

RAPPORT FRA UDVALGET OM
FINANSIERINGSREGLER FOR
ANDELSBOLIGER

Udvalg om finansieringsregler for andelsboliger

JUNI 2022

INDHOLD

1. Kapitel: Indledning og Sammenfatning	3
1.1 Udvalg om finansieringsregler for andelsboliger	3
1.2 Indledning.....	3
1.3 Sammenfatning	5
1.3.1. Andelsboligmarkedet.....	6
1.3.2. Finansiering af andelsboliger og andelsboligforeninger	7
1.3.3. Udbetalingskravet i praksis.....	9
1.3.4. Udbetalingskrav for andelsboliger, andelsboligforeninger og ejerboliger	9
1.3.5. Gældsfaktor.....	10
1.3.6. anbefalinger	13
1.3.7. Mindretalsudtalelse	16
2. Kapitel: Markedet for andelsboliger og markedet for belåning af andelsboliger	18
2.1. Introduktion.....	18
2.2. Andelsboligmarkedet i Danmark.....	18
2.2.1. Andelsboligmarkedet for private andelshavere.....	19
2.2.2. Andelsboligforeningsejendomme	24
2.3. Andelsboligmarkedet i udlandet	33
3. Kapitel: Finansieringsregler for andelsboliger og andelsboligforeningsejendomme.....	34
3.1. Introduktion.....	34
3.2. Realkreditlån og ejendomsvurdering	34
3.2.1. Værdiansættelse af andelsboligforeningsejendomme	34
3.2.2. Realkreditinstitutters lån til køb af andelsboligforeningsejendomme	35
3.3. Pengeinstitutters lån til køb af andelsboliger og andelsboligforeningsejendomme	36
3.3.1. Pengeinstitutters kreditvurdering ved privatkunders køb af andelsbolig	36
3.3.2. Pengeinstitutters kreditvurdering ved en andelsboligforenings køb af en andelsboligforeningsejendom	40
3.3.3. Finansieringsmuligheder	40
3.4. Forbrugerforhold.....	40
3.4.1. Bekendtgørelse om god skik for boligkredit.....	40
3.4.2. Kreditværdighedsvurdering	41
3.4.3. Vejledningspligt	42
3.4.4. Risikable lån	42
3.5. Udbetalingskrav på andelsboligmarkedet.....	42
3.5.1. Udbetalingskrav ved stiftelse af en andelsboligforening	42
3.5.2. Udbetalingskrav ved køb af en andelsbolig	43
3.5.3. Udvalgets anbefaling	43
3.5.4. Eksempler på passende udbetaling	44
3.5.5. Effekten af prisfald i forskellige scenarier	46
3.6. Gældsfaktor.....	47
3.6.1. Gældsfaktor i praksis.....	47
3.6.2. Betydning af loft over gælds faktoren	48
3.7. Finansieringsregler i praksis.....	49
Bilag.....	51
Bilag A. Kommissorium for Udvalg om finansieringsregler for andelsboliger	51
Bilag B. Bilag til kapitel 2.	52
Bilag C. Bilag til kapitel 3.	60

1. KAPITEL: INDLEDNING OG SAMMENFATNING

1.1 UDVALG OM FINANSIERINGSREGLER FOR ANDELSBOLIGER

Regeringen nedsatte på baggrund af *Aftale om initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger* (januar 2020) Udvalg om finansieringsregler for andelsboliger (herefter Udvalget).

Udvalgets hovedopgave har været at *"gennemgå og vurdere mulige ændringer af rammerne for finansiering af andelsboliger med det mål at gøre adgangen til andelsboliger mere økonomisk overkommelig under hensyntagen til forbrugerbeskyttelsen og den finansielle stabilitet"*, jf. Kommissorium for Udvalgets arbejde i bilag A.

Udvalgets sammensætning:

- Finansdirektør Steen Lohmann Poulsen, Erhvervsministeriet (formand)
- Kontorchef Anitta Bugenhagen, Indenrigs- og Boligministeriet
- Vicedirektør Kristian Vie Madsen, Finanstilsynet
- Direktør Jan Hansen, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation
- Viceadministrerende direktør Ane Arnth Jensen, Finans Danmark
- Cheføkonom Morten Bruun Pedersen, Forbrugerrådet TÆNK

Udvalget har analyseret andelsboligmarkedet og markedet for belåning af andelsboliger, herunder med særligt fokus på udbetalingskrav og beregning af gældsfaktor. Udvalget har afholdt 7 møder, hvor kommissoriets temaer blev drøftet. Første møde blev afholdt den 3. juni 2020. Sidste møde i Udvalget blev afholdt den 4. februar 2022.

Udvalget er blevet sekretariatsbetjent af Erhvervsministeriet med bistand fra Indenrigs- og Boligministeriet.

Rapporten er struktureret omkring udvalgets arbejde og den tematiserede opdeling af emner. Indledningsvist gives et overordnet oprids af den regulatoriske udvikling på boligmarkedet siden finanskrisen og frem til i dag. Dernæst præsenteres rapportens sammenfatning, herunder Udvalgets overordnede konklusioner og anbefalinger. Herefter følger en mere teknisk gennemgang af de overordnede temaer, som Udvalget har arbejdet med. Kapitel 2 kortlægger markedet for andelsboliger og markedet for belåning af andelsboliger, mens kapitel 3 beskriver finansieringsregler for andelsboliger og andelsboligforeningsejendomme, herunder forbrugerforhold, udbetalingskrav på andelsboligmarkedet, gældsfaktor og eksempler på finansieringsreglerne i praksis.

1.2 INDLEDNING

Da finanskrisen eskalerede i Danmark i efteråret 2008, faldt boligpriserne brat. Fra 2008 til 2009 faldt priserne på huse med 13 pct. på landsplan.¹ Baggrunden for det store prisfald var, at boligpriserne i årene forud for finanskrisen var kommet for højt op som følge af blandt andet ejendomsværdiskattestop og lempelige finansieringsmuligheder, herunder ikke mindst indfasningen af muligheden for afdragsfrie lån fra 2003. Boligprisfaldet bidrog til, at det private forbrug i en årrække lå underdrejet som følge af behovet for konsolidering blandt boligejerne. Den svage udvikling i det private forbrug efter finanskrisen var blandt andet medvirkende til, at væksten i dansk økonomi var lavere, end den ellers ville have været.

Som en lære af dels udviklingen på boligmarkedet omkring finanskrisen, dels konsekvenserne for dansk økonomi af et boligmarked i ubalance, har myndighederne og skiftende regeringer i årene siden finanskrisen iværksat

¹ Kilde: Danmarks Statistik. Forskel i priser på familieshuse mellem juni 2008 og juni 2009. <https://www.statistikbanken.dk/ej14>

initiativer med det formål at understøtte en mere robust udvikling på boligmarkedet for både andels- og ejerboliger, jf. boks 1.1.

Boks 1.1: Tiltag og tilsynsindsats rettet mod långivning på boligmarkedet

2014: Tilsynsdiamant for realkreditinstitutter

Tilsynsdiamanten opstiller en række pejlemærker med tilhørende grænseværdier for, hvad Finanstilsynet som udgangspunkt anser for realkreditvirksomhed med forhøjet risiko, herunder for udlånsvækst og begrænsninger på andel af risikable lån. Gældende fra 2018.

2015: Udbetalingskrav for ejerboliger

Et krav om passende udbetaling fastsættes for at beskytte låntagere mod prisfald på låntagers ejendom. Som udgangspunkt anses en passende udbetaling af Finanstilsynet for at være 5 pct. af købesummen for en ejerbolig.

2016: Vejledning om forsigtighed i kreditgivning i vækstområder

Der stilles på baggrund af stigende boligpriser i København og Århus krav til øget forsigtighed i kreditvurderingen af privatkunder, der belåner deres bolig i vækstområder som København og Århus. Dette omfatter også pengeinstitutters belåning af andelsboliger.

2018: Retningslinjer for boliglån i husstande med høj gæld

Muligheden for at få risikable lån begrænses i husstande med høj gældsfaktor og belåningsgrad.

2018: Krav om begrænset afdragsfrihed ved stiftelse af andelsboligforeninger

Ved stiftelse af en andelsboligforening begrænses andelen af belåningen, der må være afdragsfri, til 40 pct.

2018: Udbetalingskrav for andelsboliger

Et krav om passende udbetaling ved køb af andelsbolig fastsættes for at beskytte låntagere mod prisfald på låntagers andelsbevis. Som udgangspunkt anses en passende udbetaling af Finanstilsynet for at være 5 pct. af andelsbevisets værdi tillagt 5 pct. af den forholdsmæssige andel af andelsboligforeningens gæld.

2018: Finanstilsynets temaundersøgelse og deraf følgende ændret praksis

En række institutter får påbud om at styrke tilgangen i deres værdiansættelse af andelsboligforeningsejendomme og ikke blot lægge andelsboligforeningens egenværdiansættelse til grund. Herudover konstaterede Finanstilsynet en for høj risikovillighed og et utilstrækkeligt fokus på andelsboligområdet ift. andre boligtyper.

Efter et kortvarigt tilbageslag i starten af foråret 2020 som følge af usikkerheden relateret til coronakrisen har der i årene siden finanskrisen været stærk fremgang i både boligsalget og boligpriserne. Selv om det særligt i foråret 2021 er gået stærkt på boligmarkedet, så er situationen anderledes end i årene før finanskrisen, hvor prisstigningerne var kraftigere over en længere periode og var understøttet af stigende gæld og spekulation i fremtidige prisstigninger. Det er således vurderingen, at udviklingen i boligpriserne har været langt mere balanceret end op til finanskrisen i 2008, blandt andet som følge af mere fokus på robusthed i kreditgivningen, både hos kreditinstitutterne og myndighederne.

