

Ændringsforslag til 2. behandling af

Forslag til Lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne (L 116)

Af erhvervsministeren, tiltrådt af [XXX]:

Til § 1

- 1) I *nr. 1* tilføjes efter »realkreditobligationer«: », med mindre § 2, stk. 2, finder anvendelse«.

[Udvidelse af definition]

Til § 2

- 2) I *stk. 1* tilføjes efter »boligejendom«: », jf. dog stk. 2«.

[Konsekvensændring som følge af ændringsforslag nr. 3]

- 3) Som *stk. 2* indsættes:

»Statsgarantiordningen omfatter ligeledes ejendomskreditaftaler indgået med boligkollektiver (andelsboligforeninger), som opfylder følgende betingelser:

- 1) Ejendommen indeholder højst tre beboelseslejligheder.
- 2) Antallet af medlemmer overstiger ikke 15.
- 3) Beslutninger vedrørende kollektivet, herunder om optagelse af nye medlemmer, kræver enstemmighed hos medlemmerne.
- 4) Medlemmerne hæfter personligt og solidarisk for ejendommens pantegæld.
- 5) Medlemmerne er lodtagne i formuen i forhold til deres andelsbevis.«.

[Udvidelse af personkreds]

- 4) Som *stk. 3* indsættes:

»Når en ejendomskreditaftale indgås med et boligkollektiv, foretages kreditværdighedsvurderingen i henhold til § 10, stk. 3, for hvert enkelt af de medlemmer, som hæfter personligt og solidarisk for ejendommens pantegæld.«.

[Konsekvensændring som følge af ændringsforslag nr. 1 og 3]

5) Som *stk. 4* indsættes:

»Et boligkollektiv betaler garantiprovision efter reglen i § 12, stk. 2.«.

[Konsekvensændring som følge af ændringsforslag nr. 1 og 3]

6) Som *stk. 5* indsættes:

»Et boligkollektiv, som har modtaget garantitilsagn i henhold til § 160 n, i lov om almene boliger, kan ikke gøre brug af ordningen efter denne lov.«.

[Forhindring af dobbelt garantistillelse]

7) Som *stk. 6* indsættes:

»Bestemmelserne i denne lov om behandlingen af forbrugere finder i øvrigt tilsvarende anvendelse på boligkollektiver.«.

[Konsekvensændring som følge af ændringsforslag nr. 1 og 3]

Bemærkninger

Til nr. 1

Med ændringsforslaget foreslås definitionen i § 1, nr. 1, udvidet, således at boligkollektiver (små andelsboligforeninger) også kan indeholdes i ordningen.

Til nr. 2

Der er tale om en konsekvensændring som følge af ændringsforslag nr. 3. Det foreslås i ændringsforslag nr. 3, at ordningens personkreds udvides til også at omfatte ejendomskreditaftaler indgået med boligkollektiver (små andelsboligforeninger).

Til nr. 3

Der er et politisk ønske om at udvide ordningens personkreds til også at omfatte ejendomskreditaftaler indgået med boligkollektiver (små andelsboligforeninger). Den foreslåede ændring har til formål at udmønte dette politiske ønske. De af ændringsforslaget omfattede boligkollektiver foreslås afgrænset efter samme kriterier, som anvendes ved vurderingen af, om en andelsboligforening er et selvstændigt skattesubjekt. De fem kriterier er beskrevet i afsnit C.D.1.1.12 i Den juridiske vejledning på Skatteministeriets område (version 2022-1) og er gengivet med samme ordlyd i ændringsforslaget. Et boligkollektiv, hvor ejendommen ifølge tinglyst skøde ejes af en forening, foreslås således at kunne omfattes af statsgarantiordningen, hvis følgende betingelser er opfyldt: 1) Ejendommen indeholder højst tre beboelseslejligheder, 2) antallet af medlemmer overstiger ikke 15, 3) beslutninger vedrørende kollektivet, herunder om optagelse af nye medlemmer, kræver enstemmighed hos medlemmerne, 4) medlemmerne hæfter personligt og solidarisk for ejendommens pantegæld, og 5) medlemmerne er lodtagne i formuen i forhold til deres andelsbevis. Det anslås, at udvidelsen af ordningen til også at omfatte sådanne boligkollektiver vil betyde, at et begrænset antal boligkollektiver vil vælge at benytte sig af ordningen, hvis de i øvrigt opfylder betingelserne for at anvende ordningen.

