

Arbejdsgruppe om panthaveres grundlag for at overtage en andelsbolig

Rapport afgivet af en arbejdsgruppe under
Erhvervs- og Byggestyrelsen

Indholdsfortegnelse

1. Indledning	3
1.1. Baggrunden for rapporten	3
1.2. Arbejdets tilrettelæggelse	4
1.3. Arbejdsgruppens sammensætning	4
2. Resumé af rapport om panthavers grundlag for at overtage en andelsbolig	5
3. Baggrund om pant og bopælspligt	6
3.1. Tidligere henvendelser fra ABF og Finansrådet	6
4. Andelsboligbegrebet	6
4.1. Hvad er en andelsbolig	6
4.2. Antallet af andelsboligforeninger	6
5. Retlige forhold	7
5.1. Regelgrundlaget for andelsboligforeninger	7
5.2. Regelgrundlaget for andelshavernes bopælspligt	7
5.3. Regelgrundlaget for panthavers retsstilling ved tvangsfuldbyrdelse	8
5.3.1. <i>Retsstilling frem til 1996</i>	8
5.3.2. <i>Højesterets kendelse i 1996</i>	9
5.3.3. <i>Gældende ret</i>	9
5.3.3.1. <i>Reglerne i andelsboligloven, retsplejeloven m.v.</i>	9
5.3.3.2. <i>Retspraksis</i>	11
6. Belysning af problemets omfang	11
6.1. Hvor mange foreninger har vedtægter med bopælspligt?	11
6.2. Hvor mange andelsboliger er pantsatte	12
6.3. Tvangsauktioner	13
6.4. Nuværende kreditgivningsituation	14
6.4.1. <i>Andelsbolighavernes lånevilkår samt renteutviklingen på andelsboliglån</i>	15
7. Arbejdsgruppens vurdering	18

1. Indledning

1.1. Baggrunden for rapporten

I december 2009 rettede Finansrådet og Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) henvendelse til økonomi- og erhvervsministeren. Baggrunden for henvendelsen var en Østre Landsretskendelse fra april 2009¹. I den pågældende sag fandt Østre Landsret, at der ikke var grundlag for, at en panthaver kunne overtage en andelsbolig på tvangsauktion, da panthaveren ikke opfyldte kravene i andelsboligforeningens vedtægter om bopælspligt, og derfor ikke kunne godkendes af andelsboligforeningen som køber af andelsboligen. I henvendelsen fra Finansrådet og ABF blev det anført, at kendelsen havde en negativ påvirkning på andelsboligmarkedet, idet pengeinstitutter og andre udlånere var betydeligt tilbageholdende med at yde lån med sikkerhed i en andelsbolig. Finansrådet og ABF anførte derfor i henvendelsen, at de ønskede en hurtig lovændring med det formål at løse op for markedet for omsætning af andelsboliger. Advokatsamfundet, Dansk Ejendomsmæglerforening, Realkreditrådet, Realkreditforeningen, Danske Boligadvokater og Dansk Pantebrevsforening har efterfølgende henvendt sig til økonomi- og erhvervsministeren og har tilsluttet sig henvendelsen fra Finansrådet og ABF.

Henvendelsen fra ABF og Finansrådet førte til, at regeringen i marts 2010 nedsatte en arbejdsgruppe med følgende kommissorium:

Kommissorium for arbejdsgruppe om forbedring af panthaveres grundlag for at overtage en andelsbolig

Baggrund

Østre Landsret har i en kendelse fastslået, at panthaver ikke kan overtage en andelsbolig på tvangsauktion, hvis panthaver ikke opfylder kravene i andelsboligforeningens vedtægter om bopælspligt. Kendelsen fra Østre Landsret har skabt en vis usikkerhed om andelsboligernes værdi som pant. Ifølge Finansrådet og Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation kan kendelsen både have en negativ påvirkning på andelsboligmarkedet i al almindelighed, og også skabe usikkerhed for de panthavere, der allerede har ydet lån med sikkerhed i en andelsbolig.

Spørgsmålene om tvangsauktion, pant og bopælspligt er omfattet af andelsboligloven, retsplejelovens regler om tvangsauktion, Justitsministeriets bekendtgørelse om tvangsauktion (andel) og andelsboligforeningernes vedtægter.

Det er på denne baggrund besluttet at nedsætte en arbejdsgruppe.

Arbejdsgruppens opgaver

Arbejdsgruppen har til opgave at:

- undersøge problemets omfang, herunder en vurdering og beskrivelse af:
 - a) hvor mange foreninger, der har vedtægter, der hindrer panthavers overtagelse på tvangsauktion
 - b) hvor mange andelsbeviser, der er belånt med pantsikring

¹ Utrykt Østre Landsretskendelse af 7. april 2009 (sag nr. B0787000).

- c) udviklingen i kreditgivning mod pant for andelsboliger
 - d) retspraksis i forhold til panthavers erhvervelse af en andelsbolig på tvangsauktion
 - e) retsplejelovens regler om tvangsauktion samt bekendtgørelse om tvangsauktionsvilkår
- udarbejde løsningsmodeller, der angiver, hvordan panthavere kan få et bedre grundlag for at erhverve en andelsbolig på tvangsauktion, hvis arbejdsgruppen vurderer, at der er behov for ændring. Det skal herunder vurderes, hvilke muligheder der er i forhold til:
 - a) ændring af foreningernes vedtægter
 - b) ændring af andelsboligloven
 - c) ændring af retsplejelovens regler om tvangsauktion samt bekendtgørelse om tvangsauktionsvilkår (andel)

Arbejdsgruppens sammensætning og afleveringsfrist

Arbejdsgruppen har følgende sammensætning:

Erhvervs- og Byggestyrelsen (formand)

Økonomi- og Erhvervsministeriet

Justitsministeriet

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation

Finansrådet

Sekretariat: Erhvervs- og Byggestyrelsen

Rapport afgives senest ultimo juni 2010.

1.2. Arbejdets tilrettelæggelse

For at belyse problemstillingen beskrevet i kommissoriet har arbejdsgruppen iværksat en dataindsamling. Der er bl.a. indhentet statistiske oplysninger fra Andelsboligbogen, Danmarks Statistik, Domstolsstyrelsen og SKAT. Herudover har ABF foretaget en spørgeskemaundersøgelse blandt deres medlemmer. Yderligere har Finansrådet forespurgt 10 pengeinstitutter om deres vurdering af kreditsituationen på andelsboligmarkedet, og EBST har lavet en spørgeskemaundersøgelse hos samtlige af Finansrådets medlemmer, hvor der bl.a. spørges til udviklingen på rentesatserne på andelsboligmarkedet.

Det samlede materiale danner baggrund for arbejdsgruppens redegørelse. Materialet er vedlagt som bilag til denne redegørelse.

1.3. Arbejdsgruppens sammensætning

Arbejdsgruppen har haft følgende sammensætning:

Kontorchef Janni Torp Kjærgaard, Erhvervs- og Byggestyrelsen

Fuldmægtig Sune Grollov, Økonomi- og Erhvervsministeriet

Fuldmægtig Stine Maria Tolstrup Christensen, Justitsministeriet

Direktør Jan Hansen, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation

Advokat Birgitte Grubbe, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation

Kontorchef Rikke Friborg, Finansrådet

Fuldmægtig Louise Heger, Erhvervs- og Byggestyrelsen (sekretariat)

Fuldmægtig Jane Qvist Lorentzen, Erhvervs- og Byggestyrelsen (sekretariat)

Arbejdsgruppen har afholdt 4 møder.

2. Resumé af rapport om panthavers grundlag for at overtage en andelsbolig

I december 2009 rettede Finansrådet og Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) henvendelse til økonomi- og erhvervsministeren. Baggrunden for henvendelsen var en Østre Landsretskendelse fra april 2009². I den pågældende sag fandt Østre Landsret, at der ikke var grundlag for, at en panthaver kunne overtage en andelsbolig på tvangsauktion, da panthaveren ikke opfyldte kravene i andelsboligforeningens vedtægter om bopælspligt, og derfor ikke kunne godkendes af andelsboligforeningen som køber af andelsboligen.

Henvendelsen fra ABF og Finansrådet førte til, at regeringen i marts 2010 nedsatte en arbejdsgruppe bestående af ABF, Finansrådet, Justitsministeriet, Økonomi- og Erhvervsministeriet og Erhvervs- og Byggestyrelsen.

