

Finanstilsynet  
Århusgade 110  
2100 København Ø.  
Att. Trineke Borch Jacobsen

Sendt pr. e-mail til [trj@ftnet.dk](mailto:trj@ftnet.dk)

København, den 17. januar 2020

## Høringssvar til udkast til vejledning om bekendtgørelse om god skik for boligkredit

Finanstilsynet har den 5. december 2019 sendt ovennævnte vejledning til høring med frist for bemærkninger den 17. januar 2020.

ABF, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, har følgende bemærkninger til udkastet til vejledning om god skik for boligkredit:

### INDLEDNING

3. oktober 2018 sendt Finanstilsynet bekendtgørelse om god skik for boligkredit i høring. ABF sendte høringssvar over bekendtgørelsen den 31. oktober 2018.

Bekendtgørelse nr. 1581 af 17. december 2018 om god skik for boligkredit trådte i kraft 1. januar 2019. ABF kan konstatere, at Finanstilsynet ved udarbejdelse af den endelige bekendtgørelse ikke har taget hensyn til nogen af de bemærkninger, som ABF fremkom med i høringsperioden, ligesom Finanstilsynet end ikke har kommenteret ABF's høringssvar over for ABF.

ABF finder samtidig anledning til at bemærke, at Finanstilsynet ved notatet "Redegørelse om temaundersøgelse: belåning af andelsboliger i 6 pengeinstitutter" af 19. juni 2018 reelt pålagde samtlige pengeinstitutter i Danmark at indføre de meget væsentlige begrænsninger i udlån til køber af andelsboliger, som først blev beskrevet i Finanstilsynets bekendtgørelse nr. 1581 af 17. december 2018, som trådte i kraft 1. januar 2019. ABF har konstateret, at omsætteligheden af andelsboliger i meget væsentlig grad er blevet påvirket af konsekvenserne af Finanstilsynets stramninger - som ikke er blevet behandlet endsige vedtaget politisk.

Samtidig er såvel Finanstilsynets notat fra 19. juni 2018 som bekendtgørelse nr. 1581 af 17. december 2018 som den nu udarbejdede vejledning ikke udarbejdet i overensstemmelse med konklusionerne i den af Erhvervsministeriet nedsatte "arbejdsgruppe om ansvarlig drift af andelsboligforeninger", som udarbejdede en afrapportering af maj 2019, eller i overensstemmelse med den politiske aftale mellem Venstre, Liberal Alliance, Det Konservative Folkeparti, Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og De Radikale Venstre om "Mere robuste andelsboligforeninger" af 27. november 2017.

**Andelsboligforeningernes  
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal  
1606 København V

Tlf. 33 86 28 30

[abf@abf-rep.dk](mailto:abf@abf-rep.dk)  
[www.abf-rep.dk](http://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 5.000 medlemsforeninger og repræsenterer over 100.000 andelshavere.



Endvidere er der i de igangværende forhandlinger om ændring af Boligreguleringslovens § 5, stk. 2 blevet oplyst fra Transport- og Boligministeriets side, at der nu vil blive nedsat et udvalg med deltagelse af Transport- og Boligministeriet, Erhvervsministeriet, FinansDanmark og ABF med henblik på at gennemgå og stille forslag til justering af finansieringsreglerne for andelsboliger.

På den baggrund opfordres Finanstilsynet til at afvente det kommende udvalgs betænkning, som skal foreligge i 2020, før vejledning til den kritiserede bekendtgørelse om god skik for boligkredit færdiggøres.

Endvidere finder ABF i forlængelse af ABF's hørings svar af 13. oktober 2018 anledning til at gentage, at de mange ændringer og stramninger på andelsområdet, som er blevet gennemført siden 2013, hvoraf de sidste stramninger først er trådt i kraft 1. juli 2018, er tilstrækkelig til at sikre gennemsigtighed og mere robuste andelsboligforeninger allerede fra stiftelsen. Der er derfor ikke for tiden behov for yderligere stramninger på det finansielle marked, hvorved særligt skal fremhæves, at andelsboligområdet ikke er et område, hvor de danske pengeinstitutter har lidt tab - modsat ejerboligmarkedet.

