



Q&A - fælleslån til grundejerforening

Kære grundejer.

Nedenfor finder du nogle af de mest almindelige og tilbagevendende spørgsmål i forbindelse med långivning til en grundejerforening.

Skulle der være yderligere spørgsmål vil jeg foreslå, at du kontakter foreningens bestyrelse, som kan samle op og sende dem videre til besvarelse. Jeg vil herefter tilføje spørgsmålet til oversigten.

Med venlig hilsen

René Hyrpel
Boligforeningsrådgiver

Arbejdernes Landsbank
Boligforeningscenteret
Mimersgade 49
2200 København N

Q: "Kan en grundejerforening optage et fælleslån (banklån) til f.eks. finansiering af fortove og veje"

A: "Ja, under forudsætning af, at der ikke er forhold i foreningens vedtægter, der strider imod låneoptagelse".

oo

Q: "Kan grundejerforeningen optage et realkreditlån"

A: "Nej, der kan ikke optages realkreditlån, da dette kræver pant i fast ejendom"

oo

Q: "Hvem er debitor (låntager) på lånet"

A: "Det er foreningen, der optager lånet på baggrund af en generalforsamlingsbeslutning og bemyndigelse og dermed er debitor (låntager)"

oo

Q: "Hvordan besluttet låneoptagelsen"

A: "Låneoptagelsen skal besluttet på en lovligt indkaldt generalforsamling og i øvrigt i henhold til foreningens vedtægter - typisk en 2/3-dels beslutning"

oo

Q: "Hvor lang løbetid kan lånet etableres over"

A: "Løbetiden afpasses den forventede levetid på det, der finansieres. En typisk løbetid vil være 20 år"

oo

Q: "Hvilken sikkerhed skal der stilles for lånet. Tages der pant i den enkeltes matrikel"

A: "Der tages ikke pant i den enkeltes matrikel. Foreningens medlemmer hæfter personligt og prorata for foreningens forpligtelser i henhold til foreningens vedtægter.

Fremgår en sådan hæftelse ikke af foreningens vedtægter, skal der - inden låneoptagelsen kan finde sted - vedtages en ændring til vedtægterne der regulerer dette.

Beslutning herom foretages i henhold til foreningens vedtægter - typisk en 2/3-dels beslutning.

En mulig formulering kunne være: I forhold til foreningen og dennes gældsforpligtelser hæfter medlemmerne personligt og pro rata.

oo

Q: "Hvad betyder begreberne Personlig og Pro rata"

A: "Personlig betyder, at man hæfter med hele sin formue. Pro rata betyder, at man hæfter for en del af gælden svarende til fordelingstal"

oo

Q: "Hvor stor er den reelle risiko i en sådan hæftelse"

A: "Der vil altid være en potentiel risiko ved hæftelse for en låneoptagelse. Da det er foreningens lån, vil en eventuel risiko være, at foreningen ikke betaler den aftalte låneydelse. Den situation indtræder som udgangspunkt først, når foreningen ikke får de aftalte indbetalinger fra medlemmerne som helhed.

Kommer indbetalingerne ikke fra en eller flere medlemmer træder en rykkerprocedure i kraft fra foreningens side i henhold til foreningens vedtægter.

Hvis grundejerforeningen realiserer et tab på en insolvent ejer i henhold til et fælleslån, vil foreningen, i henhold til vedtægterne, kunne kræve at samtlige ejere betaler efter deres fordelingstal til dækning af dette tab. Derfor vil nogle ejere kunne komme til at dække tab på et fælleslån, som de ikke deltager i.

Foreningen vil - indtil et givent medlem indbetaler igen - skulle lægge dennes beløb ud via foreningens midler. Dermed vil medlemmerne kunne komme til at hæfte for dette.

Eksempel.:

Månedlig ydelse kr. 10.000. Antal medlemmer 50. Månedlig ydelse pr. medlem kr. 200

Der udebliver indbetaling fra et medlem i 3 måneder svarende til kr. 600. Risiko set i forhold til hæftelsen vil være $kr. 600/50 = kr. 12,00$

oo

Q: "Hæfter man fortsat efter man har solgt sin ejendom"

A: "Nej, hæftelsen overfor foreningen gælder kun så længe man ejer en ejendom i foreningen og dermed er medlem af foreningen (medlemspligt). Ved salg indtræder det nye medlem i hæftelsen"

oo

Q: "Skal der være medlemspligt i foreningen"

A: "Ja. Dette skal fremgå af vedtægterne".

oo

Q: "Skal der i byggeperioden indgås aftale med en professionel byggerådgiver eller må foreningen/bestyrelsen selv håndtere byggesagen"

A: "Det er en forudsætning for långivning, at der er indgået aftale med en professionel byggerådgiver"

oo

Q: "Kan foreningen optage finansiering i AL Bank og have øvrige bankforretninger i en anden bank"

A: "Det er en forudsætning for finansiering, at foreningen er/bliver helkunde i AL Bank"