Arbejdsgruppen har undersøgt problemets omfang og belyst 1) hvor mange foreninger, der har vedtægter, der hindrer panthavers overtagelse på tvangsauktion 2) hvor mange andelsbeviser, der er belånt med pantsikring 3) udviklingen i kreditgivning og renteutvikling mod pant for andelsboliger 4) retspraksis i forhold til panthavers erhvervelse af en andelsbolig på tvangsauktion.

Det er den samlede arbejdsgruppes vurdering, at der ikke ud fra undersøgelserne kan peges på entydige data, der viser, at panthavers eventuelle usikkerhed om tvangsauktionsvilkårene påvirker pengeinstitutternes villighed til at yde lån til køb af andelsboliger. Ydermere vurderer den samlede arbejdsgruppe, at det kun er ganske få pengeinstitutter, som mener, at det har betydning for fastsættelsen af rentesatsen på udlån, hvorvidt en andelsboligforening har bopælskrav i foreningens vedtægter. Erhvervs- og Byggestyrelsen, Økonomi- og Erhvervsministeriet, ABF og Justitsministeriets finder således ikke, at der er grundlag for at antage, at kendelsen fra Østre Landsret har haft indflydelse på andelshavernes lånevilkår, og dermed vurderes der ikke at være et aktuelt behov for ændringer i den nuværende retstilstand.

Den samlede arbejdsgruppe bemærker endvidere, at der, i forbindelse med at ABF har ændret deres standardvedtægter, på kort tid er sket et markant fald i antallet af foreninger, der har vedtægter, der forhindrer pant- og udlægshaver i at overtage en andel på tvangsauktion. Den samlede arbejdsgruppe anbefaler derfor, at Erhvervs- og Byggestyrelsen udarbejder en ny normalvedtægt, der giver panthaver mulighed for at overtage en andel.

Finansrådet bemærker, at det er meget positivt, at et stigende antal andelsboligforeninger har ændret deres vedtægter, således at panthaver får mulighed for at overtage en andelsbolig på en tvangsauktion. Der eksisterer imidlertid stadig et juridisk problem i forhold til de mange andelsboligforeninger, som ikke har ændret deres vedtægter. Hvis det efter en periode på 1-2 år måtte vise sig, at der ikke er tilstrækkelig mange andelsboligforeninger, som har ændret deres vedtægter, så må problemstillingen tages op på ny

² Utrykt Østre Landsretskendelse af 7. april 2009 (sag nr. B0787000).

3. Baggrund om pant og bopælspligt

3.1. Tidligere henvendelser fra ABF og Finansrådet

Som ovenfor angivet blev andelsboligloven i 2005 ændret, så det blev muligt at optage banklån med sikkerhed i andelsboligbeviset. Formålet med at indføre reglerne var et ønske om at skabe bedre lånemuligheder for køb og modernisering af andelsboliger.

I 2005 sendte Finansrådet og ABF et brev til Justitsministeriet og Økonomi- og Erhvervsministeriet, hvor de angav, at der ville kunne opstå et problem for pant og udlægshavere i forbindelse med tvangsauktion over en andel, hvor andelsboligforeningens vedtægt indeholder bopælspligt, som dermed forhindrer at andelen kan tvangssælges gennem andelsboligforeningen.

Baggrunden for henvendelsen var, at der fra 2006/2007 blev indført nye internationale kapitaldækningsregler (Basel II/CADIII), som medførte, at værdiansættelsen af en andel skulle ske efter en vurdering af "Worst case". Det betød, at hvis kreditgiver ikke kunne overtage en andel på tvangsauktion, måtte værdien af andelen sættes til nul. I henvendelsen pegede Finansrådet og ABF på, at dette betød at andelshavere ikke kunne opnå forbedrede lånevilkår, hvilket ellers var det primære formål med indførelsen af pantreglerne.

Erhvervs- og Byggestyrelsen besvarede henvendelsen og anførte, at man ønskede at se tiden an, og så længe der ikke var dokumenteret et praktisk problem, ville styrelsen ikke kunne tage stilling til en evt. opfølgning.

Fra 2005 gjorde Finansrådet og ABF løbende opmærksom på den mulige problemstilling om panthavers retsstilling.

I december 2009 rettede Finansrådet og Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) en fornyet henvendelse til økonomi- og erhvervsministeren om samme problemstilling.

4. Andelsboligbegrebet

4.1. Hvad er en andelsbolig

En andelsboligforening er en forening, der har til formål at eje og drive en ejendom på andelsbasis. Foreningens medlemmer ejer en andel af foreningens formue. Til denne andel er knyttet brugsretten til en bolig i foreningens ejendom. En andelsboligforening kan dannes enten ved, at en privat udlejningsejendom købes af en andelsboligforening eller ved opførelse af nye andelsboliger.

4.2. Antallet af andelsboligforeninger

Der er 202.000³ andelsboliger i Danmark, hvilket svarer til 7,4 % af den samlede boligmasse. De 202.000 andelsboliger er fordelt på ca. 10.000 andelsboligforeninger.

I 2006 var ca. 64 % af alle andelsboliger beliggende i og omkring København og på Sjælland.

³ Tal fra BBR udtrukket i april 2010

5. Retlige forhold

5.1. Regelgrundlaget for andelsboligforeninger

Private andelsboligforeninger er omfattet af andelsboligloven (lovbekendtgørelse nr. 960 af 19. september 2006, som senest ændret ved lov nr. 489 af 12. juni 2009). Uden for andelsboligloven falder dog andelsboligforeninger med færre end 3 beboelseslejligheder, jf. § 1. Andelsboligloven indeholder bl.a. en række ufravigelige bestemmelser om stiftelse af foreningen samt om overdragelse og prisfastsættelse af andele.

Retsstillingen i den enkelte andelsboligforening reguleres i øvrigt af foreningens vedtægter. Det er overladt til den enkelte forening gennem vedtægterne bl.a. at fastsætte bestemmelser om indskud og hæftelse, boligafgift, bopælspligt, husorden m.v. Boligstyrelsen udarbejdede i 1988 en vejledende normalvedtægt. Endvidere har ABF udarbejdet vejledende standardvedtægter. Disse vedtægter er forslag til formulering af foreningernes vedtægter, men den enkelte forening beslutter ensidigt, hvilke vedtægter der skal gælde i foreningen ved vedtagelse på foreningens generalforsamling. Imidlertid er anvendelsen af især standardvedtægten meget udbredt, og den kan derfor anvendes til belysning af den almindeligt forekommende retstilstand.

5.2 Regelgrundlaget for andelshavernes bopælspligt

Andelsboligloven indeholder ikke regler om, i hvilket omfang andelshaveren kan disponere over sin eksklusive brugsret. Der er således ikke ifølge andelsboligloven noget til hinder for, at andelshaveren ikke selv vælger af bebo sin andelsbolig.

Andelsboligforeningernes vedtægter indeholder dog ofte bestemmelser om bopælspligt for andelshaveren. Bopælspligten indebærer, at den, der ejer andelen, selv skal bebo andelsboligen.

Både Erhvervs- og Byggestyrelsens normalvedtægt fra 1988 og ABF's standardvedtægt indeholder bestemmelser om bopælspligt. Disse vedtægter er frivillige standarder, som andelsboligforeninger frit kan benytte eller undlade at benytte jf. afsnit 5.1 ovenfor. Begrundelsen for bestemmelserne om bopælspligt er, at det traditionelt har været anset som bedst stemmende overens med andelsboligtanken, at andelsboligejerne selv benytter boligerne, idet andelstankens grundidé beror på, at andelshaverne med engagement indtræder i fællesskabet og dermed ikke køber andelsboligen med spekulation eller økonomisk gevinst for øje.

I Erhvervs- og Byggestyrelsens normalvedtægt fra 1988 er angivet følgende om bopælspligt:

"§ 3 Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i andelsboligforeningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud eller den aftalte overdragelsessum.

Stk. 2. Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Stk. 3. Ved flytte ind forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Stk. 4. Hver andelshaver må ikke benytte mere end én bolig i andelsboligforeningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende og har fået bestyrelsens tilladelse til at fremleje boligen efter vedtægtens § 11.

I ABF's Standardvedtægter for henholdsvis andelsboligforeninger i tæt/lav bebyggelse og andelsboligforeninger i etageejendomme er angivet følgende om bopælspligt:

"§ 3 Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år, og som beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.

(3.2) Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldestgjort pantkøber. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3, stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

(3.3) Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

(3.4) Ved flytte ind i forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.

(3.5) Hver andelshaver må ikke benytte mere end een bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende."