Samtidig kan det konstateres, at siden Finanstilsynet pålagde pengeinstitutterne at indføre meget væsentlige stramninger i finansieringsreglerne for udlån til såvel indmeldelse i en nystiftet andelsboligforening efter lejevilsbud som til køb af andelsboliger ved notat af 19. juni 2018 er muligheden for, at lejere kan benytte tilbudsreglerne i lejeloven til at overtage deres ejendom på andelsbasis reelt gjort illusorisk. Der er på landsplan siden stramningerne blev indført i sommeren 2018 kun blevet stiftet 1 ny andelsboligforening efter tilbudsreglerne. Det kan konstateres, at flere pengeinstitutter end ikke vil påbegynde sagsbehandlingen af en ny lejevilsstiftelse, med henblik på at gennemføre udlån til beboerne til betaling af indskud, idet erfaringen allerede er, at Finanstilsynets stramninger betyder, at beboerne ikke opfylder de indførte krav for at kunne låne til betaling af indskud.

ABF finder naturligvis alene anledning til at kommentere de dele af vejledningen, som relaterer sig til køb af andelsboliger og stiftelse af andelsboligforeninger.

### **AD § 2 NR. 3 – ANDELSBOLIGFORENING**

Det angives konkret i vejledningen, at der ikke skelnes mellem en andelsboligforening under stiftelse og en eksisterende andelsboligforening. **Dette er ikke korrekt.**

Arbejdsgruppen om ansvarlig drift af andelsboligforeninger anbefalede i afrapporteringen punkt 4.1.3, at der skulle indføres **egenfinansiering fra køberen af en eksisterende andelsbolig**. Arbejdsgruppen anbefalede, at andelshavere bør være omfattet af samme grad af forbrugerbeskyttelse som ejere af ejer- og fritidsboliger er, hvorfor arbejdsgruppen anbefalede, at der skulle fastsættes et **udbetalingskrav ved køb af en eksisterende andelsbolig**.

Arbejdsgruppens anbefaling er tilsvarende medtaget i den politiske aftale om mere robuste andelsboligforeninger af 27. november 2017, punkt 2.3. Det er således i den politiske aftale specificeret, at **egenfinansiering for køber gælder for køb af en andelsbolig i en allerede eksisterende andelsboligforening**.



Der er således væsentlig forskel på en andelsboligforening under stiftelse og en allerede eksisterende andelsboligforening, og det bør præciseres specielt i vejledningen til bekendtgørelsens § 20, stk. 3, stk. 4 og stk. 5. Reglen om, at forbrugeren som udgangspunkt skal erlægge en passende udbetaling af købesummen, gælder ikke for lejere, som ønsker at deltage i en nystiftet andelsboligforening – en lejelovsstiftelse.

Det bør derfor i vejledningen på dette punkt præciseres, at der er forskel på en andelsboligforening under stiftelse og en allerede eksisterende andelsboligforening.

For at undgå senere misforståelser med fortolkning af bekendtgørelsens § 20, finder vi endvidere, at der i vejledningen i kapitel 1 bør indsættes følgende yderligere definitioner:

**”Købesummen:**

Den kontante købesum, som i henhold til en indgået handelsaftale skal betales for en ejer – eller fritidsbolig samt for en andelsbolig i en eksisterende andelsboligforening.

**Gældsfaktor:**

Et udtryk for, hvor meget gæld med personlig hæftelse, man har i forhold til sin husstandsindkomst.”

#### **AD § 20, SIDE 15, 4. AFSNIT**

Finanstilsynet skriver i dette afsnit, at det fremgår af bekendtgørelsens stk. 4, at stk. 3 finder tilsvarende anvendelse ved en andelsboligforenings anskaffelse af foreningens ejendom. **Det er forkert.**

Der var såvel i ”arbejdsgruppen” som i den ”politiske aftale” enighed om, at kravet om erlæggelse af en passende udbetaling af købesummen alene skal gælde for køb af en andelsbolig i en allerede eksisterende andelsboligforening – ikke ved indmeldelse i en nystiftet andelsboligforening.

Bekendtgørelsens stk. 4 sikrer derimod, at det samlede indskud fra de lejere i en ejendom, som melder sig ind i en nystiftet andelsboligforening minimum skal udgøre 5% af andelsboligforeningens købesum for hele ejendommen. Reglen sætter derimod ingen begrænsninger for lejernes lånemulighed.

