

*Spørgsmål 8:*

Kan ministeren bekræfte, at alle andelsboliglignende boligformer (som f.eks. andelsforeninger og boliginteressentskaber) vil være omfattet af lovforslaget? Vil ministeren i benægtende fald yde lovteknisk bistand til udarbejdelse af et ændringsforslag, der sikrer, at også disse boligformer er omfattet?

*Svar:*

Lovforslaget omfatter alle andelsboliglignende boligformer, det vil sige boligformer omfattet af andelsboliglovens kapitler II og III. Det drejer sig om private andelsboligforeninger, boligaktieselskaber og boliganpartsselskaber. Lovforslaget udmønter Betænkning nr. 1421 om pant og udlæg i andelslejligheder. Betænkningen har ikke beskæftiget sig med andre boligtyper.

Andelsboligloven omfatter også nogle andre boligtyper, som ikke minder om andelsboliger, og som derfor ikke er omfattet af lovforslaget. Lovens kapitel IV omfatter boligsamejer (anpartslejligheder) og IV A andre boligfællesskaber, herunder boliginteressentskaber, boligkommanditselskaber og andre boligfællesskaber (som kan være andelsforeninger). Kapitel IV A har således karakter af en opsamlingsbestemmelse, som regulerer flere forskellige typer boligfællesskaber, som i deres konstruktioner indbyrdes er forskellige.

Hverken boligfællesskaber omfattet af kapitel IV eller IV A kan længere oprettes. De blev forbudt i henholdsvis 1976 og i 1994, da de begge er opstået som forsøg på at omgå forbuddet mod opdeling af ældre udlejningsejendomme i ejerlejligheder. Anpartslejligheder og andele i boliginteressentskaber m.v., som blev etableret før forbuddene blev indført, kan fortsat frit videregives.

Anparter kan belånes med realkreditlån, derfor er de uden interesse i relation til L 51.

Ved boliginteressentskaber er interessentskabet typisk lyst som ejer af den faste ejendom, mens interessenterne erhverver en andel af interessentskabsformuen, hvortil der er knyttet en brugsret til en lejlighed i interessentskabets ejendom. En erhverver af en interessentskabsandel har ligesom ved en andelshavers køb af en andelsbolig ikke mulighed for at finansiere købet med realkreditlån, men er henvist til at få et lån i et pengeinstitut.

Boliginteressentskaberne adskiller sig imidlertid på afgørende punkter fra andelsboligforeningerne og boligaktieselskaberne. Den største forskel består i, at interessentskabsandele sælges til markedspriser. Det vil sige, at der ikke gælder maksimalpriser, som ved de andre to boligformer. De øvrige regler om overdragelse (§§ 5 og 6), som gælder for andelsboligforeninger og boligaktieselskaber m.v., gælder heller ikke for boliginteressentskaberne.

Endvidere er boliginteressentskaberne i de interne forhold reguleret af interessentskabskontrakten, hvor især reglerne omkring hæftelse, udtræden af fællesskabet m.v., kan være meget forskellige fra boligfællesskab til boligfællesskab.

Det skønnes, at der på landsplan findes omkring 3-400 boliginteressentskaber og boligkommanditselskaber. Dette skøn stammer fra 1994.

Indførelse af en pant- og udlægsordning svarende til den i L 51 (og L 56) foreslåede for boliginteressentskaber m.v., vil nødvendigvis forudsætte et omfattende, teknisk kompliceret lovforbereende arbejde som følge af disse boligfællesskabers indbyrdes forskellighed og de få lighedstræk med andelsboligforeninger m.fl., da der som nævnt ikke i betænkning nr. 1421 foreligger et grundlag for et lovinitiativ vedrørende disse boligtyper.

På grundlag af det kendskab, der i dag findes til boliginteressentskaberne m.v., må det formodes, at der blandt andet gælder forskellige hæftelsesforhold, herunder om hæftelse i forbindelse med udtræden af fællesskabet. En regulering af adgangen til at pantsætte dele af et boliginteressentskab, med tilhørende regler om tvangsinddrivelse af pantet vil kunne få vidt forskellige konsekvenser for interessenterne alt efter interessentskabets forhold.

Hertil kommer, at det vil være nødvendigt at ændre i Justitsministeriets lovgivning, da der også skal fastsættes regler, som kan sikre en regulering af de spørgsmål af tinglysningsmæssig og processuel karakter, der vil kunne opstå som følge af en ordning for pant og udlæg i boliginteressentskaber m.v.

Jeg finder det derfor betænkeligt ud fra et retssikkerhedssynspunkt på det foreliggende grundlag at foreslå regler for en ordning for pant og udlæg i boliginteressentskabsandele m.v., hvor