Bestemmelsen i § 3, stk. 2, i ABF's standardvedtægter er ny og blev indsat i januar 2010, da ABF vurderede, at Østre Landsretskendelsen fra 2009 yderligere havde forringet lånevilkårene for andelshavere.

Af bestemmelsen fremgår, at bestyrelsen i en andelsboligforening, på trods af en vedtægtsregel om bopælspligt kan godkende en (juridisk) person, som har købt andelen på tvangsauktion, selvom denne ikke kan opfylde bopælskravet for andelsboligforeningen. Erhvervelsen er underlagt en række begrænsninger i forhold til medlemskabet af foreningen.

5.3 Regelgrundlaget for pant havers retsstilling ved tvangsfuldbyrdelse

5.3.1 Retsstilling frem til 1996

Siden oprettelsen af de første andelsboliger i starten af år 1900 og frem til 1996 var det fast antaget i retspraksis, at der ikke kunne foretages udlæg i andelsboliger, hvis andelsforeningens vedtægter

indeholdt et forbud mod udlæg. Dette fandt man hjemlet i retsplejelovens § 514, stk. 2 og 3. Retsplejelovens § 514 har følgende ordlyd:

”§ 514. Udlæg kan ikke foretages i gaver, hvis giveren, da gaven blev givet, har bestemt, at udlæg ikke kan foretages. Udlæg kan heller ikke foretages i uhævede renter eller udbytte af en sådan gave indtil 6 måneder efter forfaldsdagen.

Stk. 2. Udlæg kan ikke foretages i aktiver, som skyldneren i øvrigt har erhvervet på vilkår som nævnt i stk. 1, hvis erhvervelsen og vilkåret er led i en tilsvarende ordning for en flerhed af personer, og hensynet til ordningens formål taler afgørende imod at tillade udlæg.

Stk. 3. Udlæg kan dog foretages i de i stk. 1 og 2 nævnte aktiver, hvis skyldneren har fri rådighed over dem, eller hvis der ikke er truffet rimelige foranstaltninger til at hindre skyldnerens råden.

Stk. 4. Vilkår om, at modtageren af en gave ikke kan råde over denne, antages at omfatte udelukkelse af udlæg, medmindre andet fremgår af omstændighederne.”

Den da gældende retspraksis indebar, at der alene kunne foretages udlæg i en andelsbolig, hvis andelsboligforeningernes vedtægter ikke indeholdt bestemmelser om udlægsforbud.

5.3.2 Højesterets kendelse i 1996

Med kendelsen U 1996.1478H afgjorde Højesteret, at der ikke i retsplejelovens § 514, stk. 2 og 3, var hjemmel til i en andelsboligforenings vedtægter at fastsætte regler om at udelukke udlæg i andelsboliger.

Som følge af Højesteretskendelsen nedsatte Boligministeriet i 1997 en arbejdsgruppe, som skulle redegøre for problemstillinger ved gennemførelse af tvangsauktioner over andelsboliger. Redegørelsen førte til, at der i andelsboligloven blev indført hjemmel til at indføre vedtægtsbestemt udelukkelse af udlæg svarende til den retstilstand, der var gældende, før Højesteret afsagde sin kendelse i 1996. Denne ændring i andelsboligloven var dog ikke tænkt som en vedvarende løsning, og derfor nedsatte by- og boligministeren en arbejdsgruppe, som fik til opgave at overveje gældende ret omkring pantsætning af andele i andelsboligforeninger samt behovet for at skabe et regelsæt om frivillig pant.

5.3.3. Gældende ret

5.3.3.1 Reglerne i andelsboligloven, retsplejeloven m.v.

På baggrund af arbejdsgruppens anbefalinger i betænkning nr.1421/2002 blev der i 2005 indsat regler i andelsboligloven, som giver mulighed for pantsætning af og udlæg i andelsboliger⁴. Samtidigt blev der i retsplejeloven bl.a. indsat en særlig bestemmelse om tvangsauktion over andele i andelsboligforeninger m.v. (retsplejelovens § 559 a⁵). I medfør af retsplejelovens § 559 a blev bekendtgørelse nr. 6 af 4. januar 2005 om tvangsauktionsvilkår (andel) udstedt.

Reglerne i andelsboligloven blev udformet således:

⁴ Jf. lov nr. 204 af 31. marts 2004 om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Pant og udlæg i andelsboliger m.v.). Lovændringen trådte i kraft den 1. februar 2005, jf. bekendtgørelse nr. 1396 af 17. december 2004.

⁵ Jf. lov nr. 216 af 31. marts 2004 om ændring af tinglysningsloven, retsplejeloven og konkursloven (Pant og udlæg i andelsboliger m.v.). Lovændringen trådte i kraft den 1. januar 2005, jf. bekendtgørelse nr. 1132 af 23. november 2004.

§ 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 fastsættelsen 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.

§ 6 b. Salg af en andel i en andelsboligforening i henhold til fogedrettens beslutning, jf. retsplejelovens § 559 a, foretages af andelsboligforeningen i overensstemmelse med §§ 5 og 6 og foreningens vedtægter.

Stk. 2. Foreningen skal give andelshaveren mulighed for inden 2 uger, efter at underretning om fogedrettens salgsbeslutning er kommet frem til andelshaveren, at angive sit prisforlangende og oplyse, hvem denne ønsker at indstille som køber af andelen.

Stk. 3. Andelsboligforeningen skal underrette andelshaveren, udlægshaveren og de øvrige rettighedshavere om den af foreningen godkendte eller fastsatte pris for andelen samt om indsigelsesretten efter 2. pkt. De pågældende kan da inden 2 uger gøre en indsigelse med specificeret angivelse af yderligere priskrav. Fremsættelse af sådan indsigelse hindrer ikke salg til den af foreningen godkendte eller fastsatte pris med forbehold om yderligere priskrav. Sker salg, selv om der er gjort indsigelse mod prisen, som beskrevet i 3. pkt., underretter foreningen den, der har gjort indsigelse. Ønsker den pågældende at fastholde kravet, skal den pågældende indlede retsforfølgning mod køberen inden 4 uger, efter at underretningen er kommet frem til vedkommende.

Stk. 4. Andelshaveren skal give andelsboligforeningen og de i tvangssalget øvrige interesserede adgang til at besigtige den til andelen knyttede lejlighed.

Stk. 5. Uden andelshaverens tiltræden kan købers overtagelse af den til andelen knyttede brugsret ikke ske tidligere end den første i den måned, der følger 3 måneder efter det tidspunkt, da underretning om fogedrettens salgsbeslutning kom frem til foreningen og andelshaveren. Andelsboligforeningen skal underrette andelshaveren om overtagelsesdagen senest 4 uger før den aftalte overtagelsesdag, og andelshaveren har da pligt til at fraflytte og ryddeliggøre lejligheden senest 2 uger før overtagelsesdagen.

Stk. 6. Andelsboligforeningen kan modregne sine rimelige udgifter ved salget i overdragelsessummen. § 6, stk. 7, finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 7. Er salget af andelen til den pris, der er den højst tilladte i henhold til § 5 og foreningens vedtægter, ikke sket inden 15 uger eller en af fogedretten fastsat længere frist fra det tidspunkt, da underretning om fogedrettens salgsbeslutning kom frem til foreningen og andelshaveren, kan udlægshaveren forlange andelen solgt gennem fogedretten på tvangsauktion, jf. retsplejelovens § 559 a.

Det fremgår af retsplejelovens § 559a, stk. 1, at er udlæg foretaget i en andel i en andelsboligforening, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig, kan denne ikke sælges ved tvangsauktion, før fogedretten efter anmodning fra udlægshaveren har forsøgt tvangssalg gennem andelsboligforeningen i overensstemmelse med § 6 b i andelsboligloven.

Det fremgår af andelsboliglovens § 6b, stk. 1, at salg af en andel i en andelsboligforening i henhold til fogedrettens beslutning, jf. retsplejelovens § 559a, foretages af andelsboligforeningen i overensstemmelse med andelsboliglovens §§ 5 og 6 og foreningens vedtægter.

Bestemmelsen i andelsboliglovens § 6, stk. 2, hvorefter erhververen af en andelsbolig skal godkendes af bestyrelsen for andelsboligforeningen, gælder også ved overtagelse af en andelsbolig på en tvangsauktion.

