

Høring i Retsudvalget 04-12-2012

<http://www.ft.dk/webtv/video/20121/REU/H2.aspx>

Kl. 15:21:56: Om andelsboligforeninger.

Tom Behnke (KF)

Og så sad vi lige før her og hviskede lidt på tværs og det er formentlig fordi, der er opstået en misforståelse et eller andet sted, men jeg kan forstå, at nogen af panelets deltagere har noget mere med i posen, som ikke står direkte på programmet, men det ville være ret ærgerligt, hvis retsudvalget ikke får det med, når nu I har forberedt jer, og jeg synes også det ville være almindelig høflighed, når I nu er kommet her til høringen i dag. Og det er omkring andelsboliger, for der skulle være noget lidt særligt når vi taler andelsboliger. Det er vist Torben (Kuld Hansen) som lægger for.

Torben Kuld Hansen

Ja det er rigtigt. Jeg synes, at jeg vil benytte lejligheden til at fortælle om et af de meget store problemer, vi har haft i de senere år.

Se det er sådan, at for at blive erklæret konkurs så skal en kreditor have en interesse i det. Har en skyldner ingenting udover en overbehæftet ejendom, så har en almindelig kreditor ikke nogen interesse i at få en person eller et selskab erklæret konkurs. Man får jo alligevel kun nul kroner ud af det. Og derfor har man også i praksis sagt, at en kreditor ikke kan komme igennem med en begæring i en sådan situation. Da må pantaverne sætte ejendommen på tvangsauktion. Så er det det og så er alt slut i den forbindelse. Men i de senere år så er det med den retlige interesse blevet vippet på hovedet, fordi der er nogle skyldnere, som gerne vil tages under konkursbehandling, og nogle kreditorer som synes det er en rigtig skidt ide.

Og det jeg kommer ind på nu, det er som sagt andelsboligforeningerne, som har været omtalt i pressen. Og hvad er nu egentlig baggrunden for at skyldnerne siger: Jeg vil gerne erklæres konkurs, og kreditorerne siger nej?

Ja, forholdet er det eller faktum er det, at de pågældende andelshavere har optaget nogle lån for nogen år siden på nogen særlige vilkår. Jeg nævner bare i flæng noget som swap og lignende. Og det er lån, som er optaget i forventning om, at der skete en kraftig prisstigning på området. Det har vi jo så alle sammen set, at det ikke er sket med det resultat, at man nu sidder med overbehæftede ejendomme, som skal finansieres. Og det er jo så andelsboligforeningen, der skal kradsse disse penge ind hos de enkelte andelshavere.

Og hvis nu forestiller os til sammenligning, at der ved siden af vores andelsejendom står en ganske tilsvarende ejendom, som er udlejet på helt almindelige vilkår, så betaler lejerne i den ejendom omkostningsbestemt husleje eller rimelig husleje hvis vi er inde under lejeloven. Og lad os bare som eksempel sige, at den rimelige husleje er 6.000 kr. om måneden. Dem der sidder ovre i andelsboligen, de er nu kommet i den situation, at deres boligydelse er blevet f.eks. 16.000 kr. De betaler altså 10.000 kr. mere end dem ovre i naboejendommen.

Hvordan kan man slippe ud af den fælde? Jo, det kan man via andelsboliglovens §4, som siger, at hvis en andelsbolig overdrages via et konkursbo – det er vist ikke sådan der står direkte, men der står hvis den overdrages – så skifter andelshaverne status fra at være andelshavere til at blive lejere. Og når man pludselig bliver lejer så falder ens ydelse fra 16.000 i mit eksempel til 6.000 kr. Det forudsætter som sagt, at andelshaverne får etableret en konkurs og derfor har skyldnerne – altså andelshaverne – en interesse i at der bliver afsagt et konkursdekret. Det synes panthaveren naturligvis er en skidt ide, for så får de jo ikke de penge hjem, som man havde en forventning om, da man indgik aftalen i sin tid. Så derfor protesterer panthaveren mod dette. Spørgsmålet er derfor: Kan man så komme igennem med sådan en konkursbehandling? Og dertil har domstolene svaret indtil videre i hvert fald, at det kan man ikke. En sådan interesse fra andelshavernes side er ikke en relevant konkursretlig interesse der kan begrunde et dekret. Og derfor har domstolene, senest Østre Landsret, stadfæstet skifterettens afgørelse om, at det kan man ikke. Det vil sige populært sagt: Lige som i gamle dage med tjeneren: Det her er ikke vores bord. Men det fjerner jo ikke problemet at sige sådan. Der er jo stadigvæk nogle mennesker, som er alvorligt i klemme. Og det her problem, mener jeg, er et politisk problem, som man må forholde sig til. Det er ikke kun, skal vi sige, inden for konkursretten, at vi har et problem. Det er også ovre i lejelovgivning, at vi har et problem. Men jeg synes jeg vil benytte lejligheden til at rejse spørgsmålet i den her forbindelse. TAK

