



ØKONOMI- OG
ERHVERVS MINISTEREN

1. april 2011

Besvarelse af spørgsmål 105 alm. del stillet af Boligudvalget den 4. marts 2011.

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

Spørgsmål:

Spørgsmål 105

Vil ministeren redegøre for, hvilke udfordringer der vil være for banker og realkreditselskaber, hvis private andelsboligforeninger fik lov til at omdanne sig til ejerboliger?

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

Svar:

Jeg har modtaget følgende fra Finanstilsynet, som jeg kan henholde mig til:

”Andelsboliger er blandt andet karakteriseret ved, at det er andelsboligforeningen og ikke andelshaverne, der er direkte ejer af foreningens ejendom. Den enkelte andelshaver har en ret til at bebo sin andelsbolig, men ejer altså ikke denne. Andelshaveren ejer en andel af andelsboligforeningens formue.

Realkreditlån kan kun ydes mod pant i fast ejendom og låntager skal være registreret som ejer af ejendommen. Da det er andelsboligforeningen, der ejer den samlede ejendom, som andelshaverne bor i, er det kun foreningen, der kan give pant i ejendommen og dermed kun foreningen, der kan optage realkreditlån. Realkredit- og pengeinstitutter, der yder SDO lån, kan yde lån til en andelsboligforening på op til 80 % af ejendommens værdi. Dette svarer til de lånegrænser, der gælder for ydelse af realkreditlån til ejerlejligheder. Har andelsboligforeningen ikke optaget størst muligt realkreditlån, kan man sige, at der er en uudnyttet kreditmulighed.

Andelshaveren kan ikke optage realkreditlån mod sikkerhed i den samlede ejendom eller dennes andelsbolig. Dette gælder uanset, om der er en af andelsboligforeningen uudnyttet kreditmulighed. Derimod kan den enkelte andelshaver optage lån i et pengeinstitut og stille sin andel i andelsboligforeningen som sikkerhed.

Generelt er sikkerhed i en andelsbolig ikke lige så god sikkerhed for pengeinstituttet som sikkerhed i fast ejendom. Dette skyldes, at tvangssalg af en andelsbolig sker ved, at andelsboligforeningen forestår salget med overholdelse af foreningens vedtægter og andelsboliglovens bestemmelser om bl.a. maksimalpriser, fortrinsberettigelse, godkendelse af køber samt betaling af købesummen gennem andelsboligforeningen. Ved tvangssalg af ejerlejligheder kan ejerlejligheden derimod købes af enhver på tvangsauktionen.

Der vurderes ikke at være nogen entydig fordel eller ulempe for pengeinstitutterne og realkreditinstitutterne, hvis private andelsboligforeninger fik lov til at omdanne sig til ejerboliger. Et lån til en andelsboligforening kan dog være vanskeligere at håndtere end et lån til en privatperson, fordi långiver skal sikre sig, at beslutningen om at belåne ejendommen er truffet i overensstemmelse med vedtægterne. I vedtægterne kan der være begrænsninger i relation til låneformål, hæftelse, tegningsberettigelsen og regler for afstemning.

Generelt er den billigste finansieringskilde for låntager optagelse af realkreditlån frem for lån i pengeinstitutter. Realkreditinstitutter og pengeinstitutter, der udsteder SDO, er derfor den foretrukne finansieringskilde for låntagere, der ejer fast ejendom.

Nogle pengeinstitutter er meget aktive med ydelse af lån til andelshavere. Det kan ikke udelukkes, at der kan blive rykket rundt på markedsandele mellem pengeinstitutterne og mellem pengeinstitutterne og realkreditinstitutterne ved en eventuel omdannelse af andelsboligforeninger til ejerboliger.

Det må alt andet lige anses for en fordel for både pengeinstitutter og realkreditinstitutter at yde lån til en andelsboligforening i stedet for til den enkelte ejer af en ejerlejlighed, idet der er flere til at tilbagebetale på foreningens gæld, end der er på den enkelte ejers gæld til pengeinstituttet eller realkreditinstituttet.

I praksis er der kun ganske få eksempler på, at andelsboligforeninger går konkurs, og foreningens ejendom sælges på tvangsauktion. Derimod er det ikke så usædvanligt, at ejerlejligheder sælges på tvangsauktion, når ejeren ikke opfylder sine forpligtelser overfor sine kreditorer.

Herudover kan det ikke udelukkes, at der kan være nogle specifikke udfordringer for pengeinstitutterne og realkreditinstitutterne ved en eventuel omdannelse af andelsboligforeninger til ejerlejligheder, herunder i forbindelse med håndtering af indfrielse af eksisterende lån og ydelse af nye lån til nye ejere. Formodningen er dog, at institutterne kan håndtere disse udfordringer.

Efter de gældende regler (ejerlejlighedsloven § 10) kan ejendomme kun udstykkes til ejerlejligheder, hvis ejendommens opførelse er påbegyndt før den 1. juli 1966 og under forudsætning af, at visse tekniske bygningsmæssige krav er opfyldt.”