

Finansiell Stabilitet

sep@fs.dk

vil@fs.dk

cc. mail@fs.dk

Att.: Sebastian Holck Pedersen.

København, den 31. oktober 2022

Vedr. Høring over udkast til forslag til lov om etablering af statsgaranti på lån til udskiftning af olie- eller gasfyr med en anden opvarmningskilde i landdistriktsområder uden for fjernvarmenettet

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) har modtaget ovennævnte udkast til forslag til lov om etablering af statsgaranti på lån til udskiftning af olie- eller gasfyr med en anden opvarmningskilde i landdistriktsområder uden for fjernvarmenettet i høring, og kan bemærke følgende:

ABF er meget positiv over for, at der er et politisk ønske om at give mulighed for statsgaranterede lån til andelsboligforeninger, der vil udskifte deres olie- eller gasfyr. Det er dog vores opfattelse, at lovforslaget i praksis ikke vil hjælpe ret mange andelsboligforeninger uden for fjernvarmenettet med at få finansieret udskiftning af deres olie- eller gasfyr med en anden opvarmningskilde.

Udkastet til lovforslag stiller krav om, at et lån skal ligge inden for 80 % af ejendommens værdi som fastsat af kreditgiver, og at kreditgiver i første omgang skal have afvist at yde lån. Af bemærkningerne til lovforslaget fremgår det, at den tiltænkte situation er den, hvor der er usikkerhed om den varige værdi af ejendommen. ABF er bekendt med tilfælde, hvor andelsboligforeninger har fået afslag på realkreditbelåning, netop fordi der var usikkerhed om den varige værdi af ejendommen. I disse tilfælde har problemstillingen imidlertid været, at ejendommens værdi er blevet fastsat så lavt ved kreditgivers vurdering af ejendommen, at lånet netop ikke kunne rummes inden for 80 %. Dette var fx tilfældet for A/B Færgegaarden, som ABF har skrevet om i vores medlemsblad, hvor foreningen havde en anskaffelsessum på ejendommen på ca. kr. 12 mio., mens foreningens realkreditinstitut vurderede ejendommen så meget lavere, at deres belåning på ca. kr. 7 mio. betød, at de allerede var belånt op til grænsen. Det er ABF's vurdering, at A/B Færgegaarden og andelsboligforeninger i samme situation ikke hjælpes med den foreslåede lov, netop fordi det stilles som krav, at lånet skal kunne ligge inden for 80 % af ejendommens værdi som fastsat af kreditgiver.

Samtidig skal lånet afvikles over 10 år, og det skal sandsynliggøres, at låntager kan overholde forpligtelserne på lånet. Såfremt betingelserne om lånegrænsen, afviklingsperioden og betalingsevnen er opfyldt, må det imidlertid formodes, at kreditgiver i det fleste tilfælde ikke vil afvise at yde lånet i første omgang. En afvikling over 10 år vil endvidere sjældent være attraktiv for en andelsboligforening, der skal udskifte varmekilden i alle foreningens boliger. Her vil det være sædvanligt med en afvikling over 20 eller 30 år.

**Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (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 5.300 medlemsforeninger og repræsenterer over 105.000 andelshavere.

Tlf. 33 86 28 30
abf@abf-rep.dk

www.abf-rep.dk



Med venlig hilsen

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned to the right of the text 'Med venlig hilsen'.

Jan Hansen
Direktør