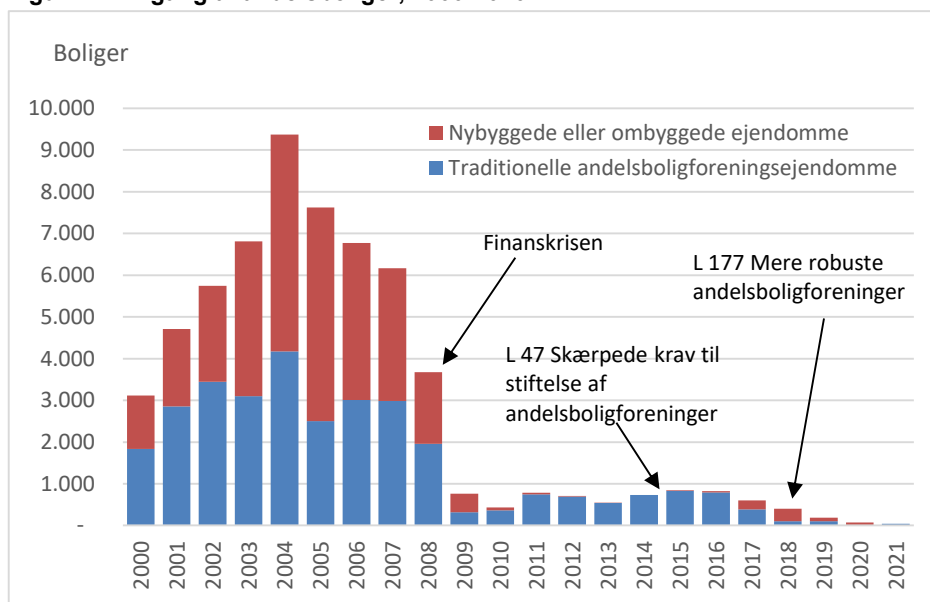
Opstramninger i regulering og adfærd i forhold til finansiering af både andels- og ejerboliger har den konsekvens, at det kræver en mere robust privatøkonomi at låne penge til at købe bolig. Hvis det ikke var tilfældet, ville reguleringen ikke bidrage til at sikre en mere balanceret udvikling på boligmarkedet. Derfor er der også i dag (potentielle) købere af en ejerbolig, en andelsbolig, eller en boligudlejningsejendom ved stiftelse af en andelsboligforening, der oplever, at de ikke har tilstrækkelig økonomi til at købe som ønsket.

Når der gennemføres opstramninger i reguleringen af boligmarkedet, i dette tilfælde finansieringsreglerne, bør det derfor gøres på en måde, der på den ene side sikrer boligkøberes mulighed for at få adgang til at finansiere køb af en passende bolig i forhold til behov og økonomi, og på den anden side sikrer hensynet til en fornuftig udvikling på

boligmarkedet, hensynet til den finansielle stabilitet samt understøtter den enkelte forbrugers robusthed over for fx rentestigninger, fald i værdien af boligen eller påbegyndelse af betaling af afdrag.

Det bemærkes i den sammenhæng, at denne balance er vanskelig at ramme, så alle oplever den som rimelig. På andelsboligområdet er der de senere år stiftet færre andelsboligforeninger, jf. figur 1.1, og strammere finansieringsregler kan have bidraget til dette.

Figur 1.1: Tilgang af andelsboliger, 2000-2020



Anm.: Der er en forsinkelse i forhold til, hvornår nye andelsboligforeninger optræder som ejendomsejer i BBR. Det betyder, at der kan ske efterfølgende justeringer af tilgangen af andelsboliger.

Kilde: Bolig- og Planstyrelsen på baggrund af en samkørsel af registrene BBR, ESR og andelsboliginform.dk

Det kan dog ikke nødvendigvis konkluderes, at det lavere antal stiftelser af andelsboligforeninger skyldes, at den ovenfor nævnte balance er skævvredet. Det skal her bemærkes, at det største fald i antal nye andelsboliger skete i forbindelse med finanskrisen i 2008 og 2009, hvorimod stramninger i lovgivningen vedr. andelsboliger først kommer ca. 5 år senere, jf. figur 1.1.

I forhold til stiftelse af traditionelle andelsboligforeninger (i forbindelse med salg af udlejningsejendommen) skal bemærkes, at udlejningsejendomme i de større byer er steget meget i pris, og dermed er den gældsbyrde, som andelshaverne skal løfte, steget tilsvarende.

Opgaven for Udvalget har været at identificere, om der er steder i finansieringsreglerne, der er indrettet på en sådan måde, at der for låntager kan opstå utilsigtede situationer, hvor det kan være uoverkommeligt at finansiere en andelsbolig. Er dette tilfældet, kan der være behov for at justere reguleringen, så den er indrettet på en måde, der sikrer en passende balance mellem adgang til andelsboliger, herunder stiftelse af andelsboligforeninger, og sikring af forbrugerbeskyttelse og finansiell stabilitet.

Der er således fokus både på stiftelsessituation og efterfølgende handel med andelsbeviser. I forhold til den efterfølgende handel med andelsbeviser er der et meget likvidt marked. Det står som belyst ovenfor i kontrast til stiftelsessituationen. Udvalget har derfor haft mest fokus på stiftelsessituationen.

1.3 SAMMENFATNING

Udvalget blev nedsat som følge af aftale mellem regeringen (Socialdemokratiet), Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Alternativet om "Initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger". En af intentionerne i aftalen er, at andelsboliger fortsat skal være et billigt alternativ til ejerboligen.

Centralt i rapporten står udvalgets kortlægning af gældende regler for belåning af andelsboliger og andelsboligforeningsejendomme og behandlingen af udbetalingskravet heri. Når særligt udbetalingskravet ved finansiering af andelsboliger har været i fokus, skyldes det, at det i høj grad var introduktionen af dette krav, der førte til en debat om, hvorvidt det i nogle situationer var blevet uoverkommeligt at finansiere en andelsbolig. Det fremgår således eksplicit af udvalgets kommissorium, at det skal "[belyses], hvordan udbetalingskravet ved stiftelse af en andelsboligforening og ved køb af en andelsbolig virker i praksis, og at udvalget skal "[sammenligne udbetalingskravene ved stiftelse af en andelsboligforening, ved køb af en andelsbolig og ved køb af en ejerbolig".

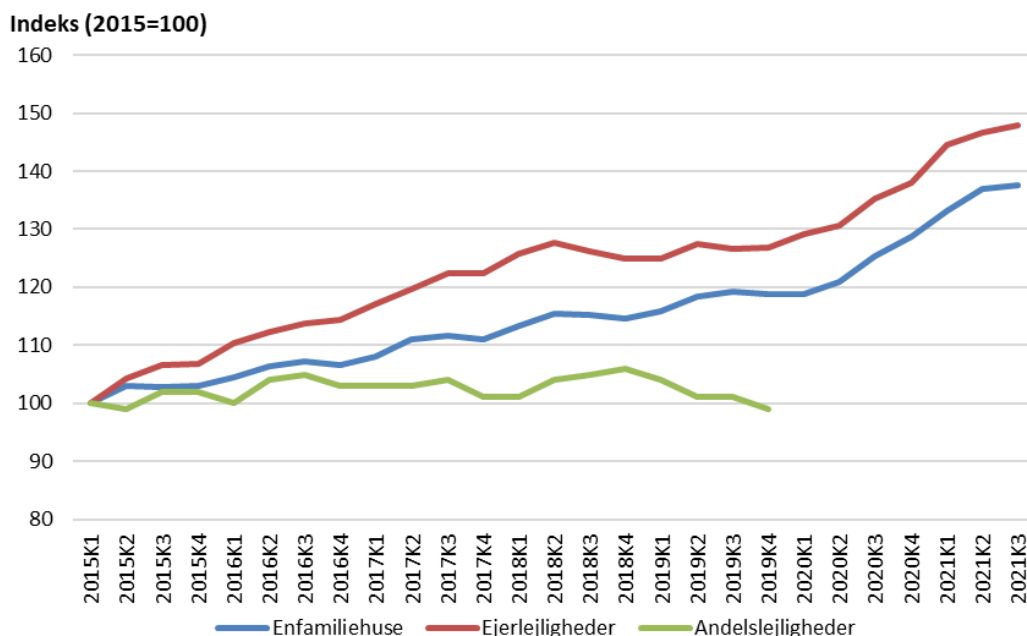
1.3.1. Andelsboligmarkedet

Andelsboligmarkedet i Danmark udgør to segmenter, der er indbyrdes afhængige: Markedet for andelsboligforeningsejendomme (boligudlejningsejendomme) og markedet for andelsboliger. Andelsboligmarkedet adskiller sig fra ejerboligmarkedet ved, at det er andelsboligforeningen, der ejer ejendommen, mens andelshaveren ejer en boligret (et andelsbevis).

Andelsboligmarkedet er et delmarked af det samlede boligmarked i Danmark, og udviklingen på dette marked, herunder ændringer i regler og praksis, kan således påvirke andre dele af boligmarkedet. Derfor bør sammenligning af markedsudvikling og finansieringsmuligheder foretages på tværs af de forskellige dele af boligmarkedet, hvilket også er udgangspunktet i denne rapport.

Andelsboligmarkedet er generelt ikke ligeså godt statistikdækket som ejerboligmarkedet. Det skyldes blandt andet, at salg af andelsboliger, modsat ejerboliger, i mange tilfælde ikke registreres. Siden Udvalget blev nedsat, er det blevet besluttet, at Danmarks Statistik skal udvikle et andelsboligprisindeks, og siden 1. juli 2021 har andelsboligforeningerne skulle indberette andelsboligsalg. Danmarks Statistik har hidtil udarbejdet en statistik på baggrund af en stikprøve, og det er disse data, der ligger til grund for rapportens konklusioner vedrørende prisudviklingen på andelsboligmarkedet.² Prisstatistikken, som skal læses med forbehold, viser, at priserne på andelslejligheder de senere år har ligget stabilt, hvorimod priserne på ejerboligmarkedet er steget, jf. figur 1.2.

Figur 1.2: Prisindeks for handlede boliger på landsplan



Note: Alene andelslejligheder indgår. Andelsboliger, der anvendes til parcel/stuehuse, række-, kæde- og dobbelthuse, kollegier, døgninstitutioner, fritidshuse og andet indgår således ikke. Danmarks Statistik vurderede primo 2018, at andelslejligheder udgjorde ca. 73 pct. af alle andelsboliger i Danmark. Af de andelslejligheder, der indgår, ligger 84 pct. i landsdel København by. Kilde: Danmarks Statistik

² Statistikdækningen er nærmere behandlet i kapitel 2.

