

Bilag

Nogle af udvalgets spørgsmål til boligministeren og dennes svar herpå

Spørgsmål 11:

Hvilke løsninger kan ministeren foreslå for at imødegå det problem, at købere af ældre andele, der jo stiger i værdi, er henvist til bankfinansiering – med risiko for, at disse andele bliver svære at afhænde?

Svar:

Jeg kan til det rejste spørgsmål oplyse, at problemstillingen indgik i det arbejde, som udvalget vedrørende de støttede private andelsboligers vilkår udførte.

Af den afgivne redegørelse fremgår således, at det må lægges til grund, at andelsværdierne – og dermed overdragelsessummerne – i såvel nybyggede som traditionelle andelsboliger vil være stigende i de følgende år som følge af de stadigt større friværdier i foreningernes ejendomme. I takt med at andelsværdierne stiger, stiger samtidig behovet for en tilfredsstillende finansiering af andelene.

På den baggrund overvejede udvalget, om der kan findes løsninger med henblik på at forbedre finansieringsmulighederne i forbindelse med køb af en andelsbolig.

Som det også fremgår af min besvarelse af Boligudvalgets spørgsmål 3, blev mulighederne for realkreditfinansiering af andele overvejet.

Realkreditsystemet forudsætter, at der ydes lån mod pant i låntagerens ejendom. Da en andelshaver ikke ejer en bestemt del af ejendommen, har denne imidlertid ikke mulighed for at give realkreditinstituttet pant i ejendommen som sikkerhed for lånets tilbagebetaling.

Af samme besvarelse fremgår endvidere, at der efter de gældende regler eksisterer en mulighed for, at en andelshaver kan opnå en indirekte form for realkreditfinansiering. Dette sker ved, at foreningen optager lånet og videreudlåner beløbet til andelshaveren. Der henvises til udvalgets redegørelse side 167-168.

Herudover har man overvejet, om mulighederne for finansiering med banklån kan forbedres i kraft af bedre muligheder for at stille sikkerhed for lånet

I dag er der i andelsboliglovens § 5, stk. 12, en bestemmelse, hvorefter en erhverver af en andel kan forlange, at foreningen yder garanti for lån i et pengeinstitut til delvis dækning af overdragelsessummen.

Efter ønske fra blandt andet Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) er foreningernes garantiforpligtelse i medfør af bestemmelsen søgt begrænset i L 84.

På den baggrund har det været overvejet, hvilke andre former for sikkerhedsstillelse erhververen i stedet kan anvende.

ABF har peget på en løsning, hvorefter det i andelsboligloven fastsættes, at foreningens pligt til at yde garanti for overdragelsessummen bortfalder, når foreningen i sine vedtægter åbner mulighed for pantsætning af andele.

Det fremgår af redegørelsen side 93-95, at den eneste form for sikkerhedsstillelse ved individuel låneoptagelse, der kan peges på – ud over den lov hjemlede garanti – er pantsætning af andelen.

De fleste vedtægter indeholder i dag forbud mod pantsætning af enkelte andele. Der er imidlertid intet i lovgivningen, som hindrer en forening i at ændre vedtægterne, således at der åbnes mulighed for pantsætning. ABF har da også oplyst, at der rent faktisk er en række foreninger – især nybyggede – som i vedtægterne giver en erhverver af en andel mulighed for at pantsætte andelen.

Jeg er af den opfattelse, at garantiordningen med den solidariske forpligtelse også skal opretholdes fremover, men med de tilpasninger, som følger af L 84, fordi fællesskabet er et vigtigt element ved andelsboligformen.

Som nævnt anvendes pantsætning af andelen i dag især i nybyggede andelsboligforeninger. Pantsætningen fungerer ifølge det oplyste