

**Fra:** Kollektivforeningen [<mailto:kollektivforeningen@gmail.com>]

**Sendt:** 21. april 2022 17:34

**Til:** Linda Kubasiak Johansen <[Linda.Johansen@ft.dk](mailto:Linda.Johansen@ft.dk)>

**Emne:** Kollektivforeningens holdninger til lovforslag om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne

### **Til Udvalget for Landdistrikter og Øer**

*Fra Kollektivforeningen, interesseorganisation for boligkollektiver i Danmark*

Lovforslaget L 116 (om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne) kommer i kølvandet af et udspil fra regeringen, der har til sigte at udvikle "stærke lokalsamfund", herunder "velfungerende provinsbyer, små bysamfund og levende landdistrikter". Vi i Kollektivforeningen oplever, at boligkollektiver i landdistrikter bidrager stærkt til denne udvikling, og vi finder derfor potentialet for etablering af yderligere boligkollektiver i landdistrikter yderst relevant i denne sammenhæng. Det kan eksempelvis fremhæves, at boligkollektiver typisk huser og tiltrækker mennesker på mange forskellige aldre, som ofte engagerer sig og tager initiativ til lokale fællesskaber, kultur, erhverv og arrangementer. **Derfor ser vi boligkollektiver som en af de oplagte målgrupper for en statsgaranti på realkreditlån i landdistrikter som den, lovforslaget L 116 lægger op til.**

Vi har været i dialog med Erhvervsministeriets departement, som har (jf. nedenstående mail fra EM) givet os en bekræftelse på, at ordningen, som den p.t. står beskrevet i lovforslaget, vil gælde for kollektiver, der køber en bolig i sameje (dvs. hvor alle beboere er tinglyst som medejere), men ikke for kollektiver, der køber en bolig som andelsforening (dvs. hvor selve foreningen er tinglyst som ejer af boligen). Mange kollektiver foretrækker dog andelsforening-konstruktionen, da den tillader en betydeligt mindre administrations- og omkostnings-byrde ved ind- og udflytning af beboere i kollektivet. **Derfor synes vi, at det ville være til gavn for lovforslagets formål, hvis den nye statsgaranti ikke kun gælder for kollektiver, der køber en bolig i sameje, men også for kollektiver, der køber en bolig som andelsforening.**

Vi gør derudover opmærksom på, at der er flere måder, hvorpå boligkollektiver organiseret som andelsforening **adskiller sig fra større andelsboligforeninger**, som består af flere uafhængige lejligheder. Boligkollektiver organiseret som andelsforening er for eksempel ikke omfattet af andelsboligloven, og er heller ikke betragtet som selvstændige skattesubjekter, i modsætning til større andelsboligforeninger. Der kan for eksempel refereres til den skattemæssige afgrænsning af boligkollektiver under afsnittet "Særligt om boligkollektiver" i Den juridiske vejledning 2022-1, C.D.1.1.12 Andre foreninger (<https://skat.dk/skat.aspx?oid=1899842#:~:text=S%C3%A6rligt%20om%20boligkollektiver,-Det%20forekommer%2C%20at&text=Som%20typiske%20kendetegn%20ved%20boligkollektiver>).

Vi håber, I vil dele vores synspunkt, og tage det i betragtning i den videre behandling af lovforslaget.

Mvh Lucien Bobo  
Bestyrelsesmedlem og rådgiver  
Kollektivforeningen

**From:** Jonathan Gunge Jørgensen (EM-DEP) <[jgunge@em.dk](mailto:jgunge@em.dk)>

**Sent:** Wednesday, 20 April 2022, 14:35

**To:** [kollektivforeningen@gmail.com](mailto:kollektivforeningen@gmail.com) <[kollektivforeningen@gmail.com](mailto:kollektivforeningen@gmail.com)>

**Cc:** Sebastian Holck Pedersen <[sep@fs.dk](mailto:sep@fs.dk)>

**Subject:** SV: Spørgsmål vedr. EMs forslag til lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne

Kære Lucien Bobo/Kollektivforeningen

Tak for din henvendelse af hhv. 28. marts 2022 til Erhvervsministeriet og 14. april 2022 til Finansiell Stabilitet vedr. lovforslaget om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne.

Du har stillet to specifikke spørgsmål vedrørende den personkreds og de låneaftaler og boligejendomme, som lovforslaget i sin nuværende form omfatter. Jeg indleder mit svar med en kort gennemgang af lovforslagets regler om henholdsvis omfattet personkreds, omfattede låneaftaler og omfattede boligejendomme, hvorefter du modtager et svar på hvert af dine spørgsmål.

### **Omfattet personkreds**

Statsgarantiordningen omfatter kun forbrugere, som i lovforslagets § 1, nr. 4, er defineret som fysiske personer. Dette betyder modsætningsvis, at juridiske personer – uanset om der er tale om et selskab eller en forening – ikke er omfattet af lovens forbrugerbegreb.

### **Omfattede låneaftaler**

Statsgarantiordningen omfatter ifølge lovforslagets § 2 kun ejendomskreditaftaler, som er indgået med forbrugere i forbindelse med nyerhvervelse af en boligejendom. Samtidig fremgår det af lovforslagets § 6, at en forbruger til enhver tid kun kan have statsgaranti under ordningen til køb af én boligejendom. Lovforslagets § 6, udelukker ikke samboende i et bofællesskab fra at optage ét fælles lån omfattet af ordningen, men i sådanne tilfælde, hvor samboende i et bofællesskab optager ét fælles lån, anses samtlige i lånet deltagende parter dog for at have opbrugt muligheden for én garanti pr. forbruger. Parterne kan derfor først benytte ordningen igen, når ejendommen er solgt, eller de ikke længere deltager i det fælles lån.