Andelsboligmarkedet er underlagt regler om maksimalpriser på andelsboliger, og af den årsag er prissætningen af en andelsbolig på et givent tidspunkt ikke fuldt ud markedsbestemt som på ejerboligmarkedet. Over tid bør priserne på andelsboliger dog tilnærmelsesvist følge priserne på ejerboligmarkedet, jf. kapitel 3, hvor principperne om værdiansættelse mv. er nærmere beskrevet. Det skal dog bemærkes, at der er en teknisk forskel i opgørelsen af prisstigninger, som vil trække i retning af, at væksten i prisen på andelsboliger er lavere end væksten i ejerboliger. Hvis en ejendom fx får nyt tag, så vil værdien af ejendommen stige. I en ejerbolig slår det igennem på prisen. I en andelsbolig stiger værdien af ejendomme ligeledes, men hvis taget finansieres med optagelse af gæld i foreningsregi eller via opsparede midler, så vil andelsbeviset i udgangspunktet ikke stige i værdi.

Uanset om priserne på andelsboliger har ligget stabilt, eller om priserne reelt er steget, kan det på grund af de skærpede krav til andelshavernes økonomi opleves som dyrere at købe en andelsbolig i dag sammenlignet med perioden før 2018, hvor en række stramminger i finansieringsvilkårene blev indført, jf. boks 1.1. Udvalget har derfor detaljeret gennemgået finansieringsreglerne, der gælder ved finansiering af andelsboliger og andelsboligforeningsejendomme, med henblik på at identificere, om der er områder, hvor lovgivningen utilsigtet gør det økonomisk uoverkommeligt at købe en andelsbolig.

1.3.2. Finansiering af andelsboliger og andelsboligforeninger

Udvalgets gennemgang af finansieringsreglerne for andelsboliger og andelsboligforeningsejendomme giver et billede af et marked, hvor kravene i lovgivningen vedr. adgang til finansiering er strammet, ligesom det er tilfældet på ejerboligmarkedet. Det betyder, at købere af en andelsbolig skal have en mere robust økonomi for at komme ind på andelsboligmarkedet end tidligere. Tilsvarende stilles der også i dag større krav til købere af en ejerbolig, end det var tilfældet op til finanskrisen, men også krav, der typisk er noget mere lempelige end lige efter finanskrisen, hvor kreditinstitutterne var relativt restriktive. De seneste år er risikoappetitten øget, jf. Finanstilsynets temaundersøgelse.³ Finansieringsreglerne på området er detaljeret gennemgået i kapitel 3.

Andelsboligforeningsejendomme

Finansiering af en andelsboligforeningsejendom sker i udgangspunktet gennem et realkreditinstitut, der kan yde realkreditlån til private andelsboligforeninger med en maksimal løbetid på 30 år. Ved fastsættelse af lånets løbetid og afdragsprofil skal der tages hensyn til ejendommens forventede værdiforringelse og lånegrænserne for ejendommen, ligesom der gælder særlige regler for graden af afdragsfrihed. Pengeinstitutterne leverer typisk efterfinansiering til andelsboligforeningen, og der er således oftest tale om både realkredit- og pengeinstitutlån til foreningen.

Hvis en gruppe forbrugere ønsker at gå sammen om at købe en ejendom og stifte en andelsboligforening, tilsiger reglerne i dag, at der skal erlægges en passende udbetaling ved andelsboligforeningens erhvervelse af ejendommen, det såkaldte udbetalingskrav. Penge- og realkreditinstitutter sætter krav om andelsboligforeningers egenfinansiering ved stiftelse, men som udgangspunkt bør en passende udbetaling være på 5 pct. af ejendommens værdi eller købesum.⁴ Det betyder, at stifterne af den nye andelsboligforening på stiftelsestidspunktet skal have opsparet 5 pct. af ejendommens værdi eller købesum, som skal erlægges i kontant udbetaling. I det særlige tilfælde, hvor der er tale om en gruppe lejere, der gennem lejelovens tilbudspligt stifter en andelsboligforening, kræver det som minimum tilslutning fra 60 pct. af ejendommens lejere. Er tilslutningen mindre end 100 pct. af ejendommens lejere, vil udbetalingskravet for den enkelte andelshaver i sagens natur være større end 5 pct.

Det fremgår derudover af Andelsboligloven⁵, at en andelsboligforening ved stiftelse kun må indgå aftale om afdragsfrihed for op til 40 pct. af købesummen i forbindelse med optagelse af realkredit- eller realkreditlignende lån. Der er således en grænse for, hvor stor en del af en andelsboligforenings realkreditlån i ejendommen der i udgangspunktet kan finansieres afdragsfrit. Det er dog muligt at omlægge lånet og dermed øge graden af afdragsfrihed til mere end 40 pct. af købesummen efter tre år.

³ "Redegørelse om temaundersøgelse: Belåning af andelsboliger i seks pengeinstitutter", Finanstilsynet, 2018

⁴ Jf. Bekendtgørelse om god skik for boligkredit.

⁵ Bekendtgørelse af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, § 3c, stk. 1

Et realkreditinstitut skal til brug for låneudmåling værdiansætte en andelsboligforeningsejendom til markedsværdi (kontantværdi).⁶ Ved værdiansættelse af en andelsboligforeningsejendom anvendes i praksis markedets afkastprocent for boligudlejningsejendomme, da en andelsboligforeningsejendom ved foreningens opløsning bliver solgt som en boligudlejningsejendom. Realkreditinstituttet skal derudover besigtige ejendommen udvendigt og indvendigt før endelig værdiansættelse.

Andelsbeviser

Finansiering af en andelsbolig sker i et pengeinstitut, og der kan ikke ydes realkreditfinansiering, da et andelsbevis ikke er fast ejendom. Realkreditlån ydes kun mod pant i fast ejendom.

Ved køb af en andelsbolig gælder i udgangspunktet et udbetalingskrav på 5 pct. af summen af andelsbevisets værdi og andelens forholdsmæssige andel af foreningens gæld. Når udbetalingskravet opgøres på denne måde, skyldes det, at forbrugere på såvel andelsboligmarkedet som på ejerboligmarkedet sikres den samme modstandsdygtighed over for prisfald.

Typisk finansieres købet af en andelsbolig med et andelsboliglån, som skal afdrages over 20 til 30 år. Nogle institutter yder dog også lån uden afdrag til finansiering af en andelsbolig. Det kan fx være tilfældet, når kunden har en stor egenfinansiering, så pengeinstituttets belåning er relativ beskeden, eller hvis kunden løbende har overskudslikviditet, som kan reducere kundens anvendelse af kreditten.

Pengeinstitutters lån og kreditter til privatkunder er generelt med variabel rente. Det gælder også ved andelsboligfinansiering. Pengeinstituttet har typisk standardrentesatser for forskellige lånetyper, men den enkelte kundes rentesats kan afvige fra standardsatserne fx som følge af kundens økonomiske forhold, belåningsgraden, pengeinstituttets øvrige indtjening på kunden og kundens individuelle forhandlingsevner.

Reglerne for finansiering af andelsboligforeningsejendomme og andelsbeviser er opsummeret i tabel 1.1 nedenfor.

Tabel 1.1: Finansieringsregler for andelsboliger og andelsboligforeningsejendomme	
Andelsboliger	Andelsboligforeningsejendomme
En andel i en andelsboligforening er ikke fast ejendom og kan således ikke realkreditbelånes. Køb af en andelsbolig kan finansieres med lån i et pengeinstitut.	Kan realkreditbelånes op til 80 pct., da andelsboligforeningsejendommen er fast ejendom. Resten (op til 95 pct.) kan finansieres med lån i et pengeinstitut.
Værdiansættes til en værdi svarende til andelen af andelsboligforeningens formue tillagt evt. individuelle forbedringer m.m.	Et realkreditinstitut skal ved låneudmåling selvstændigt værdiansætte en andelsboligforeningsejendom til markedsværdi (kontantværdi).
Lånefinansiering af en andelsbolig kræver som udgangspunkt en udbetaling på 5 pct. af andelens værdi tillagt 5 pct. af den forholdsmæssige andel af andelsboligforeningens gæld.	Lånefinansiering af en andelsboligforeningsejendom i stiftelsessituationen kræver som udgangspunkt en udbetaling på 5 pct. af ejendommens værdi eller købesum.
Kreditvurdering bygger på andelshavers rådighedsbeløb, reelle formue, gældsfaktor og udbetaling. Desuden inddrages en vurdering af andelsboligforeningen, jf. punktet herom i feltet under andelsboligforeningsejendomme.	Kreditvurdering bygger på andelsboligforeningens drift og likviditet, formueforhold, beliggenhed mv. Desuden inddrages en vurdering af foreningens egenkapital, gæld, lånetype og afdragsprofil, vedligeholdelsesplaner for ejendommen, foreningens driftsbudgetter mv.

Finanstilsynet gennemførte fra december 2017 til april 2018 en temaundersøgelse i seks pengeinstitutter om udlån til andelshavere og andelsboligforeninger.⁷ Undersøgelsen blev iværksat efter en længere periode med stigende priser på boligjendomme. Formålet med undersøgelsen var at vurdere pengeinstitutternes risikoappetit og beslutningsgrundlag. Finanstilsynet konkluderede, at 1) pengeinstitutternes tilgang til værdiansættelse af

⁶ jf. artikel 129, stk. 3, og artikel 229, stk. 1, i Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) nr. 575/2013 af 26. juni 2013 om tilsynsmæssige krav til kreditinstitutter og investeringsselskaber (CRR) og om ændring af forordning (EU) nr. 648/2012 (CRR) og § 10 i lovbekendtgørelse nr. 1188 af 19. september 2018 om realkreditlån og realkreditobligationer mv., (LRR).

