsandele m.v., hvor

risikoen for utilsigtede følger for interessenterne mv. ikke kan bedømmes.

Spørgsmål 10:

Ministeren bedes kommentere henvendelsen af 15. december 2003 fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation vedrørende lovforslag nr. L 51.

Svar:

ABF anfører, at det bør være op til foreningerne selv at beslutte, om de ønsker at åbne for pantsætning af andelene eller ej. Som det mindre i det mere ønsker ABF, at foreningerne får mulighed for at begrænse låneadgangen til visse formål eller i størrelsen af lånebeløbet.

Jeg skal hertil bemærke, at regeringen har fundet, at alle andelshavere skal have mulighed for at pantsætte andelen. Det har især været vigtigt for regeringen at sikre, at alle købere af andelsboliger får samme mulighed for at finansiere købet af andelen gennem optagelse af lån mod sikkerhed i andelen.

Når regeringen har valgt at vægte hensynet til den enkelte andelshaver tungere end hensynet til foreningernes selvbestemmelsesret, skyldes det, at den foreslåede ordning ikke indebærer nogen risiko for foreningerne.

ABF anfører endvidere, at man kan frygte, at det fremover bliver vanskeligere for foreningerne at beslutte lavere maksimalpriser end lovens og igangsættelse af større vedligeholdelsesarbejder.

Selv om der gennemføres en ordning for pant og udlæg i andele, vil det stadig være op til flertallet i den enkelte forening at beslutte, om foreningen skal vedtage priser, som ligger under den maksimalpris, der kan beregnes efter loven.

Jeg mener endvidere, at den frygt, der gives udtryk for, med hensyn til at andelshavere som følge af pantsætningsadgangen vil gældsætte sig i et omfang, som gør, at andelshaverne ikke kan klare yderligere økonomiske forpligtelser, er overdrevet.

For det første er der jo tale om lån og ikke foræring, hvilket indebærer, at låntagerne lige som i alle andre forhold, som indebærer øgede økonomiske forpligtelser, vil tænke sig om, inden de optager lån mod sikkerhed i andelen.

For det andet vil pengeinstitutterne også fremover foretage en individuel vurdering af den enkeltes kreditværdighed, før de yder et lån. Pengeinstitutterne vil som panthavere endvidere have en interesse i at beskytte sig imod fald i værdien af det pantsatte. Da værdien heraf knytter sig til værdien af ejendommen, vil pengeinstituttet have en selvstændig interesse i, om ejendommen er vedligeholdet. Hvis der er tale om en dårlig vedligeholdt ejendom vil pengeinstituttet formentlig beregne en højere risikomargin ved fastsættelse af lånets størrelse.

Jeg skal i forlængelse heraf gøre opmærksom på, at ingen långivere ønsker at yde lån ud over hvad andelshaveren kan klare. Hvis andelshaveren ikke overholder sine betalingsforpligtelser, og långiver derfor må i gang sætte en tvangs salgsprocedure for at få dækning for sine tilgodehavender, indebærer det, at långiver involveres og bliver pålagt en del besvær som følge heraf.

Uanset ovenstående har der imidlertid også fra flere andre sider været udtrykt bekymring for, om andelshavere vil overbelåne deres andele. Jeg kan i den forbindelse oplyse, at regeringen forud for 2. behandlingen af lovforslaget vil fremsætte et ændringsforslag, der begrænser belåningsmuligheden til 80 pct. af maksimalprisen. Regeringen støtter et sådant ændringsforslag.

Der har tidligere i lovgivningen været begrænsninger i låneformål, men man er gået væk herfra, idet det i praksis var meget vanskeligt at skelne mellem forskellige låneformål. En begrænsning i låneformål indebærer en begrænsning i den enkeltes frihed, som kræver en særlig begrundelse. Erfaringerne fra det øvrige låne marked med sikkerhed i fast ejendom viser at befolkningen generelt udnytter lånemulighederne meget ansvarligt til at finansiere erhvervelse, vedligeholdelse og forbedring af deres faste ejendom. Jeg har ikke noget grundlag for at tro, at netop beboere i andelsboligforeninger skulle afvige herfra.

Jeg kan derfor ikke imødekomme forslaget om, at foreningerne skal kunne gøre begrænsninger i låneformålene. Hertil kommer at en sådan begrænsning vil medføre et betydeligt administrativt system, som skal sikre overholdelsen af begrænsningerne. Det vil være foreningernes bestyrelser, som i givet fald skulle udføre denne opgave, og dette harmonerer ikke med de betæn-

keligheder som i øvrigt er kommet til udtryk i forbindelse med lovforslaget vedrørende øgede administrative byrder for foreningernes bestyrelser.

