



ØKONOMI- OG
ERHVERVS MINISTEREN

26. marts 2010

Besvarelse af spørgsmål 201 alm. del stillet af Boligudvalget den 1. marts 2010 efter ønske fra Colette L. Brix (DF).

ØKONOMI- OG
ERHVERVS MINISTERIET
Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Spørgsmål:

Flere andelsboligejere rammes for øjeblikket hårdt af krisen, da sikkerheden i en andelsbolig er i selve andelsbeviset og ikke i boligen, hvilket fører til, at de enkelte andelshavere ikke har mulighed for at hjemtage realkreditlån på samme vilkår som ejere af lejligheder. Det kan i teorien lade sig gøre, men kræver generalforsamlingens godkendelse af hvert enkelt lån – oftest med enstemmighed – hvilket i realiteten umuliggør scenariet. Er ministeren bekendt med andelsbolighavernes nuværende, begrænsede låneoptagelsesmuligheder, og har ministeren i givet fald påtænkt at introducere nogle foranstaltninger for andelsboligejere – f.eks. muligheden for optagelse af realkreditlån i en andelsbolig – som dermed vil kunne mildne krisens omfang?

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

Svar:

I forhold til ønsket om muligheden for, at andelshaverne kan optage et realkreditlån i en andelsbolig kan jeg oplyse, at realkreditlovgivningen kræver, at der ved optagelse af et realkreditlån er en fast ejendom, som ejeren af ejendommen giver pant i ved optagelsen af lån. Den faste ejendom ligger samtidig til sikkerhed for de realkreditobligationer, som realkreditinstituttet udsteder i forbindelse med lånet.

En andelsboligforening er et boligfællesskab, hvor der 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 dermed ikke det samme som et skøde i en fast ejendom, da det er andelsboligforeningen – og ikke andelshaverne – som ejer ejendommen.

Hvis andelsboligen skal kunne realkreditbelånes, vil det kræve væsentlige ændringer i realkreditlovgivningen, således at det eksplicit fremgår, at der kan realkreditbelånes mod andet end pant i fast ejendom. En sådan lovændring vil imidlertid have en række afledte konsekvenser. Det følger bl.a. af direktiver på området, at realkreditobligationers status som særligt sikre værdipapirer er baseret på, at den bagvedliggende sikkerhed er pant i fast ejendom. Hvis den bagvedliggende sikkerhed ikke udelukkende baserer sig på fast ejendom, vil realkreditobligationer ikke længere kunne betragtes som særligt sikre, hvilket i sidste ende vil kunne føre til en stigning i prisen på realkreditlån.

Regeringen gjorde det i 2004 muligt for andelshaverne at optage lån i pengeinstitutter mod pant i andelsbeviset. Jeg har netop nedsat en arbejdsgruppe med deltagelse af Finansrådet og Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, der inden sommeren 2010 skal undersøge panthaveres mulighed for at overtage en andelsbolig på tvangsauktion, hvilket kan være problematisk, hvis panthaver ikke opfylder kravene i andelsboligforeningens vedtægter om bopælspligt. Ifølge Finansrådet og Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation kan en sådan manglende mulighed have en negativ påvirkning på andelsboligmarkedet i al almindelighed.