Reglen i bekendtgørelsens § 20, stk. 3 om en passende udbetaling også ved køb af andelsbolig sikrer, at disse købere foretager en vis opsparing til køb af ny bolig. Samme forhold gør sig nemlig ikke gældende, når lejere i en udlejningsejendom får tilbud om at overtage deres ejendom efter lejelovens regler om tilbudspligt. I denne situation har lejerne, jfr. lejelovens § 103, stk., 1, 10 uger fra modtagelse af lejelovstilbuddet til at acceptere dette. I denne meget korte periode har lejerne følgelig ingen mulighed for at foretage en reel opsparing.

På den baggrund var der enighed i såvel ”arbejdsgruppen” som i ”den politiske aftale” om, at disse lejere skal have mulighed for at lånefinansiere deres indskud i den nystiftede andelsboligforening 100% - alene med fradrag af lejernes depositum, forudbetale leje samt eventuelt indestående på indvendige vedligeholdelseskonti.



Det skal således præciseres i vejledningen, at også i denne forbindelse er der forskel på lejere, som ønsker at melde sig ind i en nystiftet andelsboligforening, og på købere af en andel i en allerede eksisterende andelsboligforening.

#### **AD "SÆRLIGT OM UDBETALINGSKRAVET VED EN KUNDES KØB AF ANDELSBOLIG" SIDE 15, SIDSTE AFSNIT MV.**

Ved køb af en **andelsbolig i en allerede eksisterende andelsboligforening** fastsættes købesummen efter bestemmelsen i andelsboligforeningslovens § 5. Prisen for en andelsbolig må ikke overstige, hvad værdien i andelen af foreningens formue, forbedringer i lejligheden, og hvad dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge. ABF har i samarbejde med ejendomsforeningen Danmark, Dansk Ejendomsmæglerforening, Foreningen af advokater med ejendomsadministration og Danske Boligadvokater udarbejdet en ny fælles overdragelsesaftale om køb og salg af andelsboliger.

Købesummen i bekendtgørelsens § 20, stk. 3 kan derfor for en andelsbolig defineres som den kontante købesum for en andelsbolig således, som denne opgøres i overdragelsesaftalen, jfr. forslag til definition ovenfor.

Som den absolutte hovedregel hæfter en andelshaver ikke personligt for andelsboligforeningens realkreditlån eller realkreditlignende lån eller for andelsboligforeningens bankgæld.

En køber af en ejer- eller fritidsbolig hæfter derimod personligt for de til købet optagne realkredit- eller realkreditlignende lån. Ved køb af en ejer- eller fritidsbolig defineres købesummen naturligt som den samlede kontante købesum således, som også denne opgøres i de af Dansk Ejendomsmæglerforening udarbejdede standard købsaftaler.

Allerede i ABF's høringssvar til bekendtgørelsen om god skik for boligkredit af 31. oktober 2018 gjorde ABF opmærksom på, at Finanstilsynets udvidelse af begrebet "købesummen" for en andelsbolig med en forholdsmæssig andel af foreningens gæld medfører en u hensigtsmæssig stramning af lånemulighederne ved køb af andelsboliger.

Der er ikke hverken juridisk belæg for at udvide begrebet "købesummen" til tillige at omfatte en forholdsmæssig andel af andelsboligforeningens gæld eller for at retfærdiggøre en sådan udvidelse. En andelshaver vil aldrig kunne komme til at skulle indfri en forholdsmæssig andel af foreningens gæld, som andelshaver ikke hæfter personligt for.

Derudover medfører Finanstilsynets tolkning, at købere af andelsboliger skal erlægge en langt højere procentvis udbetaling af købesummen, end købere af ejer- eller fritidsboliger skal.

Endelig medfører Finanstilsynets ensidige udvidelse af begrebet "købesummen af en andelsbolig" en social skævvridning af andelsboligmarkedet, som i høj grad vil favorisere de købere, som i forvejen kommer fra velhavende familier, og som derfor kan købe en andelsbolig, uden at skulle låne hertil. Det har ikke været hensigten, at andelsboliger særligt skulle være for de velstillede.



ABF skal derfor opfordre Finanstilsynet til at præcisere i vejledningen, at købere af andelsboliger i en eksisterende andelsboligforening skal ligestilles med købere af ejer- eller fritidsboliger således, at en udbetaling på 5% af den kontante købesum for andelsboligen anses for passende, idet købesummen defineres i overensstemmelse med andelsboligforeningslovens § 5 således, at der ikke indregnes en forholdsmæssig andel af foreningens gæld, for hvilken andelshaveren ikke hæfter personligt.