Med henblik på at sikre, at overholdelse af reglerne om bl.a. godkendelse af erhververen sker på en så hensigtsmæssig måde som muligt, blev det anbefalet i betænkning nr. 1421/2002, at Justitsministeriet udarbejdede standardvilkår for tvangsauktion af andele. Disse standardvilkår er fastsat i bilaget til bekendtgørelse nr. 6 af 4. januar 2005 om tvangsauktionsvilkår (andel). Det fremgår således af bilagets pkt. 4, at hammerslag på tvangsauktion meddeles med forbehold for andelsboligforeningens godkendelse af auktionskøberen.

Det fremgår af andelsboligloven § 2, stk. 4, at som medlem i en andelsboligforening kan kun optages den, der har eller i forbindelse med optagelsen som medlem overtager en eksklusiv brugsret til bestemte lokaler i foreningens ejendom.

5.3.3.2. Retspraksis

I 2009 skulle landsretten for første gang træffe afgørelse om problemstillingen vedr. en panthavers retstilling ved overtagelse af pantet i form af en andelsbolig på tvangsauktion⁶. Byretten havde i sagen givet panthaveren endeligt hammerslag på en tvangsauktion over en andelsbolig. Bestyrelsen i andelsboligforeningen kunne imidlertid ikke godkende panthaveren og henviste i den forbindelse til andelsboligforeningens vedtægtsbestemmelse om bopælspligt, som panthaveren, der var en juridisk person, ikke kunne opfylde. Bestyrelsen kærede på den baggrund afgørelsen til Østre Landsret.

Østre Landsret ophævede ved kendelse af 7. april 2009 byrettens afgørelse med følgende begrundelse:

"Da andelsboligforeningen A's vedtægter i § 3, stk. 4, indeholder en bestemmelse om, at foreningens medlemmer er forpligtet til at benytte lejligheden, og da andelsboligforeningen derfor ikke kan godkende P A/S som køber af andelslejligheden, er der ikke grundlag for at meddele endeligt hammerslag til P A/S..."

En bestyrelse i en andelsboligforening, hvor der i vedtægterne er fastsat bopælspligt for foreningens medlemmer, kan således nægte at godkende en panthaver som erhverver af en andelsbolig, såfremt panthaveren eller udlægshaveren ikke kan opfylde bopælskravet. Dette indebærer, at panthaveren eller udlægshaveren ikke har mulighed for at overtage pantet på tvangsauktion.

6. Belysning af problemets omfang

6.1 Hvor mange foreninger har vedtægter med bopælspligt?

I løbet af maj måned 2010 gennemførte ABF en spørgeskemaundersøgelse blandt foreningens 4730 medlemsforeninger.⁷ 1.419 foreninger – svarende til 30 % af de adspurgte – har besvaret de udsendte spørgsmål samt indsendt kopi af foreningens vedtægter.

⁶ Utrykt Østre Landsretskendelse af 7. april 2009 (sag nr. B0787000).

⁷ ABF's medlemskreds dækker ca. 50 pct. af andelsboligmarkedet.

Stort set samtlige foreninger (98 %) har vedtægtsbestemmelser om bopælspligt. Foreningernes vedtægtsbestemmelser om bopælspligt er stort set identiske med enten Erhvervs- og Byggestyrelsens normalvedtægt eller ABF's standardvedtægt før ændringen i januar 2010.

I januar 2010 udsendte ABF en ændring af standardvedtægten, jf. afsnit 5.2. Ændringen åbnede op for, at en panthaver midlertidigt kunne erhverve en andel på en tvangsauktion.

Spørgeskemaundersøgelsen viser, at 439 foreninger – svarende til 31 % af de adspurgte som har svaret – har ændret vedtægterne, således at en panthaver kan erhverve en andel midlertidigt på en tvangsauktion.

Yderligere 211 foreninger (15 %) af de adspurgte som har svaret, påtænker at ændre vedtægten på den kommende generalforsamling.

467 foreninger – svarende til 33 % af de adspurgte som har svaret – har endnu ikke taget stilling til, om foreningens vedtægter skal ændres.

302 foreninger svarende til 21 % af alle adspurgte som har svaret, har hverken ændret eller påtænker at ændre vedtægten, således at en panthaver kan overtage en andel midlertidigt på en tvangsauktion.

Den samlede arbejdsgruppe bemærker at, der fra januar 2010 indtil maj 2010 har været et stort antal foreninger, som har foretaget vedtægtsændringer. Det er således arbejdsgruppens vurdering, at der på kort tid er sket et markant fald i antallet af foreninger⁸, der har vedtægter, der forhindrer pant- og udlægshaver i at overtage en andel på tvangsauktion. Den samlede arbejdsgruppe bemærker endvidere, at det fremgår af undersøgelsen, at 33 pct. af de adspurgte foreninger, som har svaret, endnu ikke har taget stilling til, om de vil foretage vedtægtsændring, og det er på den baggrund den samlede arbejdsgruppes vurdering, at det er overvejende sandsynligt, at mange flere foreninger vil foretage vedtægtsændringer i overensstemmelse med ABF standardvedtægter i det kommende år. ABF forventer, at 65-80 pct. af andelsforeningerne har indført den nye bestemmelse inden medio 2011.

6.2. Hvor mange andelsboliger er pantsatte

Det fremgår af oplysningerne i andelsboligbogen, at der er lyst pant i 91.568 andelsboliger. Det svarer til, at i alt 45 % af samtlige andelsboliger er pantsat pr. 1. april 2010, da antallet af andelsboliger i 2010 udgør 202.172.

Den 1. april 2010 var der tinglyst 121.672 dokumenter i andelsboligbogen, herunder 112.984 ejerpantebreve, 5.223 pantebreve og 3.465 udlæg. Pr. 1. september 2007 var der tinglyst i alt ca. 105.000 pantebreve og ejerpantebreve. Der har således været en lille stigning på ca. 13.200 tinglysninger af pantebreve og ejerpantebreve siden den 1. april 2007 og frem til 1. april 2010. Fra 2007 til 2010 er der til sammenligning kommet 7.502 nye andelsboliger.

⁸ Denne vurdering af foretaget ud fra de foreninger, som har deltaget i ABF's undersøgelse.

I 2010 er der således 121.672 dokumenter fordelt på 91.568 andelsboliger, hvilket betyder, at en del andelsboliger er stillet til sikkerhed for mere end 1 pantebrev eller udlæg.

Til sammenligning var der den 1. september 2007 tinglyst pant i 87.943 andelsboliger svarende til 45 % af den samlede andelsboligmasse, da andelsmassen udgjorde 194.670. Der er ikke sket nogen procentuel forandring i antallet af pantsatte andelsboligbeviser fra 2007 til 2010. Dette underbygges delvist af Finansrådets spørgeskemaundersøgelse, hvor bankerne er delt i spørgsmålet om, hvorvidt bankerne mener, at der er sket et fald i antallet af udlån fra 2008 til 2010.

Den samlede arbejdsgruppe kan ikke ud fra de foreliggende statistikker over antallet af tinglysninger konkludere, om der har været en forandring i panthaveradfærden fra 2007 til 2010.

6.3. Tvangsauktioner

I 2008 blev der begæret tvangsauktion over 105 andelsboliger, hvoraf 7 af begæringerne blev gennemført. Under forudsætning af, at antallet af andelsboliger med pant i udgør 91.568⁹, svarer det til, at 0,11 pct. af andelsboligerne med pant i blev begæret solgt på tvangsauktion.

I 2009 blev der begæret tvangsauktion over 110 andelsboliger, hvoraf 14 af begæringerne blev gennemført. Under forudsætning af, at antallet af andelsboliger med pant i udgør 91.568¹⁰, svarer det til, at 0,12 pct. af andelsboligerne med pant i, blev begæret solgt på tvangsauktion.

Antallet af tvangsauktionsbegæring er steget med 5 fra 2008 til 2009, hvilket svarer til en stigning på ca. 5 pct. Herudover er antallet af gennemførte tvangsauktioner steget fra 7 til 14 tvangsauktioner fra 2008 til 2009, hvilket svarer til en stigning på 100 pct.

Til sammenligning blev der på ejermarkedet i 2008 begæret tvangsauktion over 5.375 beboelsesejendomme, hvoraf 1.115 blev gennemført. I 2009 blev der begæret tvangsauktion over 6.939 beboelsesejendomme, hvoraf 2.237 blev gennemført.

Antallet af tvangsauktionsbegæring på beboelsesejendomme på ejermarkedet andre end andelsboliger er således steget med 1.564, hvilket svarer til en stigning på ca. 29 %. Antallet af gennemførte tvangsauktioner er steget med 1.122, hvilket svarer til en stigning på ca. 100 pct.

