



BOLIGMINISTEREN

Boligudvalget
Folketinget

Dato 23. januar 2020
J. nr. 2019-7667

Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K

Telefon 41 71 27 00

Boligudvalget har i brev af 9. december 2019 stillet mig følgende spørgsmål (BOU alm. del), som jeg hermed skal besvare. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Ole Birk Olesen (LA).

Spørgsmål nr. 61:

Forventer ministeren, at andelsboliger vil kunne opnå fuld belåning udover egenbetalingen hos bankerne, hvis boligen har en andelskrone, som ligger over niveauet for en retvisende valuarvurdering?

Svar:

Jeg har indhentet bidrag til besvarelsen fra Erhvervsministeriet, som har forelagt spørgsmålet for Finanstilsynet, der har svaret følgende:

”Andelsboligmarkedet adskiller sig fra ejerboligmarkedet ved, at det er foreningen, der ejer ejendommen, mens andelshaverne ejer en boligret (et andelsbevis). Den maksimale handelspris for andelsbeviset opgøres på baggrund af en andelskrone opgjort efter reglerne i andelsboligforeningsloven.

Når et pengeinstitut giver lån til køb af andelsboliger, skal instituttet tage stilling til den reelle værdi af andelsbeviset. Instituttet må ikke ukritisk anvende den faktiske handelspris for andelsbeviset.

Bestyrelsen i et pengeinstitut skal vedtage en kreditpolitik efter et princip om forsigtighed. Det indebærer, at kreditpolitikken skal indeholde principper for, hvordan pengeinstituttet sikrer, at kreditbeslutninger i tilstrækkeligt omfang er baseret på robustheden af kundens fremtidige indtjening og likviditet og ikke i høj grad baseres på stillede sikkerheder, som kan falde i værdi. Det er således ikke alene andelsbevisets værdi, som instituttet skal inddrage ved sin kreditvurdering om belåning af en andelsbolig. Finansieringen skal samlet set være økonomisk forsvarlig.

Det følger desuden af forbrugerbeskyttelsesreglerne, at en boligkreditgiver (f.eks. et pengeinstitut) ved vurdering af kundens kreditværdighed ved køb af bolig skal foretage en individuel kreditvurdering af kunden, der bl.a. foretages på grundlag af oplysninger om låntagers finansielle og økonomiske forhold. Det



gælder uanset boligtype. Hvis kunden ønsker at købe en andelsbolig, skal andelsbevisets reelle værdi indgå i kreditvurderingen.

Side 2/2

Ved Finanstilsynets temaundersøgelse gennemført i 2017/2018 i seks pengeinstitutter om belåning af andeboliger fandt Finanstilsynet, at det er centralt for risikovurderingen ved belåning af andelsboliger, at der sker en korrekt værdiansættelse af den bagvedliggende ejendom. Det blev konstateret, at det bedste grundlag for værdiansættelse af andelsbeviset var ved at værdiansætte andelsboligforeningens ejendom i alternativ anvendelse som udlejningsejendom.

Hvorvidt andelsbeviset (andelskronen) fuldt kan belånes, hvis andelskronen ikke afspejler den reelle værdi, vil afhænge af den samlede vurdering af, om finansieringen er økonomisk forsvarlig. Det vil sige, at det også inddrages, hvor økonomisk stærk kunden i øvrigt er.”

Med venlig hilsen



Kaare Dybvad Bek