

### 3. Arbejdsgruppen om pant og udlæg i andele

På den baggrund nedsatte den daværende by- og boligminister en arbejdsgruppe. Arbejdsgruppen skulle udover at kortlægge, vurdere og foreslå løsninger på de problemstillinger, der knytter sig til arrest og udlæg i andele i private andelsboligforeninger, overveje muligheden og behovet for at etablere adgang til pantsætning af andele.

Arbejdsgruppen skulle endvidere overveje forslag til løsning af spørgsmål i forbindelse med tvangssalg af andele.

Endelig skulle de nævnte problemstillinger overvejes særskilt i relation til boligaktie- og boliganpartselskaber, som er reguleret ved andelsboliglovens kapitel III.

Herudover skulle arbejdsgruppen, hvis den fandt, at der burde gennemføres ændringer i gældende lovgivning, udarbejde udkast til sådanne regelændringer.

Arbejdsgruppen igangsatte arbejdet i august 2000 og afsluttede dette i september 2002 med afgivelsen af betænkning nr. 1421 om pant og udlæg i andelslejligheder.

Det var arbejdsgruppens vurdering, at et velfungerende system for pantsætning af andelsboliger, ville indebære en væsentlig forbedring af mulighederne for at udnytte andelsboligernes potentiale som kreditgrundlag. I forlængelse heraf foreslog man, at der etableres et registreringssystem med henblik på registrering af pante- og udlægsrettigheder i andelslejligheder – en såkaldt andelsboligbog. De nærmere regler for udformningen af andelsboligbogen skal fastsættes med udgangspunkt i den ordning, der gælder for underpantsætning af biler – bilbogen.

Herudover foreslog arbejdsgruppen en fremgangsmåde for tvangssalg af andele.

Arbejdsgruppens forslag er udarbejdet under hensyntagen til de særlige regler, som gælder for andelsboliger, især med hensyn til maksimalpriser, foreningens adgang til forlods at søge sig fyldestgjort i overdragelsessummen og bestyrelsens godkendelse af erhverver m.v.

Arbejdsgruppen foreslog, at den foreslåede ordning for pantsætning af andele, også skal gælde for boligaktie – og boliganpartselskaber omfattet af andelsboliglovens kapitel III.

### 4. Overvejelser på baggrund af arbejdsgruppens betænkning

Lovforslaget tager udgangspunkt i betænkningens anbefalinger.

Lovforslaget afviger dog fra betænkningens indstillinger, for så vidt angår spørgsmålet om, hvorvidt den enkelte andelsboligforening skal kunne udelukke eller begrænse adgangen til at pantsætte andelsboliger.

I betænkningen er anført, at de enkelte andelsboligforeninger som hidtil skal have mulighed for med virkning for andelshaverne i foreningen at udelukke eller begrænse adgangen til at pantsætte andelen. Der er herved lagt vægt på, at et sådant indgreb vil være et indgreb i foreningernes selvstyre, og at andelsboligen er en almindeligt accepteret velfungerende boligform, der i alt væsentligt er skabt uden lovregulering, men ved en fri udvikling gennem foreningens vedtægter.

Regeringen finder dog, at alle andelshavere skal have mulighed for at pantsætte andelen. Herved lige-stilles alle andelshavere. Som følge af muligheden for pantsætning forslås andelsboliglovens garantibestemmelse, hvorefter andelsboligforeningen stiller garanti for en del af købesummen ophævet, jf. nedenfor under pkt. 5.1.

Der er endvidere i betænkningen overvejelser om, hvorvidt samfundsmæssige hensyn taler mod at åbne mulighed for låneoptagelse uden begrænsning. Et flertal finder, at der ikke ved lovgivning er behov for at begrænse adgangen til pantsætning til bestemte formål. Et mindretal er derimod af den opfattelse, at adgangen til at pantsætte en andelsbolig af samfundsmæssige hensyn kun bør kunne ske til sikkerhed for lån til finansiering af andelen eller forbedringer i den. Det er endvidere opfattelsen, at en fri adgang til belåning vil modvirke foreningernes nuværende praksis, hvorefter boligernes pris på frivillig basis begrænses til et niveau, der ligger under maksimalpriserne.

For så vidt angår spørgsmålet om en eventuel vedtægtsmæssig adgang til at begrænse adgangen til pantsætning, er arbejdsgruppen imidlertid af den opfattelse, at når der (som anbefalet af arbejdsgruppen) bør bestå mulighed for fuldstændig udelukkelse af pantsætning, så bør foreningerne som det mindre i det mere også have mulighed for at vedtage begrænsninger i adgangen dertil. Det kan være begrænsninger i finansieringsformål eller en maksimering af størrelsen af belåningen.

Regeringen finder ikke, at der hverken i loven eller i vedtægterne bør (kunne) gøres begrænsninger i de formål, der kan ske pantsætning til, idet det i praksis er vanskeligt at skelne mellem forskellige låneformål.

Herudover afviger lovforslaget fra betænkningen derved, at bemyndigelsen til at fastsætte nærmere regler om andelsboligforeningens afgivelse af en erklæring om andelshaverens brugsret til den pågældende