

Finanstilsynet
Att: Helle Seidelin
Århusgade 110
2100 København Ø

København, den 20. november 2015

Hørings svar: Vejledning om forsigtighed i kreditvurderingen ved belåning af boliger i vækstområder mv.

Et af hovedargumenterne for den nye vejledning, er at priserne stiger hurtigt på ejerboliger i vækstområder. Andelsboliger er underlagt maksimalprisbestemmelser. Dette gør at de ikke i samme grad som ejerboliger, kan stige hurtigt, da det er andre faktorer end udbud og efterspørgsel der gør sig gældende. De oplever derfor ikke samme problematik. Derfor stiller vi os uforstående over for at køb af andelsbolig, får så stor opmærksomhed i den nye vejledning.

Når det er sagt, kan vi kun alle være interesseret i at andelsboligkøbere har økonomi til at blive boende i andelsboligen, også selvom boligafgiften skulle stige, eksempelvis som følge af foreningens finansiering. For at kunne foretage denne vurdering, kræver det at man som bank sætter sig grundigt ind i andelsboligforeningens økonomi. Dette oplever vi imidlertid allerede i høj grad at bankerne, har indarbejdet i deres kreditpolitik.

I forhold til de enkelte punkter i vejledningen, har vi følgende bemærkninger.

Punkt 1: Som bekendt kan man ikke optage realkreditlån til køb af andelsbolig. Mange banker tilbyder kun variabelt forrentet lån til køb af andelsbolig. Tilbyder banken fast forrentet andelsboligfinansiering, vil det ofte være forbundet med formuemæssige konsekvenser i tilfælde af førtidig indfrielse af lånet. Det er derfor svært på samme måde som ved ejerboliger, at tale om fastforrentet finansiering til andelsboligkøb.

Punkt 2: Der er ikke direkte sammenhæng mellem den ydelse andelsboligforeningen betaler på sit lån og den boligafgift andelshaverne betaler. Der er mange andre ting indeholdt i boligafgiften, hvilket gør denne tekniske beregning misvisende. Mange andelsboligforeninger har netop på grund af valget om et variabelt forrentet lån, en stor buffer i boligafgiften netop for at imødekomme fremtidige rentestigninger. Andre foreninger har sparet et stort beløb op til delvis indfrielse af gælden ved refinansiering. Disse forhold og mange flere tager den tekniske beregning ikke højde for.

Punkt 7: At afdragsfriheden udløber på andelsboligforeningens gæld, er ikke nødvendigvis udtryk for at boligafgiften i foreningen vil komme til at stige. Andelsboligfinansiering er langsigtet og der vil som oftest være en plan for, hvordan udløb af den afdragsfrie periode skal håndteres i den enkelte forening. Skal boligafgiften

**Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

Tlf. 33 86 28 30

abf@abf-rep.dk
www.abf-rep.dk

ABF er interesseorganisationen for de private andelsboligforeninger. ABF varetager foreningernes interesser over for politikere og myndigheder. ABF tilbyder desuden juridisk og økonomisk rådgivning, kurser, arrangementer og medlemsbladet ABFnyt. ABF har mere end 4900 medlemsforeninger og repræsenterer knap 100.000 andelshavere.



stige som følge af udløb af den afdragsfrie periode, vil vores anbefaling til foreninger være at lade boligafgiften stige gradvist i en årrække op til tidspunktet for udløb af afdragsfriheden, så stigningen ikke kommer med fuld effekt af en omgang.

Med venlig hilsen

Jan Hansen
Direktør