Samtidig skal ABF igen opfordre Finanstilsynet til i vejledningen at præcisere, at kravet om at erhververen skal erlægge en passende udbetaling, alene gælder ved køb af andel i en eksisterende andelsboligforening, men ikke ved lejernes indmeldelse i en nystiftet andelsboligforening efter lejelovstilbud.

### **AD GÆLDSFAKTOR – VEJLEDNINGENS SIDE 16**

Bekendtgørelsens § 20, stk. 5 indeholder bestemmelse om, at en boligkreditgiver som udgangspunkt ikke må indgå risikable aftaler om realkreditlån eller realkreditlignende lån med høj belåningsgrad med forbrugere, hvis forbrugeren derved får en høj gælds faktor.

ABF gjorde i hørings svar af 31. oktober 2018 til bekendtgørelsen Finanstilsynet opmærksom på, at denne bestemmelse alene gælder for boligkreditaftaler med pant i fast ejendom og således ikke for køb af en andelsbolig.

Finanstilsynet angiver i vejledningen side 17, 6. afsnit, at bekendtgørelsens § 20, stk. 5 ikke omfatter andelsboligloven, da andelsboliger ikke kan finansieres som fast ejendom.

På den baggrund kommenteres begrebet "gælds faktor" for andelsboligområdet slet ikke i vejledningen.

Derimod har Finanstilsynet i redegørelsen af 19. juni 2018 nøje redegjort for begrebet "gælds faktor" i forbindelse med andelsboligloven. I denne redegørelse angiver Finanstilsynet, at pengeinstitutter ved beregning af andelshavers gælds faktor skal indregne andelshavers forholdsmæssige andel af andelsboligforeningens gæld – også selvom andelshaveren ikke hæfter personligt for denne gæld.

ABF har erfaret, at Finanstilsynet i tiden efter redegørelsen af den 19. juni 2018 tilkendegiver, at banker ved lån til forbrugere til køb af andelsboliger skal anvende samme regel som angivet i vejledning vedrørende gælds faktor.

For at sidestille andelsboliger med ejer- og fritidsboliger finder ABF anledning til at præcisere, at forbrugere med andelsboliger alene skal belastes af den forholdsmæssige del af en andelsboligforenings gæld, som forbrugeren hæfter personligt for.

ABF mener, at der hverken er gode økonomiske, juridiske eller politiske begrundelser for, at banker ved vurdering af en kommende andelshavers kreditværdighed skal medregne andelsboligforeningens gæld – en gælds post, som forbrugeren ikke hæfter personligt for – ved opgørelse af forbrugers gælds faktor.



Gældsfaktor defineres netop som et udtryk for, hvor meget gæld med personlig hæftelse, man har i forhold til sin husstands indkomst. Også derfor anbefaler ABF, at denne definition medtages i vejledningen.

Når en ny andelsboligforening stiftes efter reglerne i lejeloven om tilbudspligt, stilles i bekendtgørelsens § 20, stk. 4 krav om, at foreningens medlemmer samlet betaler et indskud svarende til 5% af foreningens kontante købesum. Det betyder på den anden side, at foreningens belåningsgrad vil være på maksimalt 95% og mindre, såfremt medlemmernes indskud er højere. En nystiftet andelsboligforenings belåningsgrad vil naturligvis være høj. I det omfang andelshavernes privatøkonomi vil skulle belastes af andelsboligforeningens belåningsgrad ved opgørelse af andelshavernes private gælds faktor, vil det dels betyde, at det vil være meget vanskeligt for lejerne at få lån til betaling af indskud, dels at det vil være meget vanskeligt for disse "første-gangs andelshavere" efterfølgende at sælge deres andel i andelsboligforeningen.

ABF skal i det hele henstille til, at hverken lejere, som påtænker at stifte en andelsbolig i deres ejendom, eller købere af andelsboliger i en eksisterende andelsboligforening ingen sinde belastes af en forholdsmæssig andel af andelsboligforeningens gæld, som de ikke hæfter personligt for. Det gælder både i relation til beregning af gælds faktoren som i relation til beregningen af en passende udbetaling ved køb af en andel i en allerede eksisterende andelsboligforening.

