

Låntagning mod pant i kolonihavehus.

Hvad kan pantsættes

Da foreningen er en Andelhave-forening, betyder det, at medlemmerne i fællesskab ejer grunden og det enkelte medlem lejer sin egen havelod. Jf. vedtægterne kan der ikke optages individuelt pant i den enkelte havelod.

Derimod ejer medlemmerne selv deres kolonihavehus/bebyggelse og medlemmet kan dermed optage lån med pantsat sikkerhed i bygningerne på den enkelte havelod.

Foreningens holdning til medlemmernes eventuelle pantsætning

Som udgangspunkt er medlemmernes individuelle låneoptagelse en privatsag og foreningen afviser aktuelt ikke medlemmernes ønske om evt. at optage lån mod pant i deres kolonihavehus.

Dog gælder, at såfremt medlemmet har optaget et af foreningen kautioneret kloaklån i Merkur Bank, skal der jf. vedtægterne §4 stk 5 tinglyses sikkerhed for dette forud for evt. anden pantsat låntagning.

I og med at låneoptagelse opfattes som en privat-sag, har det også den konsekvens, at foreningen ikke er indstillet på at blive inddraget i belåningen (jf. nedenfor) ud over evt. at skulle stå for udarbejdelsen af en vurdering (mod gebyr jf. vedtægterne), såfremt långiver ønsker en sådan.

Foreningens holdning til inddragelse i medlemmernes individuelle låntagning mod pant i kolonihavehus

Långiver (fx bank) vil typisk forsøge at sikre sit pant gennem en kombination af:

- Tinglysning af pant
Dette er som nævnt foreningen uvedkommende – såfremt foreningen ikke kautionerer for et kloak-lån
- Krav om panteerklæring underskrevet af foreningen
Bankers panteerklæringer er typisk i strid med gældende vedtægter og deklaration
Såfremt foreningen underskriver en sådan, pålægges foreningen desuden administration og en økonomisk risiko.
- Krav om Transport underskrevet af foreningen
Såfremt foreningen underskriver en sådan, pålægges foreningen administration og en økonomisk risiko.

Foreningen oplever, at bank/långiver ofte forsøger at involvere foreningen.

Bestyrelsen har – som nævnt på ordinær generalforsamling 2014 og også efterfølgende - indgående drøftet denne problemstilling – internt, med kolonihaveforbundet og med nærliggende kolonihaveforeninger:

Meldingen fra kolonihaveforbundet er, at man IKKE anbefaler at underskrive panteerklæringer og at man er enig i, at transporter har samme administrative krav og økonomiske risici, som panteerklæringer.

Udmeldingen fra en række andre haveforeninger i nærområdet er, at man aldrig underskriver hverken panteerklæringer eller transporter.

Bestyrelsen er dermed blevet bekræftet i den umiddelbare analyse af risikoen for foreningen (og dermed risiko for alle medlemmerne) og har derfor besluttet, at AH Kildegaarden IKKE underskriver nogen dokumenter, der kan medføre en risiko, som foreningen/medlemmerne kan komme til at hæfte for.

Foreningen AH Kildegaarden underskriver dermed hverken Panteerklæringer eller Transporter !

Foreningen giver IKKE generel rådgivning omkring pantsætning, men har erfaret følgende:

Hvilke eventuelle muligheder har medlemmer, der overvejer låneoptagelse mod pant ?

Medlemmer, der forhandler med banker/långiver bør gøre opmærksom på vedtægternes §2 stk. 2, som delvis imødekommer långivers ønsker.

Foreningen er bekendt med, at i hvert fald Nordea (i 2014) har givet pantsat lån uden yderligere krav. Dette har dog krævet en vis indsats fra medlemmets side.

Konsekvens af pantsætning for kommende medlemmer !

Så snart et medlem får tinglyst et pant, har det den konsekvens, at der skal udstedes og tinglyses skøde ved alle fremtidige salg, så længe det pantsatte består. Dette vil dermed medføre udgifter for alle fremtidige ejere.

Konsekvenser af tinglysning/pantsætning ved salg – for Køber og Sælger !

Såfremt der er tinglysninger bør Køber (det nye medlem) sikre, at salgskontrakten indeholder en passus om at salgssummen deponeres, indtil køber får udstedt anmærkningsfrit skøde. Dette betyder, at Sælger skal aftale såvel deponeringskonto som mellemfinansiering med sin bank/långiver og sælger må påregne udgifter i forbindelse med dette!

Konsekvenser af tinglysning/pantsætning ved salg – for Køber !

Normalt vil en tinglysning, uanset om det være sig et skøde og/eller pantsætning, betyde, at Køber skal have udstedt skøde. Dette er dog næppe nødvendigvis tilfældet, såfremt køber umiddelbart efter overtagelse nedriver det eksisterende hus med henblik på at bygge nyt. I så fald kan tingbogsoplysningerne i stedet slettes.

Ekstraomkostninger ved tinglysning/pantsætning

At få tinglyst skøde/pant medfører et gebyr til tinglysningsretten – og sker forøvrigt digitalt. Dvs man "underskriver" via en PC.

En ny tinglysning kan ifølge lov fra 1/1-14 medføre, at der skal udarbejdes et eRids/GML-beskrivelse af det tinglyste. Dette kan leveres af en Landinspektør/-måler mod betaling.

Bestyrelsen

