

Ulrik Rammeskov Bang-Pedersen anfører, at lovforslagets § 1, nr. 7 (lovens § 6, stk. 7) kan forstås, således at andelshaveren ved tvangssalg har ret til at indstille en køber i strid med bestemmelser i andelsboligforeningens vedtægter (eksempelvis bestemmelser om en venteliste).

Hertil skal jeg bemærke, at det fremgår af lovforslagets § 1, nr. 7 (lovens § 6 b, stk. 1), at salg af en andel efter denne bestemmelse foretages af andelsboligforeningen i overensstemmelse med lovens §§ 5-6 og foreningens vedtægter. Dette er ligeledes beskrevet i bemærkningerne til stk. 2. Bestemmelsen i stk. 2 skal derfor læses under hensyntagen til stk. 1.

3) L 51. § 2

Andelsboligforeningens ændring af vedtægterne som følge af lovforslaget

Ulrik Rammeskov Bang-Pedersen anfører, at det i lovforslagets § 2 (med tilhørende bemærkninger) synes forudsat, at stort set samtlige andelsboligforeninger skal ændre deres vedtægter som følge af loven.

Hertil skal jeg bemærke, at det af lovforslagets § 1, nr. 6 (lovens § 6 a) fremgår, at der uanset modstående vedtægtsbestemmelser kan foretages arrest og udlæg, og at andelshaveren kan pantsætte sin andel.

Formålet med bestemmelserne er, at sikre at muligheden for pant og udlæg ikke kan afskæres gennem vedtægtsbestemmelser. Vedtægtsbestemmelser om pant og udlæg, som fraviger loven vil derfor være ugyldige.

Det samme hensyn gør sig ikke gældende i forhold til ophævelse af garantibestemmelsen, der formentlig overflødiggøres helt, idet alle andelshavere i stedet får mulighed for at pantsætte andelen. Under henvisning til at foreningerne fremover typisk ikke vil være interesserede i at stille garanti, har man overladt det til foreningen selv at lave regler om garantistillelse. Ændringen kan f.eks. ske ved et tillæg til vedtægterne.

Spørgsmål 2:

Kan ministeren bekræfte, at der vil være tale om et indgreb i andelsboligforeningernes selvstyre, eftersom ministeren har fravalgt foreningernes mulighed for demokratisk at regulere låneadgangen, som arbejdsgruppen bag betænkning nr. 1421 fra september 2002 lagde op til?

Svar:

Regeringen har fundet, at alle andelshavere skal have mulighed for at pantsætte andelen, idet pantsætningsadgangen blandt andet vil lette finansieringen af køb af andelsboliger. Dette er resultatet af en afvejning af på den ene side hensynet til foreningens selvbestemmelsesret og på den anden side den enkeltes ret til at kunne benytte sig af de nye muligheder.

Når regeringen har valgt at give alle andelshavere mulighed for at pantsætte andelen, er det fordi den foreslåede ordning for pant og udlæg i andele ikke indebærer nogen risiko for andelsboligforeningerne. Foreningerne mister således hverken indflydelse med hensyn til driften af ejendommen eller løber nogen økonomisk risiko med ordningen.

Spørgsmål 5:

Vil ministeren redegøre for, hvorledes forslaget forventes at påvirke handelsprisen (ikke maksimalprisen) på andele, herunder om ikke lovforslaget vil medføre, at alle andelsboliger som udgangspunkt vil blive handlet til maksimalprisen?

Svar:

Det er min opfattelse, at der med lovforslaget er taget hensyn til foreningernes frihed til at fastsætte lavere priser for andelsboligerne end lovens.

Med den i § 1, nr. 1, i lovforslaget foreslåede bestemmelse, er panthavere således afskåret fra at påvirke foreningens beslutning om at fastsætte lavere maksimalpriser end de, der er tilladt efter loven.

Det vil sige, at alle andelshavere også fremover – og uanset om deres andel er pantsat – kan stemme for en beslutning om, at andelen i foreningens formue skal fastsættes til en værdi/pris, som ligger under de værdier/priser, som kan beregnes efter lovens maksimalprisbestemmelse, uden at eventuelle panthavere kan gøre »sanktioner« gældende.

Det bemærkes endvidere, at en panthaver ikke vil kunne stille som vilkår for et lån, at pantegælden forfalder til betaling, hvis foreningen beslutter at fastsætte en lavere pris på andelen, end den, som kan opnås efter andelsboliglovens maksimalprisbestemmelse.