Den samlede arbejdsgruppe finder ikke, at der ud fra statistikken over antallet af begærede og gennemførte tvangsauktioner entydigt kan drages en konklusion. Dette gælder især under hensyntagen til, at tidsperioden er så kort. Arbejdsgruppen bemærker dog, at det er bemærkelsesværdigt, at antallet af tvangsauktionsbegæring ikke er steget på andelsboligområdet, når stigningen på ejermarkedet er så markant. Finansrådet anfører, at en mulig forklaring på den manglende stigning kan være, at dommen fra Østre Landsret har skabt tvivl om værdien af at sætte andelsboligen på tvangsauktion. Finansrådet mener yderligere, at mange panthavere og udlægshavere har opgivet på forhånd, og at sagerne i højere grad bliver løst mellem kreditoren og andelshaveren inden tvangsauktion.

Erhvervs- og Byggestyrelsen vurderer, at antallet af tvangsaktioner på andelsboligmarkedet fortsat er så lavt, at den reelle tvangsauktionsrisiko for andelsboliger må anses for meget lille – og dermed

⁹ Tallet er taget fra 2010.

¹⁰ Tallet er taget fra 2010.

er panthavernes risiko for at havne i en situation, hvor han ikke kan få fyldestgjort sit pant, også meget begrænset.

Finansrådet er ikke enig i denne delkonklusion. Der kan ikke fra et lavt antal tvangsauktioner sluttes, at der er en lav risiko på det pågældende område. Det lave antal tvangsauktioner er som ovenfor angivet et udtryk for, at den store usikkerhed på området har resulteret i, at sagerne løses på anden måde.

6.4. Nuværende kreditgivningssituation

Der er pr. 1. april 2010 tinglyst pantebreve til en samlet værdi af ca. 63 mia. kr.¹¹. Gennemsnitligt er udbudsprisen for andelsboliger ca. 8.500 kr. pr. kvadratmeter.¹² Da andelsboligmassen udgør ca. 16,7 mio. m²¹³, er handelsværdien for den samlede andelsboligmasse ca. 142 mia. kr. Da den tinglyste gæld har en værdi på ca. 63 mia. kr., betyder det, at panthavernes tilgodehavende udgør 44 % af andelsboligernes samlede værdi. På ejermarkedet er det tilsvarende tal 49 %.

Gennemsnitligt er værdien af et tinglyst pantebrev pr. 1. april 2010 534.000 kr. Tilsvarende havde et tinglyst pantebrev den 1. september 2007 en gennemsnitlig værdi på 296.000 kr. Den gennemsnitlige værdi af et tinglyst pantebrev er dermed steget med 80 % siden 1. september 2007.

Den samlede arbejdsgruppe vurderer, at den markante forskel i gennemsnitsværdien kan skyldes, at da det i 2005 blev muligt at optage lån med sikkerhed i en andelsbolig, benyttede mange andelshavere lejligheden til at optage lån til bil, ombygning af boligen eller større forbrugsgoder med sikkerhed i andelen for dermed at få et billigere lån. Disse lån blev optaget af eksisterende andelshavere. Efterfølgende er de fleste pantsætninger foretaget i forbindelse med overdragelser, hvor der er optaget lån til køb af andelsboligen mod sikkerhed i andelen. Det er derfor den samlede arbejdsgruppes vurdering, at årsagen til den markante stigning i denne gennemsnitlige værdi af pantebrevene kan være, at der i de første år efter ordningens indførelse hovedsageligt blev optaget lån til andet formål end køb af en andelsbolig, mens de fleste nypantsætninger i de seneste år sker på baggrund af et køb af en andelsbolig. Den samlede arbejdsgruppe anfører endvidere, at en anden forklaring på stigningen kan være, at priserne for andelsboliger er steget markant i 2006-2007. ABF og Erhvervs- og Byggestyrelsen anfører, at tallene også indikerer, at bankerne fortsat er villige til at udlåne store beløb mod sikkerhed i andelsboliger.

Finansrådet har medio marts 2010 oplyst, at ud af de 98 medlemsvirksomheder, der lægger priser på andelsboliglån på portalen www.pengepriser.dk, tilbyder de 75 lån til køb af andelsbolig. Blandt de resterende er der 15 mindre lokale pengeinstitutter med 1-4 filialer, som må antages at have et begrænset produktsortiment, og som derfor typisk ikke udbyder andelsboliglån. Der er 7 pengeinstitutter med 5-24 filialer, som har valgt ikke at udbyde andelsboliglån, og endelig er der 1 pengeinstitut, hvor andelsboliglån ikke vil være en naturlig del af produktsortimentet.

I marts 2010 har Finansrådet gennemført en undersøgelse af status på markedet for andelsboliglån¹⁴. Erhvervs- og Byggestyrelsen har udarbejdet 5 spørgsmål, som er blevet besvaret af 10

¹¹ Jf. andelsboligbogen.

¹² Jf. hjemmesiden www.boligsiden.dk pr. maj måned 2010.

¹³ Jf. BBR: Boligareal i private andelsforeninger. pr. maj måned 2010.

¹⁴ Resultatet af undersøgelsen fremgår af bilag XX.

repræsentativt udvalgte pengeinstitutter, som alle tilbyder andelsboliglån. Undersøgelsen viser, at 6 landsdækkende, regionale og et lokalt pengeinstitut har oplevet et fald i både antallet af udlån til andelsboligformål samt i størrelsen af de bevilligede lån, mens 4 regionale og lokale pengeinstitutter ikke har registret et fald.

Undersøgelsen viser endvidere, at de største forhindringer i forhold til at yde lån til andelsboligformål er usikkerhed omkring pantets værdi ved en eventuel tvangsauktion og usikkerhed om prisfastsættelsen af andelen. Yderligere anføres som forhindringer, at der er betydelige vanskeligheder med at skaffe retvisende og nødvendige oplysninger og dokumentation om andelsboligforeningen, at oplysningsniveauet i andelsboligforeningers regnskaber opleves som for lavt, og at der mangler standarder for opbygningen af foreningens regnskaber.

Undersøgelsen viser også, at 9 ud af 10 pengeinstitutter kræver sikkerhedsstillelse i form af pant i andelsboligen, hver gang der ydes lån til køb af en andelsbolig.

Det er den samlede arbejdsgruppes vurdering, at Finansrådets undersøgelse hos pengeinstitutterne indikerer, at pengeinstitutter, der har en stor andel af markedet for udlån til andelsboligformål, har oplevet et fald i både antallet og størrelsen af andelsboliglån, mens de mindre pengeinstitutter ikke oplever et fald.

Herudover viser undersøgelsen, at der er en række væsentlige usikkerhedsmomenter til prisfastsættelsen af andelen, der påvirker pengeinstitutternes risikovillighed og kreditgivning.

I forhold til den generelle udlånssituation har den samlede arbejdsgruppe konstateret, at der ved opslag på www.mybanker.dk og www.pengepriser.dk fortsat fremkommer en lang liste over pengeinstitutter, som tilbyder lån til andelsboliger. Der er således stadig en lang række pengeinstitutter, der er interesseret i at yde lån til andelsbolig, trods den nuværende usikkerhed omkring panthavernes mulighed for at overtage på tvangsauktion. Den samlede arbejdsgruppe anfører dog, at det i denne sammenhæng er vigtigt at nævne, at det er vilkårene herunder rentesatserne for lånet, som er det væsentlige punkt i forhold til arbejdsgruppens behandling af problemstillingen. Formålet med indførelsen af pantreglerne var at forbedre de økonomiske muligheder for at låne penge til køb af en andelsbolig, og det er således vilkårene for lånene, som skal lægges til grund ved vurderingen af den aktuelle kreditgivningssituation.