⁷ "Redegørelse om temaundersøgelse: Belåning af andelsboliger i seks pengeinstitutter", Finanstilsynet, 2018

andelsboliger skal styrkes, 2) risikoappetitten er for høj, 3) institutterne har et utilstrækkeligt fokus på andelsboligområdets egenart i forretningsmodel og politikker.

Undersøgelsen førte blandt andet til, at Finanstilsynet præciserede, at kreditinstitutter skal tage stilling til den reelle værdi af andelsboligen, hvilket indebærer en vurdering af andelsboligforeningens ejendom i alternativ anvendelse som udlejningsejendom, at gælds faktoren skal tage højde for, om foreningen har optaget gæld, og at en passende udbetaling skal vurderes ift. til både handelsprisen for andelsboligen og den forholdsmæssige andel af foreningens gæld.

Som det fremgår af figur 1.1, kan det konstateres, at der i de senere år er blevet stiftet meget få andelsboligforeninger. Det kan dog ikke slutes, at konklusionerne fra Finanstilsynets temaundersøgelse eller udbetalingskravet på 5 pct. har haft direkte betydning for antallet af nystiftede andelsboligforeninger. Det lave antal stiftelser kan også skyldes andre faktorer, fx markante prisstigninger på boligudlejningsejendomme.

Nogle pengeinstitutter er i dag tilbageholdende med udlån til andelsboliger og andelsboligforeninger på grund af nogle meget høje valuarvurderinger, som institutterne ikke selv kan underbygge med den beregning/værdiansættelse, som de selv er forpligtet til at gennemføre af ejendommen. Det kan føre til, at købers egenfinansiering bliver højere.

1.3.3. Udbetalingskravet i praksis

Udbetalingskravet har været et af de centrale omdrejningspunkter for udvalgets drøftelser. Udbetalingskravet gør boligejere eller ejere af et andelsbevis mere robuste over for et prisfald på deres ejendom og viser derudover potentielle låntageres evne og villighed til at spare op. Omvendt kan et for højt udbetalingskrav risikere at være en barriere for førstegangskøbere i forhold til at komme ind på boligmarkedet. Der er altså tale om en balance mellem sikring af forbrugerbeskyttelse og økonomisk robusthed samt adgang til boligfinansiering. Både andelshavere såvel som andelsboligforeninger er omfattet af kravet om passende udbetaling på linje med købere af ejer- og fritidsboliger.

I sin tilsynsvirksomhed har Finanstilsynet som udgangspunkt anset 5 pct. af købesummen som en passende udbetaling for ejerboliger og 5 pct. af andelsbevisets værdi tillagt den forholdsmæssige andel af gælden i andelsboligforeningen som passende for andelsboliger. Det sikrer samme grad af forbrugerbeskyttelse, uanset om man ønsker at købe en ejerbolig eller en andelsbolig.

Penge- og realkreditinstitutter sætter selv krav om andelsboligforeningers egenfinansiering ved stiftelse. Kravet kan være højere end de 5 pct., som Finanstilsynet anser for at være en passende udbetaling, da størrelsen på en passende udbetaling fastsættes ud fra en konkret vurdering. Ved et pengeinstituts belåning af en andelsboligforenings ejendom (typisk 2. prioritetslån efter realkreditlånet) sker kreditvurderingen ud fra samme principper som ved belåning af en boligudlejningsejendom.

Der gælder således krav om en passende udbetaling ved køb af en ejerbolig såvel som ved køb af en andelsbolig og en andelsboligforeningsejendom, men størrelsen på udbetalingen fastlægges ud fra en konkret vurdering. Udbetalingskrav og -regulering gennemgås i detaljer i kapitel 3.

Udvalget anbefaler en lempelse af udbetalingskravet ved stiftelse af en andelsboligforening under tilbudspigten, så det nuværende udbetalingskrav på 5 pct. af andelsboligens tekniske pris kan lånefinansieres af den enkelte, kommende andelshaver under forudsætning af, at et lånebeløb svarende til en udbetaling på 5 pct. er afviklet forholdsvis hurtigt (2-3 år). Med den korte afdragsprofil på lånet vil låntager over en kort årrække opnå samme robusthed og forbrugerbeskyttelse som en låntager, der erlægger udbetalingen ved køb af andelsboligen kontant.

1.3.4. Udbetalingskrav for andelsboliger, andelsboligforeninger og ejerboliger

En passende udbetaling ved anskaffelse af en andelsbolig udgør en større andel af købesummen for andelsbevisets værdi end ved køb af en ejerbolig. Det skyldes, at kundens økonomi ved køb af en andelsbolig også påvirkes af den gæld, der er i andelsboligforeningen, hvorfor den forholdsmæssige andel af

andelsboligforeningens gæld indgår i vurderingen af en passende udbetaling. At den passende udbetaling opgøres på den måde skyldes, at forbrugere på andelsboligmarkedet og ejerboligmarkedet derved sikres den samme modstandsdygtighed over for prisfald.

Tabel 1.2 viser paralleliteten i udbetalingskravet mellem ejerbolig- og andelsboligmarkedet. Hvis ikke andelsboligforeningens gæld inddrages i beregningen af passende udbetaling, vil udbetalingen til en andelsbolig være lavere end en ejerbolig med tilsvarende værdi.

Tabel 1.2: Eksempler på udbetalinger i forskellige scenarier			
	Udbetaling på 5 pct. af både andelens købesum og andelsboligforeningens gæld		
	<i>Gældfri andelsboligforening /ejerbolig⁸</i>	<i>Gældsat andelsboligforening (95 pct. belåning)</i>	<i>Gældsat andelsboligforening (85 pct. belåning)</i>
Teknisk andelsværdi (andelshavers andel af den samlede værdi af ejendommen)	4 mio. kr.	4 mio. kr.	4 mio. kr.
Andelshavers andel af andelsboligforeningens gæld	0 kr.	3,8 mio. kr.	3,4 mio. kr.
Andelsboligens værdi, købesummen	4 mio. kr.	0,2 mio. kr.	0,6 mio. kr.
Udbetaling i pct. af foreningens gæld	0 mio. kr. (5 %)	0,19 mio. kr. (5 %)	0,17 mio. kr. (5 %)
Udbetaling i pct. af andelsboligens værdi	0,2 mio. kr. (5 %)	0,01 mio. kr. (5 %)	0,03 mio. kr. (5 %)
Samlet udbetaling	0,2 mio. kr.	0,2 mio. kr.	0,2 mio. kr.
Samlet udbetaling i pct. af teknisk andelsværdi	5 %	5 %	5 %
Værditab ved 5 pct. generelt prisfald af teknisk andelsværdi	0,2 mio. kr.	0,2 mio. kr.	0,2 mio. kr.
Udbetaling fratrukket værditab	0 mio. kr.	0 mio. kr.	0 mio. kr.
Andelsboligens værdi efter værditab	3,8 mio. kr.	0 kr.	0,4 mio. kr.

Kilde: Finanstilsynets beregnede eksempler

1.3.5. Gældsfaktor

Finansiering af privatkunders køb af andelsbolig sker gennem et pengeinstitut, og når et pengeinstitut skal yde lån til en kommende andelshaver, foretager det en konkret vurdering af kundens samlede økonomiske situation. Af bekendtgørelse om ledelse og styring af pengeinstitutter m.fl. (ledelsesbekendtgørelsen) og vejledning om forsigtighed i kreditvurderingen ved belåning af boliger i vækstområder mv. (vækstvejledningen) fremgår det, at pengeinstituttet skal inddrage den kommende andelshavers gældsfaktor ved sin kreditvurdering.

Gældsfaktor i praksis

Gældsfaktoren er et nøgletal, der sætter kundens samlede gæld i forhold til kundens årsindkomst, og af hensyn til kundens økonomiske robusthed bør gældsfaktoren ikke være for høj. Af vækstvejledningen fremgår, at en gældsfaktor på fire eller fem typisk anses som høj, men det er ikke en hård grænseværdi, og hovedreglerne i vækstvejledningen kan afviges, hvis konkrete forhold i kundens økonomi taler for det. Der er i vækstvejledningen nævnt tre konkrete tilfælde, hvor der kan finansieres med en højere gældsfaktor:

⁸ Bemærk, at en andelsbolig i den gældsfrie forening er sammenlignelig med en ejerbolig, da en ejerbolig påvirkes på samme måde af værdifald som en andelsbolig i en gældsfri andelsboligforening.

- Kunder med en robust formue, så formuen forbliver positiv, hvis boligen falder i værdi. Ved en gældsfaktor/gearing mellem 4 og 5 bør formuen således som hovedregel være positiv, selv om boligen falder 10 pct. i værdi. Ved en gældsfaktor/gearing på over 5 bør formuen som hovedregel være positiv, hvis boligen falder 25 pct. i værdi.
- Kunder med høj jobsikkerhed, positiv formue og som har valgt fast rente og afdrag på realkreditgælden.
- Unge kunder, der er under uddannelse, og som har høj jobsikkerhed efter endt uddannelse, hvis det forventes, at gælds faktoren/gearingen efter endt uddannelse nedbringes til under 4.

Udvalget finder, at det bør præciseres, at der ved formueopgørelsen for de to første grupper kan tages højde for de tilfælde, hvor der er en egenkapital i foreningen, der ikke er reflekteret i værdien af andelsbeviset. Det er relevant i de tilfælde, hvor værdien af ejendommen i foreningens regnskab er opgjort til en lavere værdi end markedsværdien. Det skyldes, at kunden i disse tilfælde har en implicit robusthed i sine formueforhold i form af, at (mindre) prisfald på ejendomsmarkedet ikke slår direkte igennem på den private formue.

Udvalget har desuden drøftet betydningen af andelsboligforeningens fællesgæld i den situation, hvor andelsboligforeningen ikke er fuldttegnet. Udvalget har derfor overvejet en ændring til beregningen af andelshaverens gælds faktor, så der tages højde for en stiftelses- eller tegningsprocent på under 100.⁹ Der kan være mange årsager til, at der ikke opnås fuld tegning. Det kan både være forhold, der er relateret til foreningens økonomiske robusthed og fremtidsudsigter, og forhold relateret til beboersammensætning, hvor det for nogle beboere kan passe bedre med dennes forhold at fortsætte som lejer. Der er derfor behov for en individuel tilgang baseret på en grundig analyse.