Tom Behnke

Var der nogen der ville følge op på det? Nej, jo:

Ulrik Rammeskov Bang-Pedersen

Andelsboliger er et juridisk bombekrater og det trænger til en kulegravning af hele området. Det er ikke bare en lap i konkursloven eller i andelsboligloven. Problemet er, at det var en rigtig god idé engang, da der ikke var store penge i det og da det reelt var en form for forening. Efter at man begyndte at tillade finansiering og man tillod opskrivning med valuarvurderinger og alt muligt andet, så er det blevet et investeringsobjekt, som hviler på en ufattelig dårlig konstruktion. Det svarer jo lidt til, at hvis jeg gik ned i banken og spurgte om jeg må låne til et hus. Så sagde bankmanden til mig: Nej, det må du ikke, men hvis du kommer 19 af dine venner, så må I købe 20 huse som en forening. Det er jo i virkeligheden en slags låneklub, man etablerer. Det vil sige hele området burde efter min mening kulegraves, for jeg tror ikke, vi har set de sidste problemer med andelsboliger endnu. Det er min egen holdning til dem. Jeg siger nogen gange, når jeg skal være rigtig grov: Man skulle forbyde andelsboliger ved lov. Det vil jeg så lade være med at sige i dag.

Tom Behnke

Så har vi heller ikke hørt det.

Mette Reissmann (S)

Jeg er glad for, at vi lige fik denne lille smagsprøve med her. Det havde jo været ærgerligt, hvis vi var gået hjem og så ikke lige havde haft muligheden for at høre jeres holdning set fra den juridiske side.

Udover at jeg er medlem af retsudvalget og forbrugerordfører, så er jeg også formand for By- og Boligudvalget, så jeg har meget stor interesse i lige netop det område og vi har faktisk haft en teknisk gennemgang af hele problemstillingen set fra den økonomiske side. Så jeg er meget bekendt med denne sørgelige, sørgelige situation, som rigtig mange mennesker er endt i.

Det har været bragt frem, om man så ikke ligesom kunne forbyde disse typer af lån. Hertil er svaret: Nej. Det kommer ikke til at ske. Det er klart, at rente-swap aftaler har faktisk fordele i visse sammenhænge, og det er jo også meget konjunkturfølsom. For at sige det lige ud, når vi nu er ved det grove, Ulrik har jo sagt hvad han mener, og jeg vil også gerne bidrage med min del i den sammenhæng, for det var jo faktisk sådan, og det tror jeg også, Torben kan bekræfte, det var jo nogen andelshaveres egen grådighed som lige pludselig fik dem foranlediget til at gøre, hvad de gjorde. De troede jo at de kunne score den store fede gevinst. Det kunne de så ikke.

Der er også nogen sager, hvor der har været ufattelig dårlig juridisk rådgivning, og det har man jo så også regler for hvordan man kan håndtere den slags. Så det at sige at det er rente-swappen, der er det onde selv, men det er jo ikke tilfældet. Så derfor er det selvfølgelig ikke en løsning at skulle til at forbyde finansielle produkter af den karakter. Det går jeg ikke ind for. Jeg mener naturligvis, at en regulering, som sikrer, at andelshavere /forbrugere beskyttes mest muligt, men der er også grådighed og det vil vi ikke beskytte folk imod.

Og med hensyn til hvorvidt de hviler på en ufattelig dårlig juridisk konstruktion, det har du nok ret i, så derfor har vi faktisk også tænkt os, at lige præcis det ressort område skal tages op, og vi er klar over, at det naturligvis spreder sig over flere ressortområder og at det naturligvis ikke kun kan lade sig gøre ved, at vi kikker på by- og boligområdet - altså se det fra det område. Vi må prøve at se hvilke andre relaterede konsekvenser kan det have. Det er noget, som forventes at tages op i udvalget i løbet af foråret. Det er ikke noget der er ... der er 2½ uge til jul skulle jeg sige og vi har masser af andre punkter på agendaen, så derfor er det noget, som er inden for vores periferi og vi har også rettet sigtet mod den problemstilling.

Tom Behnke

Tak.

Torben Kuld Hansen

Jeg er helt enig i, at man jo selv har bragt sig i den her situation. Man kan måske lidt groft sige, at man har deltaget i spekulation og man har tabt. Det er jeg enig i og det er jo også en af grundene til at skifteretten og landsretten har sagt: Det her hører ikke hjemme hos os. Men det ændrer jo ikke på det faktum, at der er nogen der er i klemme og der er derfor, jeg siger: Det er måske det, man skal rette skytset imod. Hvordan kan vi så hjælpe folk ud af den klemme de er i, for ellers får vi nok en stribe konkurser på det her område kunne jeg forestille mig.

Udskrift udarbejdet af:

Bent Schmidt-Nielsen (efter bedste evne)