

risikoen for utilsigtede følger for interessenterne mv. ikke kan bedømmes.

Spørgsmål 10:

Ministeren bedes kommentere henvendelsen af 15. december 2003 fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation vedrørende lovforslag nr. L 51.

Svar:

ABF anfører, at det bør være op til foreningerne selv at beslutte, om de ønsker at åbne for pantsætning af andelene eller ej. Som det mindre i det mere ønsker ABF, at foreningerne får mulighed for at begrænse låneadgangen til visse formål eller i størrelsen af lånebeløbet.

Jeg skal hertil bemærke, at regeringen har fundet, at alle andelshavere skal have mulighed for at pantsætte andelen. Det har især været vigtigt for regeringen at sikre, at alle købere af andelsboliger får samme mulighed for at finansiere købet af andelen gennem optagelse af lån mod sikkerhed i andelen.

Når regeringen har valgt at vægte hensynet til den enkelte andelshaver tungere end hensynet til foreningernes selvbestemmelsesret, skyldes det, at den foreslåede ordning ikke indebærer nogen risiko for foreningerne.

ABF anfører endvidere, at man kan frygte, at det fremover bliver vanskeligere for foreningerne at beslutte lavere maksimalpriser end lovens og igangsættelse af større vedligeholdelsesarbejder.

Selv om der gennemføres en ordning for pant og udlæg i andele, vil det stadig være op til flertallet i den enkelte forening at beslutte, om foreningen skal vedtage priser, som ligger under den maksimalpris, der kan beregnes efter loven.

Jeg mener endvidere, at den frygt, der gives udtryk for, med hensyn til at andelshavere som følge af pantsætningsadgangen vil gældsætte sig i et omfang, som gør, at andelshaverne ikke kan klare yderligere økonomiske forpligtelser, er overdrevet.

For det første er der jo tale om lån og ikke foræring, hvilket indebærer, at låntagerne lige som i alle andre forhold, som indebærer øgede økonomiske forpligtelser, vil tænke sig om, inden de optager lån mod sikkerhed i andelen.

For det andet vil pengeinstitutterne også fremover foretage en individuel vurdering af den enkeltes kreditværdighed, før de yder et lån. Pengeinstitutterne vil som panthavere endvidere have en interesse i at beskytte sig imod fald i værdien af det pantsatte. Da værdien heraf knytter sig til værdien af ejendommen, vil pengeinstituttet have en selvstændig interesse i, om ejendommen er vedligeholdet. Hvis der er tale om en dårlig vedligeholdt ejendom vil pengeinstituttet formentlig beregne en højere risikomargin ved fastsættelse af lånets størrelse.

Jeg skal i forlængelse heraf gøre opmærksom på, at ingen långivere ønsker at yde lån ud over hvad andelshaveren kan klare. Hvis andelshaveren ikke overholder sine betalingsforpligtelser, og långiver derfor må i gang sætte en tvangs salgsprocedure for at få dækning for sine tilgodehavender, indebærer det, at långiver involveres og bliver pålagt en del besvær som følge heraf.

Uanset ovenstående har der imidlertid også fra flere andre sider været udtrykt bekymring for, om andelshavere vil overbelåne deres andele. Jeg kan i den forbindelse oplyse, at regeringen forud for 2. behandlingen af lovforslaget vil fremsætte et ændringsforslag, der begrænser belåningsmuligheden til 80 pct. af maksimalprisen. Regeringen støtter et sådant ændringsforslag.

Der har tidligere i lovgivningen været begrænsninger i låneformål, men man er gået væk herfra, idet det i praksis var meget vanskeligt at skelne mellem forskellige låneformål. En begrænsning i låneformål indebærer en begrænsning i den enkeltes frihed, som kræver en særlig begrundelse. Erfaringerne fra det øvrige låne marked med sikkerhed i fast ejendom viser at befolkningen generelt udnytter lånemulighederne meget ansvarligt til at finansiere erhvervelse, vedligeholdelse og forbedring af deres faste ejendom. Jeg har ikke noget grundlag for at tro, at netop beboere i andelsboligforeninger skulle afvige herfra.

Jeg kan derfor ikke imødekomme forslaget om, at foreningerne skal kunne gøre begrænsninger i låneformålene. Hertil kommer at en sådan begrænsning vil medføre et betydeligt administrativt system, som skal sikre overholdelsen af begrænsningerne. Det vil være foreningernes bestyrelser, som i givet fald skulle udføre denne opgave, og dette harmonerer ikke med de betæn-