6.4.1 Andelsbolighavernes lånevilkår samt renteutviklingen på andelsboliglån

I maj måned 2010 fremsendte Erhvervs- og Byggestyrelsen en spørgeskemaundersøgelse til Finansrådets 124 medlemmer. Formålet med undersøgelsen var at undersøge, om udlånsrenten til andelsboligformål kan siges at have været påvirket af Østre Landsretsdommen fra april 2009¹⁵. 33 pengeinstitutter besvarede spørgeskemaundersøgelsen.¹⁶

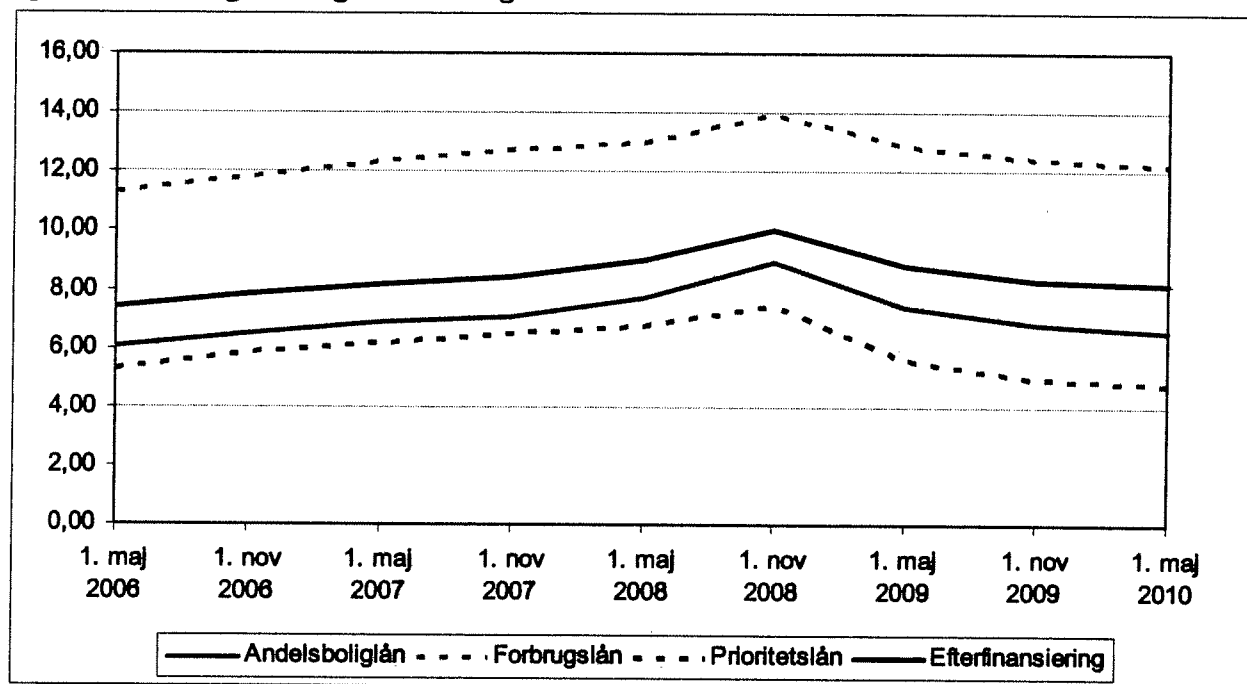
I spørgeskemaundersøgelsen blev pengeinstitutterne anmodet om at angive rentespændet for følgende 4 udlånstyper; andelsboliglån, prioritetslån, forbrugslån og efterfinansiering.

¹⁵ Utrykt Østre Landsretskendelse af 7. april 2009 (sag nr. B0787000).

¹⁶ I undersøgelsen er der modtaget svar fra forskellige typer af mindre pengeinstitutter samt 3 ud af 5 af de store pengeinstitutter.

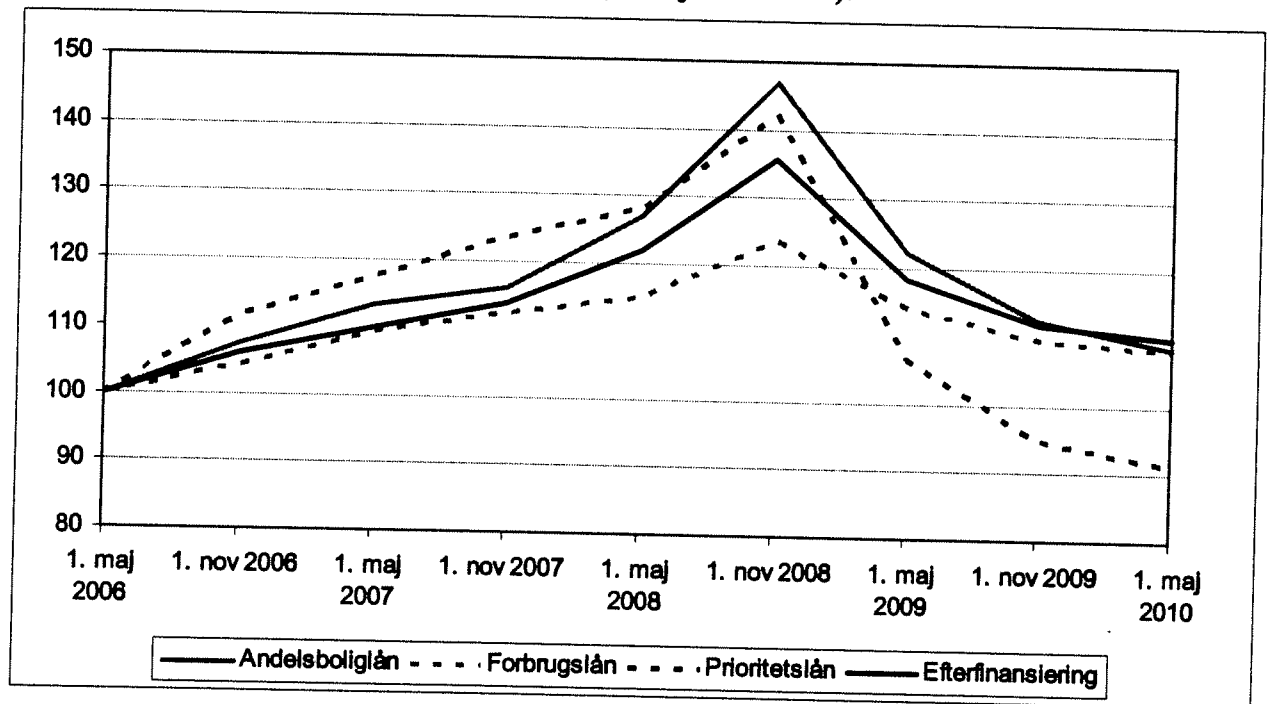
Undersøgelsen af renteutviklingen viser, som angivet i nedenstående figur 1, at den gennemsnitlige rentesats for andelsboliglån i hele perioden fra maj 2006 til maj 2010 er placeret over rentesatsen for prioritetslån, men under rentesatsen for efterfinansiering og markant under rentesatsen for forbrugslån.

Figur 1. Udviklingen i de gennemsnitlige rentesatser



Figur 2 neden for viser, at i den periode, hvor rentesatserne generelt er steget, nemlig fra maj 2006 til november 2008, er rentesatsen for andelsboliglån steget mest. Efter november 2008 er rentesatsen for andelsboliglån faldet forholdsvis mere end for forbrugslån og efterfinansiering. Renteforskellen mellem prioritetslån og andelsboliglån er stadig større end før november 2007.

Figur 2. Indeksret udvikling i rentesatserne (1. maj 2006 = 100).



Pengeinstitutterne blev endvidere bedt om at svare på, hvorvidt et bopælskrav i en andelsforenings vedtægter påvirker rentesatsen i en opadgående retning. Svarene fordelte sig således:

Tabel 1. Bopælskravets effekt på rentesatsen

Påvirker det rentesatsen i opadgående retning, hvis andelsboligforeningens vedtægter har et bopælskrav?	Ja	Nej
	Samlet	14,29%	85,71%

Besvarelserne (jf. tabel 1) viser, at rentesatsen hos langt størstedelen af de adspurgte pengeinstitutter ikke bliver påvirket i opadgående retning, hvis en andelsforening i deres vedtægter har et bopælskrav.

Ud fra undersøgelsens resultat er det den samlede arbejdsgruppes vurdering, at renteutviklingen på andelsboliglån følger udviklingen på udlånsrenten på efterfinansiering og forbrugslån, og således synes andelsboligrenten ikke at være påvirket i opadgående retning set i forhold til disse to lånetyper. Renten på andelsboliglån har dog (som renten på efterfinansieringslån og forbrugslån) været påvirket i opadgående retning i forhold til prioritetslån. Det er endvidere den samlede arbejdsgruppes vurdering at spørgeskema undersøgelsen klart viser, at det ikke har væsentlig

betydning for fastsættelse af rentesatsen på udlån til andelshavere, hvis andelsboligforeningens vedtægter har et bopælskrav.

7. Arbejdsgruppens vurdering

I de forudgående afsnit er der på baggrund af de indhentede data foretaget en beskrivelse af, i hvilket omfang panthavernes nuværende grundlag for at erhverve en andelsbolig på tvangsauktion påvirker andelsboligmarkedet generelt og særligt lånevilkårene for andelskøbere.

