



Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation

Økonomi- og erhvervsminister Lene Espersen
Økonomi- og erhvervsministeriet
Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Kære Lene Espersen,

17. december 2009

Panthavers manglende mulighed for at overtage en andelsbolig på tvangsauktion

Finansrådets Hus
Amaliegade 7
1256 København K

Finansrådet og Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) skal med dette brev opfordre til at der foretages en ændring af andelsboligloven, således at pant- og udlægshavere (herefter "panthaver") får mulighed for at overtage en andelsbolig på tvangsauktion, selvom panthaveren ikke opfylder kravene i andelsboligforeningens vedtægter om bopælspligt. Ifølge kendelse af 7. april 2009 fra Østre Landsret er dette ikke muligt, og det medfører, at der er stor usikkerhed om andelsboligers værdi som pant. Så længe denne usikkerhed eksisterer, vil pengeinstitutter og andre udlånere være betydeligt tilbageholdende med at yde lån med sikkerhed i en andelsbolig.

Telefon 3370 1000
Fax 3393 0260

mail@finansraadet.dk
www.finansraadet.dk

Hvis der skal løsnes op for markedet for omsætning af andelsboliger, skal panthaverne have sikkerhed for, at de altid kan tiltræde pantet.

Kontakt Rikke Friborg
Direkte 3370 1080
rif@finansraadet.dk

Finansrådet og ABF påpegede allerede problemstillingen i 2005 i forbindelse med, at der blev indført adgang til at optage lån mod sikkerhed i en andel i en andelsboligforening. Skrivelse af 30. juli 2005 til Justitsministeriet er **vedlagt**.

Journalnr. 346/05
Dok. nr. 236758-v5

Justitsministeriet sendte brevet videre til Erhvervs- og Byggestyrelsen, som hverken den gang eller nu mener, at der er behov for en lovgivningsmæssig løsning. Konjunkturerne er nu vendt, og det seneste år har der været et stigende antal tvangsauktioner over andele i andelsboligforeninger, hvilket har aktualiseret problemstillingen. Erhvervs- og Byggestyrelsen har hertil bemærket, at alle foreningerne blot kan ændre vedtægter.

Vedtægtsændringer kan ikke løse problemet

Det er ABF's og Finansrådets opfattelse, at vedtægtsændringer ikke kan løse problemet. På grund af de mange formalia er det ikke realistisk, at alle andelsboligforeninger får ændret deres vedtægter i løbet af 2010, og selv da vil det ikke give panthaverne den nødvendige retssikkerhed. Vedtægterne kan altid ændres tilbage, og panthaverne kan derfor aldrig vide sig sikre på, hvilken retsstilling de har på tidspunktet for en eventuel tvangsauktion. Panthaverne skal have sikkerhed for, at de kan tiltræde deres pant, hvis det bliver nødvendigt, ellers vil de fortsat være meget tilbageholdende med ud-

lån til erhvervelse af en andelsbolig. Nogle pengeinstitutter har helt lukket for denne type udlån, indtil der kommer en lovændring.

Finansrådet og ABF er enige om en løsning

De to foreninger er derfor enige om, at problemstillingen kun kan løses ad lovgivningsmæssig vej. Vi håber derfor, at ministeren vil tage det nødvendige initiativ til en lovændring, og vi står gerne til rådighed for yderligere oplysninger.

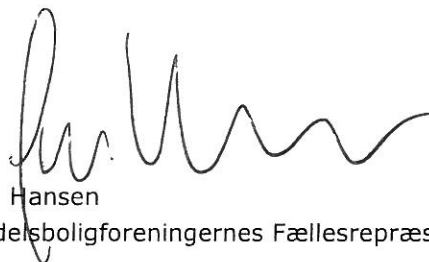
Journalnr. 346/05

Dok. nr. 236758-v5

Med venlig hilsen



Jørgen A. Horwitz
Finansrådet



Jan Hansen
Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation

Kopi til:

Boligudvalget
Folketinget, Christiansborg
1240 København K



Justitsministeriet
Att. Kontorchef Jens Røn

Sendt til: jer@jm.dk

København, den 30. juni 2005

Tvangsauktion over andele i en andelsboligforening. (Panthavers adgang til at erhverve en andel i en andelsboligforening på tvangsauktion)

ABF og Finansrådet retter herved henvendelse til Justitsministeriet, idet vi er blevet opmærksomme på en problemstilling, der kan opstå i forbindelse med tvangsauktion over andele i en andelsboligforening, hvor andelen ikke har kunnet sælges ved tvangssalg gennem andelsboligforeningen.

Justitsministeriet har i bekendtgørelse nr. 6 af 4. januar 2005 med hjemmel i retsplejelovens § 559 a, stk. 6 fastsat vilkår for tvangsauktion over andele i en andelsboligforening. I bekendtgørelsens nr. 4 er fastsat, at "enhver kan byde på tvangsauktionen", men at "hammerslag meddeles med forbehold for andelsboligforeningens godkendelse af auktionskøberen". Ifølge vedtægterne i langt de fleste andelsboligforeninger er der bopælspligt for andelshaverne, og et sådant krav vil en pant- eller udlægshaver sjældent kunne efterkomme. Dette indebærer, at en pant- eller udlægshaver som hovedregel ikke vil kunne godkendes af foreningen.

