

Bet. o. lovf. vedr. andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber

3. Indstillinger og politiske bemærkninger

Et *mindretal* i udvalget (V, DF og KF) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de af økonomi- og erhvervsministeren stillede ændringsforslag. Mindretallet vil stemme imod de af et mindretal stillede ændringsforslag.

Et *andet mindretal* i udvalget (S, SF og RV) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de af et mindretal (S) stillede ændringsforslag. Hvis det af mindretallet (S) under nr. 6 stillede ændringsforslag forkastes, vil mindretallet stemme for de af økonomi- og erhvervsministeren under nr. 1 og 7 stillede ændringsforslag. Mindretallet vil stemme hverken for eller imod de af økonomi- og erhvervsministeren under nr. 4, 5, 9 og 10 stillede ændringsforslag. Hvis de af et mindretal (S) stillede ændringsforslag ikke vedtages, vil mindretallet indstille lovforslaget til forkastelse ved 3. behandling.

Socialdemokratiets medlemmer af udvalget bemærker, at Socialdemokratiets mål i boligpolitikken er, at alle borgere i Danmark skal have et godt og trygt sted at bo. Et varieret udbud af boliger, som kan imødekomme de forskellige ønsker og behov, den enkelte har, er nødvendigt i den sammenhæng. Derfor lægger Socialdemokratiet vægt på at bevare andelsboligen som den unikke boligform, den udgør.

Socialdemokratiet er således optaget af at følge, hvad der sker med denne boligform, når den offentlige støtte er udfaset helt. Udviklingen lige nu går i retning af dyrere andelsboliger. Dette kan betyde, at andelsboligtanken, der skulle sikre, at personer med små indkomster også har mulighed for at blive andelsejere og indgå i et andelsfællesskab med både rettigheder og pligter, med tiden udviskes.

Andelsboligernes sociale sigte har således hidtil været baggrunden for den meget begrænsede mulighed for at foretage udlæg og pant i andelsboliger. Denne retspraksis har dog i de seneste 10 år været til debat, og derfor nedsatte den tidligere regering i juni 2000 en arbejdsgruppe, der fik til opgave at finde en model for, hvordan man i fremtiden kunne tillade pantsætning af andelsboliger under hensyn til andelsboligens sociale sigte og fælleseje, og sikre boligtypen mod spekulantinteresser. Håbet var samtidig, at man kunne finde en model, der kunne gøre det lettere for andelshavere at opnå billigere lånemuligheder til bl.a. istandsættelse af deres andelsboliger,

eftersom 28 pct. af de danske andelsboliger stadig mangler adgang til centralvarme, bad og ordentlige køkkenfaciliteter.

Det var derfor med positiv interesse, at Socialdemokratiet kastede sig over konklusionerne i betænkning nr. 1421 om pant og udlæg i andelslejligheder, som den i 2000 nedsatte arbejdsgruppe afgav i september 2002. Det er Socialdemokratiets indtryk, at betænkningens konklusioner kunne have været omsat til nogle gode lovforslag på området. Desværre har regeringen valgt ikke at følge betænkningens anbefalinger.

Et eksempel på dette er den måde, man med loven vil tilsidesætte andelsboligforeningernes demokratiske selvstyre. Kun et fåtal af andelsboligforeninger giver i dag i deres vedtægter mulighed for pantsætning af andele. I betænkningen har man ikke ment, at man skulle tilsidesætte en sådan demokratisk beslutning i vedtægterne for at fremme antallet af pantsætninger. Det er Socialdemokratiet enig i, men kan konstatere, at det ikke er regeringens holdning.

Socialdemokratiet anerkender argumentet om at tillade pantsætning i andele for at sikre, at andelshavere i fremtiden får mulighed for at få adgang til bedre og billigere lånemuligheder til f.eks. indskud i andelen og boligforbedringer. Derfor har Socialdemokratiet stillet ændringsforslag til lovforslaget, der følger denne logik ved at begrænse lånemulighederne ved pantsætning til kun at omfatte andelsindskud og boligforbedringer, der fører til varige forbedringer af boligen.

Socialdemokratiet er således også bekymret for prisudviklingen for andelsboliger, hvis man ukritisk tillader pant og udlæg i andelsboliger. I dag opererer omkring 50 pct. af alle andelsboligforeninger stadig med lavere andelspriser end den mulige maksimalpris. Med en generel mulighed for alle til at foretage pant og udlæg i deres andel frygter Socialdemokratiet, at incitamentet til at bevare en lav andelspris vil falde til fordel for den enkelte andelshavers »egennytt« med hensyn til at sikre sig så stor en andelsværdi som muligt, alene af den årsag, at en stor andelsværdi samtidig vil give den største pant- og dermed lånemulighed.

Resultatet kan blive manglende midler til fremtidig vedligeholdelse af andelsboligfællesskaberne. Ligesom en stor andelsværdi vil betyde, at det for mange vil blive langt sværere at