Det er den samlede arbejdsgruppes vurdering, at der ikke på det foreliggende grundlag kan peges på entydige data, der viser, at panthavers eventuelle usikkerhed omkring tvangsauktionsvilkårene påvirker pengeinstitutternes villighed til at yde lån til køb andelsboliger.

Arbejdsgruppens undersøgelser har afdækket, at det kun er ganske få pengeinstitutter, som mener, at det har betydning for fastsættelsen af rentesatsen på udlån, hvorvidt en andelsboligforening har bopælskrav i foreningens vedtægter. Erhvervs- og Byggestyrelsen, Økonomi- og Erhvervsministeriet, ABF og Justitsministeriets finder således ikke, at der er grundlag for at antage, at kendelsen fra Østre Landsret, har haft indflydelse på andelshavernes lånevilkår, og finder derfor ikke, at der er et aktuelt behov for ændringer i den nuværende retstilstand.

Den samlede arbejdsgruppe bemærker dog, at selvom det ikke ud fra de foreliggende undersøgelser kan påvises, at bopælskrav i foreningens vedtægter påvirker rentesatsen på udlån, kan det ikke udelukkes, at andelshavere i foreninger, der har sådanne vedtægter, har vanskeligere ved at opnå billige lån end andre andelshavere.

Den samlede arbejdsgruppe bemærker endvidere, at der, i forbindelse med at ABF har ændret deres standardvedtægter, på kort tid er sket et markant fald i antallet af foreninger, der har vedtægter, der forhindrer pant- og udlægshaver i at overtage en andel på tvangsauktion. Den samlede arbejdsgruppe anbefaler derfor, at Erhvervs- og Byggestyrelsen udarbejder en ny normalvedtægt, der giver panthaver mulighed for at overtage en andel.

Finansrådet bemærker, at det er meget positivt, at et stigende antal andelsboligforeninger har ændret deres vedtægter, således at panthaver får mulighed for at overtage en andelsbolig på en tvangsauktion. Der eksisterer imidlertid stadig et juridisk problem i forhold til de mange andelsboligforeninger, som ikke har ændret deres vedtægter.

Det er et grundlæggende karakteristika for et pant, at panthaver ved misligholdelse af den underliggende fordring har mulighed for at tiltræde sit pant. Hvis det efter en periode på 1-2 år måtte vise sig, at der ikke er tilstrækkelig mange andelsboligforeninger, som har ændret deres vedtægter, så må problemstillingen tages op på ny

Bilagsliste

Bilag 1: Utrykt Østre Landsretskendelse af 7. april 2009 (sag nr. B0787000)

Bilag 2: Erhvervs- og Byggestyrelsens spørgeskema om renteutviklingen til Finansrådets medlemmer

Bilag 3: Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentations spørgeskema med svar

Bilag 4 A og B: Udtræk fra andelsboligbogen

Bilag 5: Tal fra Danmark Statistik og Domstolsstyrelsen

Bilag 6: Finansrådets undersøgelse hos 10 pengeinstitutter

BILAG 7

ØSTRE LANDSRETS 5. AFDELING



Advokat

[Redacted]

Den
Init

8. april 2009

MODTAGET

14 APR. 2009

Vedrørende J.nr. 5. afd. B-787-09 (Deres j.nr. [Redacted])

Andelsboligforeningen [Redacted]
[Redacted]

Vedlagt fremsendes udskrift af retsbogen af 7. april 2009.

Med venlig hilsen

[Redacted signature]

overassistent

B0787000- MAK.

**UDSKRIFT
AF
ØSTRE LANDSRETS RETSBOG**

Den 7. april 2009 holdt Østre Landsret møde i retsbygningen, Bredgade 59, København.

Som dommere fungerede landsdommerne Mogens Kromann, Henrik Bitsch og Kirsten Thomassen (kst.), førstnævnte som rettens formand.

Som protokolfører fungerede overassistent [REDACTED].

Der foretoges

5. afd. kære nr. B-787-09:

Andelsboligforeningen [REDACTED]

[REDACTED]

Ingen var mødt eller indkaldt.

Der fremlagdes kæreskrift af 12. marts 2009, hvorved Andelsboligforeningen [REDACTED] har kæret Københavns Byrets afgørelse af 27. februar 2009 (AS TV-324/2008) om meddelelse af endeligt hammerslag på tvangsauktion, fogedrettens fremsendelsesbrev af 20. marts 2009 og udskrift af retsbogen indeholdende den kærede afgørelse.

Indkærede har ikke udtalt sig vedrørende kæren.

Fogeden har ved sagens fremsendelse henholdt sig til den trufne afgørelse.

De modtagne bilag var til stede.

Af betænkning 1421/2002 om pant og udlæg i andelslejligheder, fremgår på side 270, blandt andet:

”...

Den foreslåede bestemmelse i [retsplejelovens] § 559 a, stk. 6, 1. pkt., indeholder bemyndigelse til fastsættelse af standardiserede tvangsauktionsvilkår vedrørende andelsboliger. Vilkårene foreslås fastsat af Justitsministeren efter forhandling med Økonomi- og Erhvervsministeren.

Arbejdsgruppen forudsætter, at vilkårene udformes således, at de bl.a. fastsætter, at overdragelsessummen skal indbetales til andelsboligforeningen i overensstemmelse med andelsboliglovens § 6, stk. 7, at fordelingen mellem berettigede sker på grundlag af fogedrettens angivelse af, hvorledes fordeling skal ske, jf. herved henvisningen i den foreslåede § 559 a, stk. 5, til § 579, og at hammerslag gives på betingelse af, at højstbydende inden en bestemt kortere frist er godkendt af andelsboligforeningen.

...”

De i betænkningen nævnte standardiserede auktionsvilkår er fastsat i bilag 1 til bekendtgørelse nr. 6 af 4. januar 2005 om tvangsauktionsvilkår. Af auktionsvilkårenes punkt 4 om auktionsbuddet fremgår blandt andet:

”...

Hammerslag meddeles med forbehold for andelsboligforeningens godkendelse af auktionskøberen. Andelsboligforeningens stillingtagen til spørgsmålet om godkendelse af auktionskøberen skal foreligge inden 14 dage, efter at auktionen har været afholdt, medmindre fogedretten undtagelsesvist fastsætter en længere frist.

...”

Af brev af 26. januar 2009 fra advokat [redacted] til Københavns Byret, fremgår blandt andet:

”...

Under henvisning til tvangsauktionen den 12. ds. Over ovennævnte lejlighed skal det herved under henvisning til tvangsauktionsvilkårenes punkt 4, stk. 6, oplyses, at Andelsboligforeningen [redacted] ikke kan godkende køber [redacted] som andelshaver, idet der henvises til vedtægternes § 3, stk. 4, hvoraf fremgår, at der er bopælspligt for andelshavere.

Efter votering afsagdes sålydende

k e n d e l s e:

Da andelsboligforeningen [redacted] vedtægter i § 3, stk. 4, indeholder en bestemmelse om, at foreningens medlemmer er forpligtet til at benytte lejligheden, og da andelsboligforeningen derfor ikke kan godkende [redacted] som køber af andelslejligheden [redacted] er der ikke grundlag for at meddele endeligt hammerslag til [redacted] hvorfor

b e s t e m m e s:

Fogedrettens beslutning af 27. februar 2009 ophæves og sagen hjemvises til fornyet behandling i fogedretten.

Kærefgiften tilbagebetales.

Retten hævet.

(Sign.)

Udskriftens rigtighed bekræftes. Østre Landsrets kontor, den 8. april 2009


F.l.v.

[redacted]
Overretsskriver

Spørgeskema

Du bedes anføre den rentesats eller det rentespænd, som dit pengeinstitut anvendte for de 4 nedenfor nævnte låntyper på de angivne datoer.

Herudover bedes du udfylde tekstfelterne nederst i skemaet.

Når du er færdig, bedes du gemme skemaet og e-maile det til 

Dato	Andelsbolig lån	Forbrugslån	Prioritetslån	Efterfinansiering
1. maj 2006	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
1. nov. 2006	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
1. maj 2007	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
1. nov. 2007	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
1. maj 2008	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
1. nov. 2008	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
1. maj 2009	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
1. nov. 2009	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
1. maj 2010	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Du bedes anføre, hvilke kriterier pengeinstituttet lægger vægt på ved fastsættelse af rentesatsen på andelsboliglån. Kriterierne bedes oplyst i prioriteret rækkefølge.

