



## Folketingets Boligudvalg

ERHVERVS MINISTEREN

13. januar 2020

### Besvarelse af spørgsmål 67 alm. del stillet af udvalget den 18. december 2019 efter ønske fra ikkemedlem af udvalget (MFU) Torsten Schack Pedersen (V).

ERHVERVS MINISTERIET

Slotsholmsgade 10-12  
1216 København K

#### Spørgsmål:

Vil ministeren redegøre for, hvilke regler penge- og realkreditinstitutter skal følge ved værdiansættelsen af en andelsboligforeningsejendom henholdsvis en andelsbolig?

Tlf. 33 92 33 50

Fax 33 12 37 78

CVR-nr. 10 09 24 85

EAN nr. 5798000026001

em@em.dk

www.em.dk

#### Svar:

Jeg har forelagt spørgsmålet for Finanstilsynet, der har svaret følgende, jeg kan henholde mig til:

”Penge- og realkreditinstitutter er ved værdiansættelse af andelsboligforeningsejendomme blandt andet underlagt reglerne i lov om finansiel virksomhed og lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v.

En andelsboligforeningsejendom er en fast ejendom, som er ejet af en andelsboligforening, mens andelshaverne ejer en boligret (et andelsbevis). Penge- og realkreditinstitutter kan yde lån til andelsboligforeningen ved at belåne andelsboligforeningsejendommen.

Pengeinstitutter skal ved belåning af en andelsboligforeningsejendom have passende viden om andelsboligforeningens økonomiske forhold og de stillede sikkerheder, så de har en tilstrækkelig viden om kreditrisikoen. Sikkerheder skal værdiansættes forsigtigt og i lyset af de gældende markedsforhold.

Realkreditinstitutterne kan kun yde lån inden for en lånegrænse på 80 pct. af markedsværdien af andelsboligforeningsejendommen. Markedsværdien fastsættes ved en rentabilitetsberegning og er reguleret i værdiansættelsesbekendtgørelserne. Det samme er tilfældet for pengeinstitutter, der finansierer belåningen af ejendommen med særligt dækkede obligationer.

Til kapitaldækningsformål skal både penge- og realkreditinstitutter fastsætte markedsværdien af andelsboligforeningsejendommen.

Pengeinstitutterne kan også belåne andelsboligbeviset. 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.

Efter Finanstilsynets praksis er det centralt for risikovurderingen ved belåning af andelsboliger, at der sker en korrekt værdiansættelse af den bagvedliggende ejendom. Det bedste grundlag for værdiansættelse af andelsbeviset er ved at værdiansætte andelsboligforeningens ejendom ud fra dens alternative anvendelse som udlejningsejendom.”

Med venlig hilsen

Simon Kollerup