### **Omfattede boligejendomme**

Statsgarantiordningen omfatter kun de boligejendomme, som er omfattet af definitionen i lovforslagets § 1, nr. 1. Der skal ifølge denne definition være tale om ejerboliger, hvor mindst 80 pct. af ejendommens samlede bruttoetageareal på handelstidspunktet kan henføres til ejendomskategorien ”Ejerboliger til helårsbrug”, jf. § 5, stk. 1, nr. 1, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. En ejerbolig til helårsbrug omfatter bl.a. parcelhuse, rækkehuse, kædehuse og ejerlejligheder, men ikke andelsboliger, da andelsboliger er omfattet af en anden ejendomskategori, nemlig ejendomskategorien ”Private andelsboliger”, jf. § 5, stk. 1, nr. 2, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v.

### **Spørgsmål 1**

Der spørges, om statsgarantiordningen vil gælde for et boligkollektiv, hvor boligen købes og ejes af en gruppe på fem voksne personer, som hæfter personligt og solidarisk for ejendommens pantegæld?

Ved besvarelsen af dette spørgsmål lægges følgende til grund:

- Der er tale om forbrugere omfattet af definitionen i lovforslagets § 1, nr. 4, idet ejendommen købes og ejes af fem voksne personer.
- Der er tale om en ejendomskreditaftale indgået med forbrugere, jf. lovforslagets § 2, idet samtlige fem voksne personer er tinglyst som debitorer på det statsgaranterede lån.
- Boligejendommen, som de fem voksne personer ønsker at erhverve, er omfattet af definitionen i lovforslagets § 1, nr. 1, og er eksempelvis et parcelhus, rækkehus, kædehus eller ejerlejlighed.

Under disse forudsætninger kan spørgsmål 1, besvares med et 'ja'.

## Spørgsmål 2

Der spørges, om statsgarantiordningen vil gælde for et boligkollektiv, hvor boligen købes og ejes af en lille andelsforening på fem andelshavere, hvis andelshavere hæfter personligt og solidarisk for ejendommens pantegæld?

Ved besvarelsen af dette spørgsmål lægges følgende til grund:

- Der er ikke tale om forbrugere omfattet af definitionen i lovforslagets § 1, nr. 4, idet ejendommen købes og ejes af en forening.
- Der er ikke tale om en ejendomskreditaftale indgået med forbrugere, jf. lovforslagets § 2, idet foreningen er tinglyst som debitor på det statsgaranterede lån.
- Boligejendommen, som de fem andelshavere ønsker at erhverve, er ikke omfattet af ejendoms-kategorien "Ejeboliger til helårsbrug", men er derimod omfattet af ejendoms-kategorien "Private andelsboliger", som falder uden for definitionen i lovforslagets § 1, nr. 1.

Under hver enkelt af disse forudsætninger kan spørgsmål 2 besvares med et 'nej'.

Jeg håber, at ovenstående besvarer Kollektivforeningens spørgsmål til den nye statsgarantiordning.

Med venlig hilsen



**JONATHAN GUNGE JØRGENSEN (EM-DEP)**

Fuldmægtig  
Område 3

Slotsholmsgade 10-12  
1216 København K  
jgunge@em.dk  
Tlf. 33 92 33 50



EAN 5798000026001

---

Erhvervsministeriet er ansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, vi modtager om dig. Du kan læse mere om, hvordan vi behandler dine personoplysninger på vores hjemmeside <https://em.dk/privatlivspolitik>.

Erhvervsministeriet gør opmærksom på, at denne e-mail og eventuelle vedhæftede filer er fortrolige. Hvis du ikke er den tilsigtede modtager, bedes du straks underrette afsenderen ved at besvare denne e-mail og derefter slette e-mailen. Hvis du har modtaget denne e-mail ved en fejl, skal vi gøre klart, at enhver form for kopiering, offentliggørelse eller distribution af denne e-mail kan være ulovlig.

**Fra:** Kollektivforeningen <[kollektivforeningen@gmail.com](mailto:kollektivforeningen@gmail.com)>

**Sendt:** 28. marts 2022 19:13

**Til:** 1-DEP Erhvervsministeriets officielle postkasse <[em@em.dk](mailto:em@em.dk)>

**Emne:** Spørgsmål vedr. EMs forslag til lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne

Kære EM

Jeg skriver som repræsentant for Kollektivforeningen, interesseorganisation for boligkollektiver i Danmark. Jeg skriver med to spørgsmål vedr. lovforslaget L 116 (om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne), som er p.t. under udvalgsbehandling i folketinget:

1. Ville den mulighed for statsgaranti, der er lagt op til med lovforslaget L 116, hvis det vedtages uden ændringer, gælde for et boligkollektiv, hvor boligen købes og derefter ejes af en gruppe personer, som hæfter personligt og solidarisk for ejendommens pantegæld? For eksempel en gruppe på 5 voksne.
2. Ville den mulighed for statsgarantier, der er lagt op til med lovforslaget L 116, hvis det vedtages uden ændringer, gælde for et boligkollektiv, hvor boligen købes og derefter ejes af en lille andelsforening, hvis andelshavere hæfter personligt og solidarisk for ejendommens pantegæld? For eksempel en gruppe på 5 voksne andelshavere.

På forhånd tak

Mvh Lucien Bobo

Bestyrelsesmedlem og rådgiver

Kollektivforeningen