Spørgsmål 14:

Kan ministeren i forlængelse af sin besvarelse af spørgsmål 8, jf. L 51 – bilag 21 bekræfte, at andelsforeninger der er omfattet af prismaksimeringsreglerne, er omfattet af lovforslaget?

Svar:

Som det fremgår af lovforslaget, gælder det for andelsboligforeninger omfattet af lovens kapitel II og boligaktieselskaber omfattet af lovens kapitel III. Reglerne om prismaksimering gælder begge disse boligfællesskabstyper. Andelsforeninger er ikke udtrykkelig nævnt i andelsboligloven, og der kan ikke siges noget generelt om, hvorvidt der gælder prismaksimeringsregler for sådanne.

En andelsforening vil være omfattet af lovforslaget, såfremt den samtidig er en andelsboligforening omfattet af lovens kapitel II og dermed af prismaksimeringsbestemmelserne.

Spørgsmål 15:

Kan ministeren bekræfte, at de problemer med uensartetheden i vilkårene for boligfællesskaber omfattet af andelsboliglovens kapitel IV A, der nævnes i besvarelsen af spørgsmål 8, jf. L 51 – bilag 21, kan løses såfremt det for disse stilles som betingelse, at foreningernes vedtægter lever op til en række nærmere bestemte minimumsbetingelser?

Spørgsmål 16:

Vil ministeren yde teknisk bistand til udarbejdelse af et ændringsforslag, der dels bemyndiger Erhvervs- og Boligstyrelsen til at udstede standardvedtægter for boligfællesskaber omfattet af andelsboliglovens kapitel IV A og dels lader de fællesskaber, der benytter sig af disse omfatte af lovforslagets bestemmelser?

Svar på spørgsmål 15 og 16:

Som det fremgår af mit svar på spørgsmål 8 (L 51 – bilag 25) er boliginteressentskaber væsentlig forskellige fra andelsboligforeninger. Den lovmæssige regulering af de to boligfællesskabstyper er derfor også vidt forskellig.

Den enkelte andelshaver hæfter over for kreditorer med sin andel i foreningens formue, medens den enkelte interessent hæfter ubegrænset (det vil sige med hele sin formue) og solidarisk (det vil sige, at en kreditor kan forlange hele sit krav dækket af en interessent).

Det må antages, at stifterne af et boliginteressentskab netop i sin tid har valgt denne organisationsform, fordi det har disse særlige karakteristika, og at man i den forbindelse har fravalgt andelsboligforeningsformen. Det må endvidere lægges til grund, at valget af denne selskabsform indebærer, at boligfællesskabet på nogle afgørende punkter adskiller sig fra andelsboligforeningen.

Skulle man, som der lægges op til i spørgsmålet, behandle boliginteressentskaber på samme måde som andelsboligforeninger – forudsat at boliginteressentskaberne opfylder visse nærmere angivne krav – ville der reelt være tale om en fuldstændig ændring af den organisationsform, der er valgt, herunder en ændring af kreditorernes retsstilling.

Således kan interessentskabet ikke med virkning for kreditorerne træffe beslutning om ændring i hæftelsesforholdene. Ændringer i hæftelsen for de lån, som interessentskabet har optaget, vil kun kunne ske med samtykke fra långiverne/kreditorerne. I praksis vil en ændring i hæftelsesforholdene kun kunne gennemføres ved, at interessentskabet indfrier samtlige deres lån og erstatter dem med nye lån, som optages på baggrund af de ændrede hæftelsesforhold. En sådan låneomlægning vil medføre udgifter for fællesskabet.

Som jeg gjorde opmærksom på i min besvarelse af spørgsmål 8 er der tale om en lille gruppe af eksisterende boligfællesskaber, da de som følge af forbudet i 1994 ikke længere kan oprettes. Det vil på den baggrund næppe være muligt for mange af boliginteressentskaberne at ændre deres vedtægter, så de kommer til at ligne dem, som gælder for andelsboligforeninger.

Hertil kommer alle de betænkeligheder, som jeg også gjorde opmærksom på i min tidligere besvarelse. Jeg må derfor fastholde, at det ud fra et retssikkerhedsmæssigt synspunkt på det foreliggende grundlag vil være betænkeligt at foreslå regler for en ordning for pant og udlæg i andele i boliginteressentskaber m.v.

Som alternativ til den i spørgsmålene anførte fremgangsmåde kan jeg oplyse, at et boliginteressentskab kan vælge at lade sig omdanne til en andelsboligforening ved at sælge interessentskabets ejendom til en andelsboligforening og på den måde blive omfattet af lovforslaget.