Til nr. 4

Der er tale om en konsekvensændring som følge af ændringsforslag nr. 1. og 3. Det fremgår af lovforslagets § 10, stk. 3, at ejendomskreditgiveren, før indsendelsen af en ansøgning om statsgaranti, skal have foretaget en kreditværdighedsvurdering af forbrugeren. I tilfælde hvor ejendomskreditaftalen er indgået med et boligkollektiv omfattet af ændringsforslag nr. 3, hæfter samtlige de i boligkollektivet deltagende medlemmer personligt og solidarisk for ejendommens pantegæld. I sådanne tilfælde foreslås det derfor, at ejendomskreditgiveren, før indsendelsen af en ansøgning om statsgaranti, skal have foretaget en kreditværdighedsvurdering af samtlige de i boligkollektivet deltagende medlemmer.

Til nr. 5

Der er tale om en konsekvensændring som følge af ændringsforslag nr. 1 og 3. Det fremgår af lovforslagets § 12, stk. 2, at forbrugeren skal betale en garantiprovision, som opkræves af ejendomskreditgiveren på vegne af staten. I tilfælde hvor ejendomskreditaftalen er indgået med et boligkollektiv omfattet af ændringsforslag nr. 3, påhviler pligten til at betale garantiprovision ikke én enkelt forbruger, men det samlede boligkollektiv. For at tydeliggøre dette foreslås det at indsætte en udtrykkelig bestemmelse om, at et boligkollektiv omfattet af ændringsforslag nr. 3 betaler garantiprovision efter reglen i § 12, stk. 2.

Til nr. 6

Ændringsforslaget har til formål at forhindre dobbelt garantistillelse. Der findes allerede en ordning under Indenrigs- og Boligministeriet, hvor boligkollektiver organiseret som mindre andelsboligforeninger kan opnå lån med garanti, hvis der er tale om en ejendom med tre eller flere beboelseslejligheder. Indenrigs- og Boligministeriet har om den eksisterende ordning oplyst, at en kommunalbestyrelse kan give tilsagn om at yde garanti for lån til etablering af andelsboliger for den del af restgælden, der på låneoptagelsestidspunktet ligger ud over 60 pct. af ejendommens værdi, jf. kapitel 11 b i lov om almene boliger m.v. Disse boliger er omfattet af kapitel II i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligloven), hvilket indebærer, at andelsboligforeningens ejendom skal bestå af tre eller flere beboelseslejligheder. Den allerede eksisterende ordning under Indenrigs- og Boligministeriet betyder, at et boligkollektiv omfattet af ændringsforslag nr. 3 og bestående af netop tre beboelseslejligheder vil have mulighed for at anvende begge garantiordninger, dels den eksisterende ordning under Indenrigs- og Boligministeriet og dels den med lovforslaget foreslåede ordning under Erhvervsministeriet. For at undgå muligheden for dobbelt garantistillelse, foreslås det at indsætte en udtrykkelig bestemmelse om, at boligkollektiver, som har modtaget garantitilsagn i henhold til § 160 n, i lov om almene boliger, ikke samtidig kan gøre brug af Erhvervsministeriets garantiordning.

Til nr. 7

Der er tale om en konsekvensændring som følge af ændringsforslag nr. 1 og 3 og som følge af, at det fremsatte lovforslag var målrettet lån til forbrugere. Ændringsforslaget har således til formål at sikre, at lovforslagets bestemmelser om forbrugere finder tilsvarende anvendelse på boligkollektiver.