Udvalget anbefaler, at der konkret gives mulighed for at lægge et loft over den beregnede gælds faktor, hvor det antages, at tegningsprocenten er 100. Pengeinstituttet skal dog i forbindelse med vurderingen af foreningens økonomi blandt andet foretage en vurdering af, om indtægterne fra de ikke solgte lejligheder også under et passende stress kan dække den forholdsmæssige andel af foreningens omkostninger, herunder dække forrentningen af deres andel af foreningens gæld.

Betydning af loft over gælds faktoren

I det følgende illustreres betydningen af den foreslåede model for en kommende andelshaver i en andelsboligforening, hvor alle eller kun nogle af lejlighederne er solgt som andelsboliger, mens den resterende del bebos af lejere. Eksemplet tager udgangspunkt i en andelsboligforening med fuld belåning (svarende til en LTV på 95). Eksemplet illustrerer gælds faktorberegningen ved en tegningsprocent på henholdsvis 100, 80 og 60.

Det antages, at der i andelsboligforeningen er 10 lige store boliger. Det antages endvidere, at foreningens gæld til finansiering af andelsboligforeningsejendommen er på 19 mio. kr. Gælds faktoren beregnes i udgangspunktet på almindelig vis, og beregningerne viser, at jo lavere tegningsprocenten er, jo højere bliver den enkelte andelshavers gælds faktor. Den samlede gæld er uændret, men der er færre andelshavere til at servicere den. Der ses en væsentlig variation i gælds faktoren afhængig af tegningsprocenten, jf. tabel 1.3.

⁹ Stiftelses- eller tegningsprocenten angiver, hvor mange af ejendommens beboere, der ejer et andelsbevis i andelsboligforeningen. I det følgende anvendes udtrykket "tegning" eller "tegningsprocent", da det også dækker over udtrykkene "stiftelse" og "stiftelsesprocent", som alene bruges ved foreningens stiftelse.

Tabel 1.3: Beregnet gælds faktor med varierende tegningsprocent ved køb af andelsbolig i andelsboligforening (A)			
Andelsboligforening	A	A	A
Tegningsprocent	100 pct.	80 pct.	60 pct.
Foreningens gæld	19.000.000	19.000.000	19.000.000
Andelshavere	10	8	6
Andelsboligens købesum	100.000	125.000	166.667
Forholdsmæssig andel af foreningens gæld	1.900.000	2.375.000	3.166.667
Sum	2.000.000	2.500.000	3.333.333
Indkomst	520.000	520.000	520.000
Gælds faktor	3,8	4,8	6,4

Note: Da fokus her er på gælds faktor, er eksemplet forenklet ved at antage en udbetaling på 0 kr.

Modellen giver pengeinstituttet mulighed for at lægge et loft over den beregnede gælds faktor svarende til en tegningsprocent på 100. Derved belastes den enkelte andelshaver alene som om, at alle beboerne er andelshavere i foreningen. Det vil sige, at den enkelte andelshavers gælds faktor beregnes som om, at der er 100 pct. tegning i andelsboligforeningen, selvom tegningsprocenten reelt er lavere. I det konkrete tilfælde vil gælds faktoren således blive låst på 3,8.

Det bemærkes, at andelshaver skal servicere gælden uanset, om den er placeret hos andelshaver selv (via betaling af ydelsen på lånet) eller i andelsboligforeningen (via boligafgiften). Låntagers mulighed for at betale boligafgiften i foreningen skal vurderes i kreditvurderingsprocessen.

I vurderingen af, hvorvidt der kan lægges et loft på gælds faktoren, så den svarer til situationen, hvor alle beboere i foreningen er andelshavere, er det væsentligt at kigge på foreningens gælds sætning. Jo mere velkonsolideret andelsboligforeningen er, jo mindre sårbar er den over for udsving i indtægterne, som skal bidrage til at servicere foreningens gæld. En velkonsolideret andelsboligforening er mere robust over for perioder med rentestigninger og eventuel tomgang (erhvervs- såvel som boliglejemål) end en højt gælds at andelsboligforening.

1.3.6. anbefalinger

Udvalget har på baggrund af sin gennemgang af andelsboligmarkedet og de regler, der gælder i forhold til finansiering, valgt at komme med en række konkrete anbefalinger, jf. boks 1.2.

Boks 1.2: Udvalgets anbefalinger

Anbefaling 1: Udvalget anbefaler en lempelse af udbetalingskravet ved stiftelse af en andelsboligforening under tilbudspligten, så det nuværende udbetalingskrav på 5 pct. kan lånefinansieres af den enkelte, kommende andelshaver under forudsætning af hurtig afvikling af et beløb svarende til det nuværende udbetalingskrav (2-3 år).

Anbefaling 2: Udvalget anbefaler to tiltag i relation til gælds faktor.

Anbefaling 2.1: Udvalget anbefaler en præcisering ved vurdering af gælds faktor, så formueopgørelsen tager højde for de tilfælde, hvor der er en egenkapital i andelsboligforeningen, der ikke er reflekteret i det enkelte andelsbevis.

Anbefaling 2.2: Udvalget anbefaler, at der konkret gives mulighed for at lægge et loft over den beregnede gælds faktor, hvor det antages, at tegningsprocenten er 100. Pengeinstituttet skal dog i forbindelse med vurderingen af foreningens økonomi blandt andet foretage en vurdering af, om indtægterne fra de ikke-solgte lejligheder også under et passende stress kan dække den forholdsmæssige andel af foreningens omkostninger, herunder dække forrentningen af deres andel af foreningens gæld.

Anbefaling 3: Udvalget anbefaler en række tiltag på forbrugerbeskyttelsesområdet.

Anbefaling 3.1: Ved brug af "oprindeligt indskud" bør det oprindelige indskud på hver enkelt andelsbolig (på adressen) i den enkelte andelsboligforening være individuelt identificerbart i det materiale, køber får udleveret. Det anbefales samtidig, at det sikres, at foreningerne opfordres til at anvende regnskabsvejledningen og modelregnskabet.

Anbefaling 3.2: Der bør opfordres til, at såfremt der i overdragelsesaftale er anført en reguleringsklausul, skal reguleringsbeløbet være maksimeret.

Anbefaling 3.3: Der bør opfordres til, at den fælles overdragelsesaftale som udgangspunkt anvendes for at sikre størst mulige ensartethed i aftalegrundlaget.

Anbefaling 3.4: I lighed med den udbredte praksis på ejerboligmarkedet bør det anbefales, at der også i forbindelse med handel med andelsbeviser benyttes et bank- og advokatforbehold på minimum tre hverdage.

Anbefaling 3.5: Det bør via en informationsindsats sikres, at såvel sælger som køber af et andelsbevis er opmærksom på, at der skal foreligge en særskilt opgørelse af individuelle forbedringer i forbindelse med indgåelsen af handlen. Desuden bør retningslinjerne og værktøjerne fra 2019 synliggøres - særligt over for de selvadministrerende andelsboligforeninger - og det bør påpeges, at individuelle forbedringer er en del af maksimalprisen, som skal fremgå af overdragelsesaftalen.

Anbefaling 1 - Lempelse af udbetalingskravet

Udvalget har identificeret, at der ved stiftelse under tilbudspligten, når en boligudlejningsejendom sættes til salg, kan være lejere/forbrugere, der ikke har mulighed for at erlægge en passende udbetaling, idet tilbudspligten typisk løber 10 uger. Det kan være vanskeligt for en lejer i den situation og med kort varsel at skaffe beløbet til den fornødne udbetaling, idet en udbetaling i udgangspunktet ikke kan lånefinansieres. Udvalget anbefaler konkret, at det i vejledning for god skik om boligkredit præciseres, at ved stiftelse af en andelsboligforening under tilbudspligten kan udbetalingskravet på minimum 5 pct. helt eller delvist lånefinansieres af den enkelte, kommende andelshaver i de tilfælde, hvor den kommende andelshavers økonomi er tilstrækkelig robust til, at det kan sandsynliggøres, at de ville have været i stand til at erlægge en passende udbetaling, såfremt de havde kunne forudse, at behovet ville opstå. Det er en forudsætning, at et beløb svarende til det nuværende udbetalingskrav afdrages forholdsvis hurtigt (2-3 år). Kunden skal desuden have et højt rådighedsbeløb (dvs. et rådighedsbeløb opgjort ved fastrentefinansiering, der ligger væsentligt over boligkreditgivers minimumskrav.

Under de nuværende regler skal en køber af en andelsbolig erlægge 5 pct. af andelsbevisets værdi samt 5 pct. af den forholdsmæssige andel af andelsboligforeningens gæld kontant. Udvalgets anbefaling er således en lempelse af dette krav.

Anbefaling 2 - Gældsfaktor

Anbefaling 2.1:

Udvalget finder, at det bør præciseres, at der ved formueopgørelsen ved vurdering af gældsfaktor kan tages højde for de tilfælde, hvor der er en egenkapital i foreningen, der ikke er reflekteret i værdien af andelsbeviset. Det er relevant i de tilfælde, hvor værdien af ejendommen i foreningens regnskab er opgjort til en lavere værdi end markedsværdien. Det skyldes, at kunden i disse tilfælde har en implicit robusthed i sine formueforhold i form af, at (mindre) prisfald på ejendomsmarkedet ikke slår direkte igennem på den private formue.

Anbefaling 2.2:

Udvalget foreslår, at der konkret gives mulighed for at lægge et loft over den beregnede gældsfaktor, hvor det antages, at tegningsprocenten er 100. Pengeinstituttet skal dog i forbindelse med vurderingen af foreningens økonomi blandt andet foretage en vurdering af, om indtægterne fra de ikke solgte lejligheder også under et passende stress kan dække den forholdsmæssige andel af foreningens omkostninger, herunder dække forrentningen af deres andel af foreningens gæld.