#### **AD VURDERING AF VÆRDIEN AF ANDELSBOLIGFORENINGENS EJENDOM – VALUARVURDERING – VEJLEDNINGENS SIDE 16**

ABF har i sit arbejde i arbejdsgruppen om ansvarlig drift af andelsboligforeninger medvirket til, jfr. punkt 4.2, at der efterfølgende bliver udarbejdet normer for mere retvisende valuarvurderinger. Dette punkt er tilsvarende en del af den politiske aftale om mere robuste andelsboligforeninger af 27. november 2017, punkt 8. Det er en del af den politiske aftale, at branchens norm og vejledning vedrørende valuarvurderinger skulle opløftes til bekendtgørelsesniveau.

I lov 2018-05-29, nr. 555 blev der vedtaget en stramning af andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra b således, at det sikres, at den valuar, der fastsætter ejendommens værdi, skal have indsigt i prisfastsættelsen og markedsudvikling for udlejningsejendomme. I loven fik erhvervsministeren samtidig bemyndigelse til at fastsætte nærmere regler for udarbejdelse af valuarvurderinger. Dansk Ejendomsmæglerforening har udarbejdet en ny og strammere norm med tilhørende vejledninger, og denne norm er med virkning fra 1. oktober 2018 ophøjet til bekendtgørelsesniveau. Dette er sket ved bekendtgørelse 2018-06-28, nr. 978 om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar.

ABF har således medvirket til, at der er skabt klare regler for mere ensrettede sikrede valuarvurderinger for alle vurderinger foretaget efter 1. oktober 2018. Finanstilsynet opfordrer i bekendtgørelsen boligkreditgiver til at tage stilling til "den reelle værdi af andelsboligforeningens ejendom", og dermed den reelle værdi af andelsbeviset.

Også i Finanstilsynets redegørelse af 19. juni 2018 påpeger Finanstilsynet, at det ikke er tilstrækkeligt, at pengeinstitutterne ukritisk anvender andelsboligforeningernes valuarvurderinger, som ligger til grund for den faktiske handelspris for andelsbeviset.



ABF finder det ikke hensigtsmæssigt, at Finanstilsynet giver en generel og bred udmelding om, at de i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra b udarbejdede valuarvurderinger ikke længere kan lægges til grund ved bankernes vurdering af en andelsboligforenings værdi. Dette gælder specielt efter lovændringen, som trådte i kraft for udarbejdelse af valuarvurderinger udarbejdet efter 1. oktober 2018.

ABF anbefaler, at Finanstilsynet anerkender de i andelsboligforeningsloven gældende regler for værdiansættelse af andelsboligforeningens ejendom specielt med de seneste stramninger og set i lyset af, at de offentlige ejendomsvurderinger ikke kan bruges, og det fortsat har lange udsigter til, at disse vurderinger bliver korrekte.

## KONKLUSION

ABF anbefaler Finanstilsynet, at såvel bekendtgørelse nr. 1581 af 17. december 2018 som den nu i høring udsendte vejledning til denne bekendtgørelse tilrettes således, at Finanstilsynets retningslinjer på dette meget vigtige område bliver bragt i overensstemmelse med såvel "arbejdsgruppens" afrapportering af maj 2017 som "den politiske aftale" af 27. november 2017. Dette gælder specielt differencieringen mellem långivning til indmeldelse i en nystiftet andelsboligforening og køb af en andelsbolig i en eksisterende andelsboligforening.

Derudover opfordrer ABF Finanstilsynet til at anerkende gældende lovgivning, herunder reglerne i andelsboligforeningslovens § 5 om fastsættelse af købsprisen for en andelsbolig, hvori der ikke medregnes en forholdsmæssig andel af foreningen gæld såvel ved fastsættelse af den passende udbetaling ved køb af en andelsbolig i en allerede eksisterende andelsbolig som ved fastsættelse af gælds faktoren. Og derudover tillige andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra b, de politisk bestemte valuarvurderinger til fastsættelse af handelsværdien af en andelsboligforenings ejendom, som lægges til grund for fastsættelse af foreningens andelsværdier og derved købesummen.

Rejses der berettiget tvivl om reglerne i andelsboligforeningsloven, bør lovgiver træde til og foretage stramninger af loven. I den forbindelse opfordrer ABF til, at man lader de seneste stramninger, som trådte i kraft 1. oktober 2018 virke, før yderligere tiltag iværksættes.

Med venlig hilsen

Jan Hansen  
Direktør