ABF og Finansrådet er enige om, at en pant- eller udlægshaver bør have mulighed for at byde på og overtage andele i en andelsboligforening på tvangsauktion.

Tvangsauktionsvilkårenes bestemmelse er udformet i overensstemmelse med bemærkningerne til lovforslaget vedrørende retsplejelovens § 559 a og i overensstemmelse med betænkning nr. 1421/2002 om pant og udlæg (side 208). Det fremgår såvel af bemærkningerne til lovforslaget som af betænkningen, at der ved udformning af tvangsauktionsvilkårene skal tages hensyn til andelsboligforeningens vedtægters bestemmelse, blandt andet om godkendelse af køber. Da en køber af en andel skal indgå i andelsboligforeningens fællesskab, har man både i betænkningen og i bemærkningerne lagt vægt på, at vedtægternes regler om godkendelse af køber bliver overholdt også ved tvangssalg og tvangsauktion.

I langt de fleste tilfælde af misligholdelse af lån med pant i andele i andelsboligforeninger vil dette føre til tvangssalg via andelsboligforeningen til den maksimale pris, og der vil slet ikke være behov for afholdelse af tvangsauktion. Imidlertid vil der i geografiske ydreområder eller i meget dyre andelsboliger kunne opstå tilfælde, hvor en andelsbolig skal sælges på tvangsauktion, og hvor det ved salget viser sig, at der enten ikke er nogen bydende, eller at der fremkommer et alt for lavt bud (til skade både for panthaver og debitor), hvis ikke panthaver har mulighed for at afgive et bud og overtage andelsboligen. Dette problem er særligt stort for de finansielle institutter (pengeinstitutter), der fra 2006/2007 skal anvende de nye internationale kapitaldækningsregler (Basel II/CADIII), hvor værdiansættelsen skal ske efter en vurdering af "worst case". Hvis kreditgiver ikke får mulighed for at overtage en andel på tvangsauktion, må værdien af andelen sættes til nul. Det vil betyde, at andelshavere ikke vil kunne opnå de forbedrede lånevilkår, som ellers skulle være fordelen ved at stille en andelsbolig som sikkerhed.

ABF og Finansrådet er enige om, at der er et behov for at få afklaret problemstillingen. Foreningerne skal derfor opfordre Justitsministeriet til at afklare gældende ret på området og foretage nødvendig regulering. Eksempelvis på lignende måde som man har løst det samme problem ved landbrugsejendomme (jf. § 12 i lov om landbrugsejendomme nr. 435 af 9. juni 2004), ved udlændinges erhvervelse af fast ejendom i Danmark (jf. § 1, stk. 1 i lov om erhvervelse af fast ejendom nr. 566 af 28. august 1986) og for så vidt angår fiskefartøjer (i henhold til § 4, stk. 1, jf. § 5, stk. 1 og 2 i bekendtgørelse om fartøjer, der anvendes erhvervsmæssigt til fiskeri i saltvand nr. 124 af 27. februar 2004). Det bør i givet fald også overvejes, om der er hjemmel til at regulere spørgsmålet i tvangsauktionsbekendtgørelsen.

Finder Justitsministeriet, at der er behov for en særskilt regulering, skal ABF og Finansrådet opfordre til, at følgende forhold indgår i Justitsministeriets overvejelser:

- Fastsættelse af en frist for, hvor længe en pant- eller udlægshaver må eje andelsboligen. Eksempelvis kunne et vilkår for overtagelse være, at pant- eller udlægshaver skal overdrage andelen til en andelshaver, som opfylder kravene i andelsboligforeningens vedtægter indenfor 6-9 måneder efter overtagelsen på tvangsauktion.
- Hvad skal konsekvensen være, hvis det ikke lykkes pant- eller udlægshaver at videresælge andelen indenfor den fastsatte frist?
- Pant- eller udlægshaver bør hæfte for betaling af boligafgift i perioden frem til videresalg.
- ABF og Finansrådet er ikke enige om, hvorvidt en tvangsauktions køber skal have adgang til fremleje. ABF ønsker et ufravigeligt forbud mod fremleje, mens Finansrådet er af den opfattelse, at pant- eller udlægshaver bør kunne fremleje boligen i perioden frem til videresalg, i hvert fald hvis dette er tilladt i andelsboligforeningens vedtægter. Ved en eventuel fremleje skal pant- og udlægshaver hæfte for fremlejers betaling af boligafgift.
- Pant – eller udlægshaver bør som hovedregel ikke få stemmeret eller andre medlemsrettigheder i foreningen. Finansrådet er dog af den opfattelse, at der bør være en dispensationsadgang, hvor helt særlige tilfælde gør sig gældende. Dette kunne fx være, hvis en pant- eller udlægshaver har overtaget flere andelsboliger i samme ejendom, og andelsboligforeningen uden disse stemmer mister beslutningsdygtighed.

På baggrund af ovenstående skal ABF og Finansrådet anmode om, at der afholdes et møde, hvor problemstillingen kan drøftes nærmere. Dette møde kunne finde sted i uge 34 eller 35 (ultimo august).

Med venlig hilsen

Jan Hansen
Tlf: 33 86 28 31
E-mail: jh@abf-rep.dk

Christian Brandt
Tlf: 33 70 10 61
E-mail: chb@finansraadet.dk