Anbefaling 3 - Forslag til initiativer, der kan forbedre forbrugerbeskyttelsen

Udvalget har identificeret områder, hvor forbrugerbeskyttelsen kan øges, så der er større sikkerhed omkring køb og salg af andelsboliger. Øget tillid og forbrugerbeskyttelse kan have en indirekte effekt på finansieringsmulighederne for andelsboliger og andelsboligforeningsejendomme. Anbefalingerne om øget forbrugerbeskyttelse er udarbejdet af Finans Danmark, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation og Forbrugerrådet Tænk. Anbefalingerne og baggrunden herfor er uddybet i Bilag C.2.

Anbefaling 3.1

Ved brug af "oprindeligt indskud" bør det oprindelige indskud på hver enkelt andelsbolig (på adressen) i den enkelte andelsboligforening være individuelt identificerbart i det materiale, køber får udleveret. Dermed kan andelsværdien af den enkelte andel nemt findes af alle parter, og gennemsigtighed og forbrugerbeskyttelse sikres. Ved brug af "andet" bør det på tilsvarende måde være muligt at identificere informationen om den enkelte andel.

Det anbefales samtidig, at det sikres, at foreningerne opfordres til at anvende regnskabsvejledningen og modelregnskabet.

Anbefaling 3.2

Der bør opfordres til, at såfremt der i overdragelsesaftale er anført en reguleringsklausul, skal reguleringsbeløbet være maksimeret.

Anbefaling 3.3

Der bør opfordres til, at den fælles overdragelsesaftale som udgangspunkt anvendes for at sikre størst mulige ensartethed i aftalegrundlaget. Dermed sikres det, at eventuelle krav i forbindelse med køb og salg af andelsboliger overholdes, og det giver bedre forbrugerbeskyttelse.

Anbefaling 3.4

I lighed med den udbredte praksis på ejerboligmarkedet bør det anbefales, at der også i forbindelse med handel med andelsbeviser benyttes et bank- og advokatforbehold på minimum tre hverdage.

Anbefaling 3.5

Det bør via en informationsindsats sikres, at såvel sælger som køber af et andelsbevis er opmærksom på, at der skal foreligge en særskilt opgørelse af individuelle forbedringer i forbindelse med indgåelsen af handlen. Ved større forbedringsarbejder forudsættes det, at den særskilte opgørelse af individuelle forbedringer er udarbejdet af en fagperson. Kunden skal have de fornødne dokumenter – herunder den særskilte opgørelse af individuelle forbedringer - til rådighed, før et køb bekræftes. Dette er nødvendigt for at sikre forbrugerbeskyttelsen. Desuden bør retningslinjerne og værktøjerne fra 2019 synliggøres - særligt over for de selvadministrerede andelsboligforeninger – og det bør påpeges, at individuelle forbedringer er en del af maksimalprisen, som skal fremgå af overdragelsesaftalen.

1.3.7. Mindretalsudtalelse

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation har ønsket at afgive følgende mindretalsudtalelse:

Mindretalsudtalelse fra ABF

ABF bakker op om udvalgets tre anbefalinger. Tiltagene vil forbedre betingelserne for finansiering af andelsboliger, men vil samlet set ikke rykke fundamentalt ved de udfordringer, der er i dag – hvorfor udvalgets arbejde ikke bør slutte med dette.

Udvalgets opgave har været at "gennemgå og vurdere mulige ændringer af rammerne for finansiering af andelsboliger med det mål at gøre adgangen til andelsboliger mere økonomisk overkommelig under hensyntagen til forbrugerbeskyttelsen og den finansielle stabilitet", jf. Kommissorium for Udvalgets arbejde.

Det har været centralt i udvalgsarbejdet, at reguleringen af boligmarkedet, i dette tilfælde finansieringsreglerne, skaber en balance mellem på den ene side at sikre boligkøberes mulighed for at få adgang til at finansiere køb af en passende bolig og på den anden side hensyn til forbrugerbeskyttelse og den finansielle stabilitet. ABF mener, at der er en tendens til at overvurdere risiciene ved køb af andelsbolig på bekostning af hensynet til at skabe en mere bred adgang til køb af en andelsbolig.

ABF mener, at flere elementer ikke er tilstrækkeligt belyst i rapporten, hvorfor vi ikke anser drøftelserne af mulige ændringer af finansieringsregler for andelsboliger som afsluttet med Udvalgets anbefalinger.

Det er problematisk, at rapportens datagrundlag om pris- og udbudsudvikling ikke er retvisende.

Som en del af rapporten bliver markedet for andelsboliger beskrevet – herunder pris- og udbudsudviklingen. Beskrivelsen bygger på dels prisstatistik fra Danmarks Statistik og dels data fra boligsiden.dk.

Der findes ikke – som der gør for ejerboliger – en officiel prisstatistik for andelsboliger. Rapporten beskriver andelsboligers prisudvikling ved at anvende et såkaldt eksperimentelt prisindeks for andelslejligheder baseret på en frivillig undersøgelse med ca. 150-300 priser/observationer pr. kvartal. Indekset har fra forskellige sider været kritiseret for at være baseret på et for tyndt og skævt datagrundlag. Det er påvist, at prisindekset ikke er repræsentativt, og på den baggrund er det besluttet at ændre metoden.

Data fra boligsiden.dk er heller ikke retvisende af primært to årsager: Der indgår alene salg, hvor ejendomsmægler har medvirket. Herudover sættes der lighedstegn mellem udbudspris og maksimalpris, hvilket ikke er korrekt.

ABF stiller spørgsmålstejn ved, at man i rapporten alligevel vælger at lægge disse begrænsede (eller ikke repræsentative) data til grund.

Der er grundlæggende forskel mellem andelsboliger og ejerboliger

I rapporten opstilles en parallelitet mellem forbrugere på hhv. ejerbolig- og andelsboligmarkedet. ABF finder ikke præmissen om parallelitet tilstrækkeligt underbygget.

Da hensynet til forbrugerbeskyttelse er afgørende, mener ABF, at det er kritisabelt, at rapporten ikke medtager en sammenligning af risikovurderinger for hhv. ejer- og andelsboliger, da der er grundlæggende forskel mellem de to ejerformer. Modsat ejerboligmarkedet hæfter andelshavere ikke økonomisk for foreningens gæld, ligesom andelsboligmarkedet er underlagt maksimalpriser.

Der er med "Aftale om mere robuste andelsboligforeninger" fra 2017 allerede indført en række stramninger på andelsboligområdet. Forbrugere på andelsmarkedet bliver allerede kreditvurderet; herunder med stresstest af forbrugerens økonomi ift. evt. rentestigninger og afdrag. Omvendt er det muligt at finansiere køb af ejerbolig med en høj grad af afdragsfrihed og rentetilpasningslån.

Der er i redegørelsen ikke alene taget stilling til forbrugerbeskyttelsen, men også penge- og realkreditinstitutters risici. Her ville det have været relevant at inddrage antal tvangsauktioner og konkurser for de forskellige ejerformer. Ifm. udvalgsarbejdet har ABF da også efterspurgt tal for institutternes tab ved udlån uden at det er efterkommet.

Det er ABF's vurdering, at hverken realkredit- eller pengeinstitutter har haft væsentlige tab ved udlån til andelsboliglavere og andelsboligforeninger.

De stramme finansieringsregler skævvrider boligmarkedet

Med udvalgets begrænsede anbefalinger vælger man i praksis at videreføre de stramme finansieringsregler for andelsboliger. Konsekvenser heraf er, at tendensen med at færre vil have mulighed for at købe andelsbolig og færre stiftelser af nye andelsboligforeninger vil fortsætte. ABF har under udvalgsarbejdet præsenteret eksempler på andelsboligforeninger, der er blevet stiftet ved optagelse af individuelle kviklån, da lejerne ikke har kunnet opnå sædvanlig bankfinansiering pga. finanstillsynets stramninger af bankernes kreditpolitik. Et stigende antal kviklån ved finansiering af køb af andelsbolig vil forringe forbrugerbeskyttelsen.

ABF mener, at den manglende vilje til at finde en bedre balance mellem kreditvilkår og forbrugerbeskyttelse forringer muligheden for at opnå den politiske ambition om andelsboligen som et billigt alternativ til ejerboligen.

Der er på nuværende tidspunkt både udfordringer ved at stifte andelsboligforeninger i eksisterende ejendomme og i nybyggeri. På baggrund af finansieringsmulighederne henvender mange nye projekter sig til et begrænset og velhavende segment, og mange projekter ender som privat udlejning. Hermed er finansieringsreglerne i praksis en udfordring for at løse efterspørgslen efter flere bofællesskaber.

Rapporten beskriver, at andelsboligmarkedet er et delmarked af det samlede boligmarked i Danmark, og udviklingen på dette marked, herunder ændringer i regler og praksis, kan således påvirke andre dele af boligmarkedet. Alternativet til en andelsboligforening er privat udlejning. Det er vores opfattelse, at de gældende finansieringsregler for andelsboliger samlet set medvirker til at forrykke markedet i retning af færre andelsboliger og flere lejeboliger.

2. KAPITEL: MARKEDET FOR ANDELSBOLIGER OG MARKEDET FOR BELÅNING AF ANDELSBOLIGER

2.1. INTRODUKTION

Dette kapitel indeholder den overordnede beskrivelse af markedet for andelsboliger og markedet for belåning af andelsboliger, jf. kommissoriet, som Udvalget har lagt til grund for sit arbejde.

Formålet med kapitlet er at belyse markedsudviklingen for andelsboliger og andelsboligforeningsejendommen ud fra offentligt tilgængeligt data og Finanstilsynets egne indberetninger. Beskrivelsen fokuserer på prisudvikling og finansiering. Finansiering af andelsboliger er generelt godt datadækket, mens der kun er begrænsede data for prisudviklingen for handlede andelsboliger.¹⁰

Kapitlets beskrivelser, særligt i afsnit 2.2.1 om pris- og udbudsdata og afsnit 2.2.2 om nedskrivningsprocenter, skal ses i lyset af, at dels er pris- og udbudsdata mangelfulde, da mange handler med andelsboliger ikke registreres, og dels fremgår nedskrivningsprocenten for pengeinstitutter alene for andelsboliger samlet set.

