



ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTEREN

Eksp.nr. 586498
12. december 2008

Besvarelse af spørgsmål 2 alm. del stillet af Boligudvalget den 23. oktober efter ønske fra Nanna Westerby (SF).

ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTERIET
Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Tlf. 33 92 33 50
Fax 33 12 37 78
CVR-nr 10 09 24 85
oem@oem.dk
www.oem.dk

Spørgsmål 2:

Hvilke overvejelser ligger bag ved det forhold, at andelsboligejere ikke kan låne i realkreditinstitutterne og kan man forestille sig en ændring af loven, så de får denne adgang – og dermed adgang til billigere lån herunder fastforrentede lån?

Svar:

En andelsboligforening er et boligfællesskab, hvor der til deltagelse er knyttet en eksklusiv brugsret til en bestemt andel. Ved køb af en andel i en andelsboligforening bliver man medlem af foreningen og bliver samtidig indirekte medejer af det samlede beboelseskompleks. Et andelsboligbevis er således ikke det samme som et skøde i fast ejendom, da det er andelsboligforeningen – og ikke andelshaverne – som ejer ejendommen.

Realkreditlån kan ydes af realkreditinstitutter mod registreret pant i fast ejendom. Det er alene skødehaverne i en ejendom, der kan pantsætte ejendommen og dermed optage realkreditlån. Det betyder blandt andet, at realkreditinstitutter kan yde lån til private andelsboligforeninger inden for en lånegrænse på 80 pct. af ejendommens værdi. Andelshaverne har således gennem foreningen mulighed for realkreditbelåning.

Derimod har den enkelte andelshaver ikke mulighed for at belåne sit andelsboligbevis med realkreditlån, da beviset kun giver brugsret og ikke fuld dispositionsret over ejendommen. Det er andelsboligforeningen, der er skødehaver og derfor har fuld dispositionsret over boligen. Dermed er det for eksempel andelsboligforeningens beslutning, om bygningen skal rives ned eller have nyt tag.

Såfremt andelsbolighavere skal have adgang til at realkreditbelåne andelsboligen, vil det kræve ændringer i lovgivningen på området, således at det af reglerne eksplicit fremgår, at der også kan realkreditbelånes mod andet end pant i fast ejendom. Dette vil i givet fald have en række afledte konsekvenser. Bl.a. følger det af direktiverne på området, at realkreditobligationers status som guldrandede, det vil sige særligt sikre, ikke mindst

baserer sig på, at den bagvedliggende sikkerhed er pant i fast ejendom. Hvis den bagvedliggende sikkerhed ikke længere udelukkende baserer sig på fast ejendom, vil realkreditobligationer ikke længere kunne betragtes som guldrandede. Dette vil i sidste ende formentlig medføre en stigning i prisen på realkreditbelåning for ejere af fast ejendom.

Jeg mener derfor ikke, at det vil være hensigtsmæssigt at åbne for denne mulighed af hensyn til sikkerheden i realkreditsystemet.

Jeg vil dog gerne understrege, at det er en højt prioriteret målsætning for regeringen at sikre, at samtlige boligejere har god adgang til lån. Af samme grund gennemførte regeringen i 2004 lovgivning, som gjorde det muligt for andelshaverne at optage lån i pengeinstitutter mod pant i andelen. Med lovforslaget sikrede regeringen en markant forbedring af andelshavernes mulighed for at optage attraktive lån.