Øvrige bemærkninger:

Påvirker det rentesatsen i opadgående retning, hvis andelsforeningens vedtægter har et bopælskrav?

Ja

Nej

BILAG 3

Konklusion på vedtægtsundersøgelse i ABF juni 2010

I alt har 1.419 af ABF's 4.643 medlemsforeninger medvirket, dvs. ca. 30 %.

Overordnet konklusion:

Har foreningens nugældende vedtægter en regel om bopælspligt?

1387 foreninger har svaret ja.

32 foreninger har svaret nej.

Giver foreningens nugældende vedtægter en panthaver mulighed for at overtage på en tvangsauktion?

439 foreninger har svaret ja.


980 foreninger har svaret nej

Hvis nej i ovenstående spørgsmål – påtænker foreningen at stille forslag om ændring af vedtægten, således at der gives mulighed for at en panthaver midlertidigt kan overtage en andel på en tvangsauktion. ?

211 foreninger har svaret ja.

302 foreninger har svaret nej.

467 foreninger har svaret "ved ikke"



Emne: VS: Oplysninger fra Andelsboligbogen

Antal andelsboliger med tinglyst pant	:	91.568
Antal tinglyste dokumenter i andelsboligbogen	:	121.672
Antal tinglyste pantebreve	:	5.223
Antal tinglyste ejerpantebreve	:	112.984
Gennemsnitlig værdi af et tinglyst pantebrev	:	484.177 kr.
Gennemsnitlig værdi af et tinglyst ejerpantebrev:	:	525.173 kr.
Antal tinglyste udlæg	:	3.465
Samlet værdi af tinglyste pantebreve	:	2.528.860.925 kr.
Samlet værdi af tinglyste ejerpantebreve	:	59.336.165.587 kr.

BILAG 4 B

Måned	Antal ejerpantebreve	Antal øvrige pantebreve	I alt
200805	1773	126	1773
200806	1866	142	1866
200807	1981	196	1981
200808	1791	153	1791
200809	1607	173	1607
200810	1835	167	1835
200811	1257	156	1257
200812	1193	157	1193
200901	1123	76	1123
200902	1149	72	1149
200903	1125	65	1125
200904	942	34	942
200905	1773	126	1773
200906	1037	17	1037
200907	1134	31	1134
200908	983	19	983
200909	1025	14	1025
200910	991	14	991
200911	1015	15	1015
200912	860	21	860
201001	804	7	804
201002	819	9	819
201003	552	14	566
I alt	28635	1804	30439

BILAG 5

Tabel 1 – Andelsboliger samt tvangsauktioner over andelsboliger, 2001-2009.

År	Antal andelsboliger
2001	162.728
2002	166.451
2003	170.982
2004	176.334
2005	184.363
2006	189.745
2007	194.670
2008	199.832
2009	202.172

Anm.: .. angiver en manglende observation.

Kilde: Danmarks Statistik, Domstolsstyrelsen.

Tabel 2 – Antal begærede, afsluttede og gennemførte tvangsauktioner over andelsboliger, 2001-2009.

År	Antal begæringer om tvangsauktion over andelsbolig	Antal afsluttede sager om tvangsauktion over andelsbolig	Antal gennemførte tvangsauktioner over andelsbolig
2001	..	..	..
2002	..	..	..
2003	..	..	..
2004	..	..	..
2005	..	..	..
2006	55	..	1
2007	112	81	0
2008	105	105	0
2009	110	85	7

Anm.: .. angiver en manglende observation.

Kilde: Danmarks Statistik, Domstolsstyrelsen.

Status på markedet for andelsboliglån

18. marts 2010

Til brug for arbejdet i den kommende arbejdsgruppe om panthavers mulighed for at overtage en andelsbolig på tvangsauktion har Erhvervs- og Byggestyrelsen bedt Finansrådet besvare nedenstående spørgsmål. Formålet er at belyse, om der er sket et fald i udlån til andelsboligformål og i givet fald, hvad årsagen er hertil. Finansrådet har ingen statistik for udlån til andelsboligformål, men har i stedet bedt 10 repræsentativt udvalgte medlemsvirksomheder besvare spørgsmålene. Der er både landsdækkende, regionale og lokale pengeinstitutter samt institutter med hovedsæde i Jylland, på Fyn og i København.

Kontakt [redacted]
Direkte [redacted]
[redacted]

Journalnr. 346/05
Dok. nr. 250891-v1

Nedenfor følger Erhvervs- og Byggestyrelsens spørgsmål og Finansrådets svar.

Spørgsmål 1: Yder jeres pengeinstitut lån til køb af andelsbolig?

Svar: Alle de deltagende institutter yder lån til andelsboligformål.

Spørgsmål 2: Er pengeinstitutternes udlån til andelsboligformål faldet fra 2008 til i dag?

- A. Er der registreret et fald i antallet af udlån?
- B. Er der registreret et fald i størrelsen af de bevilligede lån?

Svar A: Der er markant forskel på udviklingen i udlån til andelsboligformål hos pengeinstitutter, der har deres primære forretningsområde for andelsboliglån i henholdsvis København og i Jylland/på Fyn. I Jylland og på Fyn har udlånet enten været uændret eller stigende. De adspurgte pengeinstitutter med primære forretningsområde for andelsboliglån i København (der er her tale om landsdækkende og regionale pengeinstitutter) oplyser derimod alle, at der er registreret et fald i antallet af udlån til andelsboligformål.

Svar B: Når der spørges til udviklingen i størrelsen af andelsboliglån, er der også en regional forskel. Fra Jylland og Fyn oplyses det, at størrelsen har været enten uændret eller stigende. Institutter, hvis primære forretningsområde for andelsboliglån er i København, oplyser, at lånestørrelsen er enten uændret, eller at der er registret et marginalt fald.

Spørgsmål 3: Hvad anser I som den største forhindring i forhold til at yde lån til køb af en andelsbolig?

Side 2

Svar: De to væsentligste problemstillinger, som angives i stort set alle besvarelser, er:

- Usikkerhed om prisfastsættelsen af andelen. Det opleves ofte, at værdiansættelsen er urealistisk høj i forhold til det nuværende boligmarked. Det er svært at skaffe de oplysninger, som har betydning for vurdering af værdien. Det giver udfordringer i forhold til at fastsætte belåningsværdien.
- Usikkerhed om ufyldestgjort panthaveres stilling i forbindelse med tvangsauktion over en andelsbolig. Dette får pengeinstitutterne til at sætte spørgsmålstejn ved pantets værdi. Dette gælder især, når der er stigende arbejdsløshed, stigning i antallet af skilsmisser og andre forhold, som kan gøre det vanskeligt for låntager at overholde sine betalingsforpligtigelser.

Journalnr. 346/05

Dok. nr. 250891-v1

Spørgsmål 4: Er der andre forhindringer end de nævnte under spørgsmål 3?

Svar: Af andre forhindringer angives:

- Betydelige vanskeligheder med at skaffe retvisende nødvendige oplysninger og dokumentation om andelsboligforeningen. Eksempelvis savnes ofte oplysninger om foreningens finansiering og den enkelte andelshavers andel af foreningens finansiering. Dette gør det vanskeligt at rådgive kunden om risiko ved rentestigning eller andet, som kan betyde en forøget boligafgift.
- Mange andelsboligforeningers regnskaber er ikke tilstrækkeligt gennemsigtige, og ofte er oplysningsniveauet lavt.
- Der mangler standarder for opbygning af foreningens regnskaber. Dette giver meget stor variation i foreningernes regnskaber.
- Stor risiko for stigninger i boligafgiften i de nye andelsboligforeninger.
- Uoverensstemmelser i aftalegrundlaget. Eksempelvis tager aftalevilkårene i købsaftalen fra ejendomsmægleren ikke altid hensyn til vilkårene i foreningens vedtægter angående betaling af købesummen.

Spørgsmål 5: Kræver jeres pengeinstitut sikkerhedsstillelse i form af pant i andelsboligen hver gang, der lydes lån til køb af en andelsbolig?

Ni af de adspurgte pengeinstitutter oplyser, at der som hovedregel altid kræves sikkerhedsstillelse i form af pant i andelsboligen ved udlån til andelsboligformål. Der kan naturligvis være undtagelser, eksempelvis hvis låntager er god for hele beløbet, eller hvis der tages pant i fast ejendom eller i frie midler. Et enkelt institut oplyser, at der ikke er en hovedregel, men at det altid sker efter en individuel vurdering.