2.2. ANDELSBOLIGMARKEDET I DANMARK

Andelsboligmarkedet i Danmark udgør to segmenter, der er indbyrdes afhængige, markedet for andelsboligforeningsejendomme (boligudlejningsejendomme) og markedet for andelsboliger.¹¹

Andelsboligmarkedet adskiller sig fra ejerboligmarkedet ved, at det er andelsboligforeningen, der ejer ejendommen, mens andelshaveren ejer en boligret (et andelsbevis). Andelsboligmarkedet er et delmarked af det samlede boligmarked i Danmark, og udviklingen på dette marked, herunder ændringer i regler og praksis, kan således påvirke andre dele af boligmarkedet.

Et eksempel på denne påvirkning er, at den alternative anvendelse for selve ejendommen typisk er udlejning. Når en ejendom omdannes fra udlejningsejendom til andelsbolig, så forrykkes markedet i retning af færre lejelejligheder og flere andelsboliger. Tilsvarende vil en omdannelse af andelsboliger til lejeboliger mindske antallet af andelsboliger og øge antallet af lejeboliger.

Et andet eksempel er, at den boligsøgende skal vælge imellem lejebolig, ejerbolig eller andelsbolig. Regelgrundlaget kan gå ind og påvirke dette valg. Hvis det er nemt og billigt at leje en bolig, vil det alt andet lige være mindre attraktivt at købe en ejerbolig eller en andelsbolig. Desuden sammenligner en boligkøber boligudgifterne ved hhv. andelsbolig og ejerbolig, herunder risikoen for værditab.

Derfor bør både markedsudvikling og finansieringsmuligheder sammenlignes på tværs. Det er i vidt omfang søgt gjort igennem rapporten.

¹⁰ Danmarks Statistik er ved at udvikle et prisindeks for handlede andelsboliger for private, men på nuværende tidspunkt er der kun offentliggjort en kort tidsserie. Der findes ikke officielle statistikker over prisudviklingen for andelsboligforeningsejendomme alene, hvilket kan skyldes, at disse ikke handles særlig ofte, eller at de bliver solgt som en boligudlejningsejendom.

¹¹ Et andelsbevis er brugsretten til en specifik bolig i andelsboligforeningen og retten til en andel af andelsboligforeningens formue.

Andelsboligforeningen kan optage realkreditlån til at finansiere andelsboligforeningens ejendom.¹² Andelsbeviset er en rettighed til at bruge en specifik andelsbolig og ikke fast ejendom, så beviset kan ikke finansieres med realkreditlån. Pengeinstitutter kan yde lån til at finansiere køb af såvel ejendomme som andelsboliger.

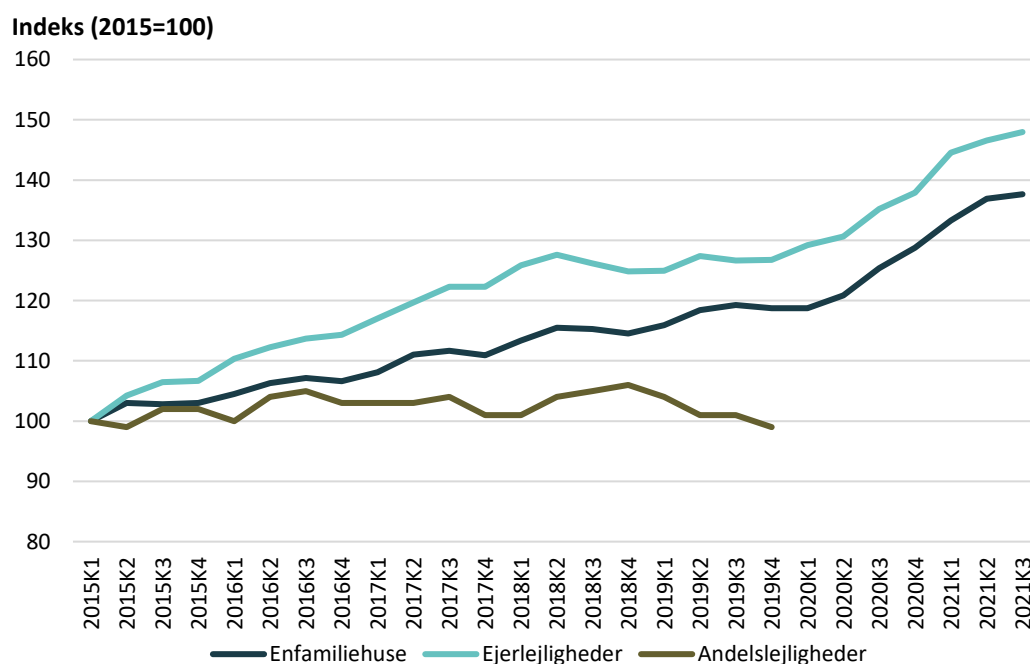
2.2.1. Andelsboligmarkedet for private andelshavere

I afsnittet beskrives pris- og udbudsudviklingen på andelsboliger for private andelshavere samt finansieringen af andelsboliger for private andelshavere målt ved udlånsdata og geografisk fordeling.

2.2.1.1. Pris- og udbudsdata

Set over en årrække har priserne på andelslejligheder ligget relativt stabilt sammenlignet med prisudviklingen for enfamiliehuse og ejerlejligheder, jf. figur 2.1.¹³ Der er en vis usikkerhed om data, og der findes på nuværende tidspunkt ikke en opdateret offentlig tilgængelig prisstatistik for andelslejligheder, jf. boks 2.1. Til prisudviklingen skal bemærkes, at fx et nyt tag på en ejendom vil påvirke prisudviklingen forskelligt i andelsboliger og ejerboliger. Hvis taget i andelsboligen finansieres med foreningens opsparing og et realkreditlån, så vil prisen på andelsboligen i udgangspunktet ikke ændre sig. I en ejerbolig vil et nyt tag derimod i udgangspunktet øge prisen på boligen. Priserne for ejerlejligheder og enfamiliehuse er steget betydeligt siden medio 2020. Data for denne periode skal generelt ses i lyset af, at COVID-19 har ført til en betydelig stigning i aktiviteten på boligmarkedet.

Figur 2.1: Prisindeks for handlede boliger på landsplan



Note: Alene andelslejligheder indgår. Andelsboliger, der anvendes til parcel/stuehuse, række-, kæde- og dobbelthuse, kollegier, døgninstitutioner, fritidshuse og andet indgår således ikke. DST vurderede primo 2018, at andelslejligheder udgjorde ca. 73 pct. af alle andelsboliger i Danmark.

Kilde: Danmarks Statistik (<https://www.dst.dk/da/Statistik/bagtal/2020/2020-14-09-mens-ejeboliger-bliver-stadig-dyrere-taber-andelslejligheder-vaerdi>). Tabel EJ5 for enfamiliehuse og ejerlejligheder samt eksperimentelle tal for andelslejligheder.

¹² Inden for en lånegrænse på 80 pct.

¹³ Se bilag B.1 om forskellige prisbegreber for andelsboliger anvendt af Danmarks Statistik. I figuren anvendes den beregnede pris for den overtagne andelslejlighed, som består af prisen for det overtagne ejerandelsbevis samt andelen i andelsboligforeningens nettogæld. Se figur B.2.1 i bilag B.2 for prisudviklingen for ejerlejligheder opdelt på udvalgte landsdele.

Boks 2.1: Prisoplysninger for andelsboliger

Der er tale om et eksperimentelt prisindeks for andelslejligheder baseret på en frivillig undersøgelse med ca. 150–300 priser/observationer pr. kvartal. De relativt få observationer pr. kvartal er årsagen til, at statistikken ikke indgår i Danmark Statistiks officielle statistik. Jo flere observationer, der indgår i beregningerne, jo mindre bliver den statistiske usikkerhed. Derfor vil et officielt salgsregister for andelslejligheder kunne forbedre statistikken betydeligt.

Stikprøvestørrelse

Stikprøven blev designet i 2014 med 1.000 andelsboligforeninger, men pga. frafald er stikprøven blevet reduceret til ca. 700 andelsboligforeninger i 2018. Det betyder, at særligt tallene for de seneste perioder er behæftet med en vis usikkerhed. Pga. stikprøvestørrelsen har det ikke været muligt at beregne et prisindeks for andelsboligforeninger, der benytter hhv. anskaffelsesprisen, valuarvurderingen og den offentlige vurdering som værdiansættelsesmetode af andelsboligforeningens ejendomme.

Stikprøvesammensætning

I stikprøven benytter ca. 2/3 af andelsboligforeningerne den offentlige vurdering som værdiansættelsesmetode, ca. 30 pct. benytter valuarvurderingen, mens den resterende del (ca. 5 pct.) benytter anskaffelsesprisen. Andelen i stikprøven, der benytter valuarvurderingen, har været nogenlunde konstant over hele den indsamlede periode.

På nuværende tidspunkt har Danmarks Statistik offentliggjort prisdata til og med fjerde kvartal 2019.

Ny prisstatistik på vej

Siden 1. juli 2021 har andelsboligforeninger været forpligtet til at indberette salg af andelsboliger til hjemmesiden andelsboliginform.dk.¹ De indsamlede data, som i princippet vil dække alle solgte andelsboliger, vil Danmarks Statistik benytte til at udvikle et prisindeks for andelsboliger. Danmarks Statistik forventer at offentliggøre det nye andelsboligprisindeks første gang i løbet af 2. halvår 2022.

