



Til folketingets partier.

### **Manglende boligomsætning**

Dette emne har været diskuteret som en væsentlig del af det manglende opsving, herunder bankernes manglende godkendelse af potentielle købere.

Dette blev underskrevet i en EDC undersøgelse, hvor 30 % af købelystne sjællændere bliver afvist af bankerne. Da køb af bolig har en ”dominoeffekt” er ovenstående formentlig hovedårsag til den manglende omsætning.

Undertegnede vil sælge hus og købe et dobbelthus for 2 generationer.

Da jeg endnu ikke har solgt mit hus er det klart, at jeg ikke kan godkendes, og derfor er mit konkrete eksempel måske ikke så typisk, og dog alligevel:

I mange år blev man som huskøber vurderet – pr automatik – af realkredit til 60-80 % medens man måtte diskutere med bank eller pantebrevskøbere om restfinansiering. I hvert fald blev man vurderet af de, der skulle investere.

Når jeg i dag kommer i markedet og vil tale med realkredit, bliver jeg henvist til en bank, der gennemgår min økonomi – svarende til finanstillsynets generelle retningslinier for – usikret- kredit . Altså lønsedler og skattebillet samt budget. Helt enkle og stramme retningslinier

Det er enkle linier, og velegnet til enkle udlånsager, men hvad angår fast ejendom er denne rigide model helt misvisende.

Ingen kan jo forudsige fremtidige hændelser, herunder.

- skilsmisse
- jobtab
- dødsfald
- dårlige tider for selvstændige
- evt sammenhold eller mangel på samme i tilfælde af 2 familie-hus
- købers ansvarlighed for at sælge i tilfælde af ovenstående vanskeligheder

Jeg kan bekræfte, at hvis man vil købe hus, bliver der IKKE taget hensyn til Væsentlige områder som f.eks.

- husets salgspris contra vurdering
- objektiv vurdering for særlige huse
- købers indskudte egenkapital

Hele sagsbehandlingen sker ved første møde hos banken, og når man så ikke passer ind i den skabelon, som finanstilsynet har udarbejdet for almindelig bankkredit, bliver man afvist TOTALT

Man får altså IKKE f.eks. tilbudt 50 , 60 eller 70 % belåning mod man selv skaffer resten

Der er i det hele taget mange faktorer, som bankerne – igen følgende finanstilsynets retningslinier for almindelig kredit - tager hensyn til:

- som selvstændig er det 2 års regnskab, men ikke en historik eller fremtidige udsigter
- Der vurderes evt. en egenkapital, men ikke de reelle værdier ( i vort tilfælde f.eks. et sommerhus med ejendomsvurdering på 150.000 og salgsværdi på 800.000)
- Det kræves at man kan betale selv om man går på pension. Men det defineres ikke, hvor mange år det er.
- I vort tilfælde med 2-familier kræves det, at vi som køber skal kunne klare hele udgiften, hvis datteren flytter, og accepterer ikke , at vi i så fald naturligvis vil sælge. Og med høj egenfinansiering selv bærer etv tab
- **Overordnet behandles man som om man skal søge delvis usikret bankkredit og ikke rimeligt sikret boligkredit med høj egenfinansiering**

Dybest set er vor private situation helt uinteressant, men det helt afgørende er:

Realkredit gives i dag ikke af realkreditinstitutterne med faktisk af en bank.

**Bankerne godkender huskøbere efter finanstilsynets generelle retningslinier for almindelig kredit** og tager ikke længere hensyn til husets værdi, købers historik og den reelle risiko for tab til realkredit

( EKS: Vi har Nordea. Når vi har solgt vores hus, vil vi have ca 20-25 % af pengene til næste hus, hvorfor vi jo kun skal bruge realkredit. Men vi kan kun søge godkendelse i Nordea bank, og kan ikke komme i dialog med Nordea realkredit) Nordea har totalt afvist at godkende os til noget som helst.- også efter salg af nuværende hus

Banktilsynet understreger, at det er realkreditinstitutterne, der internt har nogle vurderinger af mulige huskøbere/låntagere.

MIN POINTE ER AT I PRAKSIS ER DETTE BLEVET TIL AT  
FINANSTILSYNETS AKTUELLE KRAV TIL ALMINDELIG KREDIT I

UMODIFICERET FORM ANVENDES TIL VURDERING AF BOLIGKØBERE,  
OGSÅ SELV OM BOLIGKØBERNE KUN SKAL BRUGE REALKREDIT OG  
IKKE BANKKREDIT DERFOR ER BOLIGHANDELEN GÅET I STÅ

Vedlagt min skrivelse til finanstilsynet og deres svar.

Jeg spurgte først via finanstilsynets hjemmeside og fik et svar, der tydeligvis gik på  
bankkredit

Dernæst sendte jeg brev til finanstilsynets afdeling for realkredit kontorchef Jørn  
Andersen og vedlægger mail og svar.

Hilsen

Poul Rasmussen  
Civilingenør  
Hyrdehøj 4  
DK 2680 Solrød Strand  
Tlf 70265199