Kilde: Danmarks Statistik

¹ Jf. Bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

Prisudviklingen for andelslejligheder lå i periodens første kvartal 2015 til fjerde kvartal 2019 under prisudviklingen for både ejerlejligheder og enfamiliehuse, særligt i den sidste del af perioden. I 2019 ses en negativ prisudvikling for andelslejligheder modsat prisudviklingen for både enfamiliehuse og ejerlejligheder, hvor udviklingen har været positiv. Andelslejligheder er koncentreret i de større byer, hvorfor det er relevant at sammenligne med prisudviklingen på ejerlejligheder i disse. Udviklingen i priser på andelslejligheder ligger betydeligt under udviklingen for ejerlejligheder i de største byer, jf. figur B.2.1 i bilag B.2. Forskellen i prisudviklingen for andelslejligheder og ejerlejligheder kan bl.a. skyldes, at prisfastsættelsen på andelsboliger ikke er fri, da den er underlagt en maksimal grænse ved lovgivning, se boks 2.2.¹⁴ Det begrænser andelsboligernes salgspris i perioder med høj efterspørgsel efter andelslejligheder. Særligt hvis ejendommen er værdisat efter den offentlige vurdering, som er fastfrosset på 2011-niveau, vil maksimalprisbestemmelsen sætte en begrænsning på salgsprisen.

¹⁴ Maksimalprisen fastsættes af andelsboligforeningen en gang om året, så der er en vis forsinkelse i prisdannelsen på andelslejligheder sammenlignet med ejerboliger.

Boks 2.2: Maksimalprisen på en andelsbolig

Maksimalprisen er udtryk for den højeste pris, som en sælger af en andelsbolig kan sælge sin andelsbolig for.

Maksimalprisen er værdien af andelen i andelsboligforeningens formue (andelsværdien) tillagt værdien af de forbedringer, der er gennemført i lejligheden samt eventuelt værdien af fast installeret inventar.

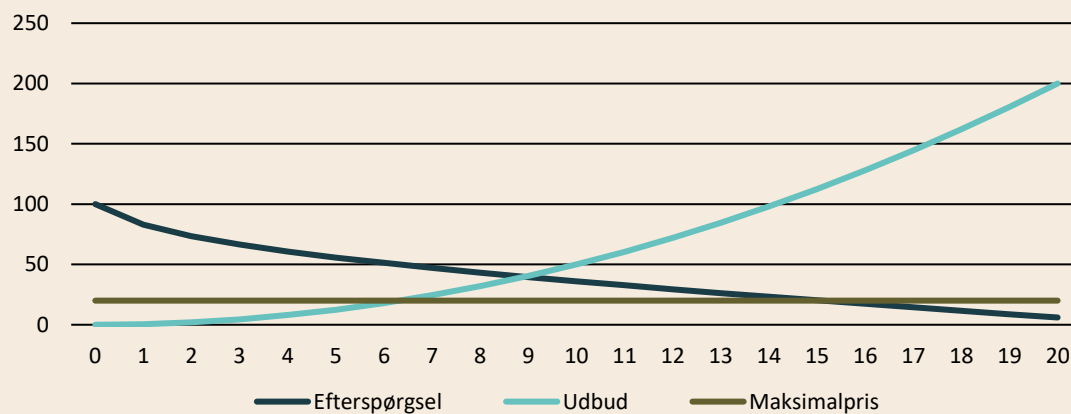
Udgangspunktet er, at formuen skal opgøres efter nettoformueprincippet, dvs. som forskellen mellem andelsboligforeningens aktiver og passiver. Foreningens største aktiv er normalt ejendommen, og den kan indregnes i andelsboligforeningens regnskab til enten anskaffelsespris, kontant handelsværdi (valuarvurdering) eller offentlig ejendomsværdi, jf. andelsboligloven § 5, stk. 2, litra a - c. Ved ændring af andelsboligforeningsloven i lov nr. 610 af 12. juni 2013 er det dog bestemt, at andelsboligforeninger, der stiftes ved erhvervelse af en udlejningsejendom, i en periode på 2 år efter andelsboligforeningens stiftelse alene kan anvende anskaffelsesprisen ved opgørelse af andelsboligforeningens formue efter lovens § 5, stk. 2.

Den enkelte andels pris fastsættes til en værdi svarende til en andel af andelsboligforeningens formue, se <https://www.abf-rep.dk/lov-og-fakta/koeb-og-salg-af-andelsbolig/andelsboligens-pris/> . For en dybere gennemgang af andelsværdiberegninger, se også <https://www.abf-rep.dk/lov-og-fakta/oekonomi/andelsvaerdiberegning/>).

Andelsboliger sælges ikke altid til maksimalprisen

Prisen på andelsboligen afhænger bl.a. af udbud og efterspørgsel, og ligevægtsprisen findes der, hvor udbud og efterspørgsel mødes. Ligevægtsprisen er illustreret i nedenstående figur ved skæringen mellem den blå og sorte linje. Hvis der er større efterspørgsel end udbud, vil ligevægtsprisen stige. Hvis ligevægtsprisen er større end maksimalprisen, så vil maksimalprisen være bindende, da andelsboligen ikke må sælges til en pris over maksimalprisen. Hvis ligevægtsprisen ligger under maksimalprisen, vil andelsboligen blive solgt til ligevægtsprisen frem for maksimalprisen. Figuren viser et eksempel, hvor andelsboligen sælges til maksimalprisen, da ligevægtsprisen ligger over maksimalprisen.

Maksimalpris versus ligevægtspris

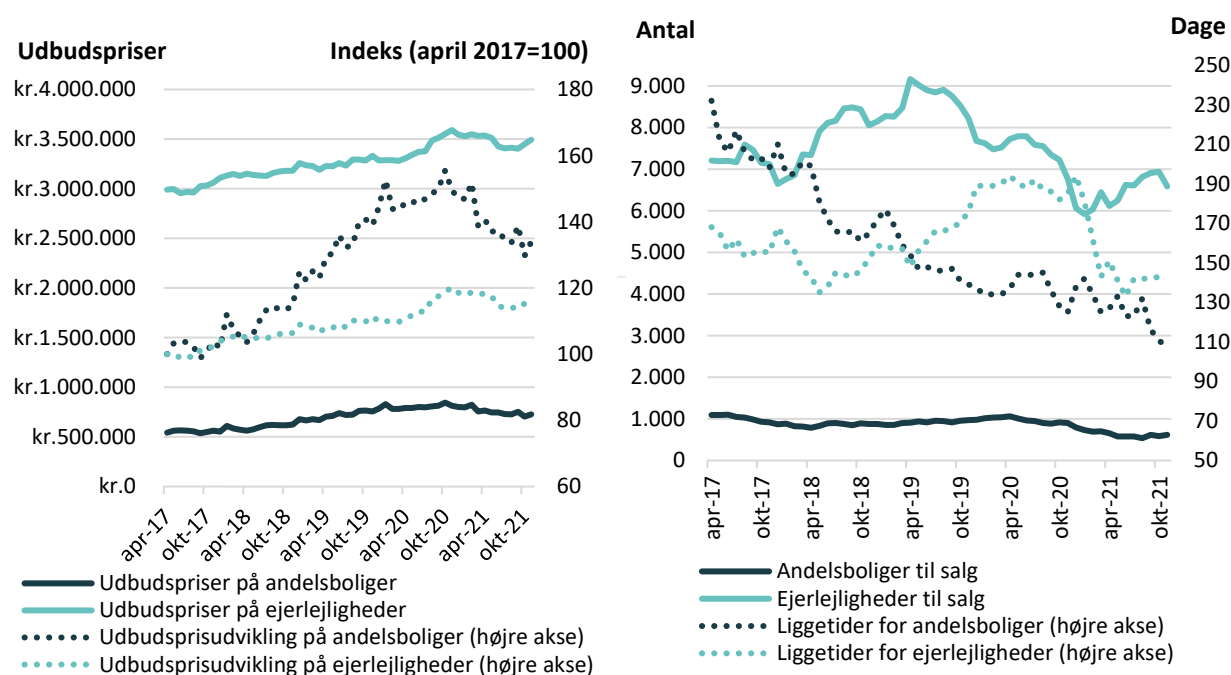


Note: Pris fremgår af y-aksen og antal købere/sælgere fremgår af x-aksen.

Prisen på andelsboliger inkl. eventuelle forbedringer og løvsøre har siden medio 2014 nærmet sig maksimalprisen, hvilket indikerer, at maksimalprisen i stigende grad har lagt en dæmper på prisudviklingen.¹⁵ Ligevægtsprisen i fri handel er således tæt på eller over maksimalprisen på de andelsboliger, som indgår i den officielle statistik beskrevet i boks 2.1.

Udbudspriserne på både andelsboliger¹⁷ og ejerlejligheder er overordnet steget siden medio 2017, jf. figur 2.2. På trods af et fald i 2021 er udbudspriserne siden 2017 relativt steget væsentligt mere for andelsboliger end for ejerlejligheder, og der er generelt stor forskel i udbudspriseniveauet for de to ejendomstyper.¹⁸ Liggetiderne for andelsboliger er faldet væsentligt siden 2017, mens liggetiderne for ejerboliger er steget efterfulgt af et større fald. Det understøtter den mere afdæmpede udbudsprisudvikling for ejerlejligheder. Hvis der alene sammenlignes med udviklingen i vækstområder følger udviklingen for udbudspriser og liggetider på ejerlejligheder og andelsboliger dog i højere grad hinanden, jf. figur B.2.7-B.2.9 i bilag B.2.

Figur 2.2: Udbudsdata for andelsboliger og ejerlejligheder



Note: Vær opmærksom på, at figuren til venstre viser udbudspriser og ikke salgspriser. Udbudspriserne svarer som udgangspunkt til udbudspriser for overtagne andelsboliger i opgørelsen fra Danmarks Statistik. Data bygger på indberetninger til Boligsiden fra ejendomsmæglere

Se figur B.2.2-B.2.12 i bilag B.2 for data opdelt på udvalgte landsdele.

Kilde: Boligsiden

(<https://www.boligsiden.dk/markedsindeks?statisticType=AdvertisedPrice&areas=a1&propertyTypes=PartiallyOwned&tab=graph>).

¹⁵ Prisen på andelsbeviser inkl. eventuelle forbedringer og løvsøre mv. svarer til prisen på det overtagne andelsbevis i opgørelsen fra Danmarks Statistik, jf. boks 2, 1.

¹⁶ Kilde: <https://www.dst.dk/Site/Dst/Udgivelser/nyt/GetAnalyse.aspx?cid=29821>.

¹⁷ Udbudsdata fra Boligsiden dækker data vedrører handler indberettet af ejendomsmæglerne til Boligsiden og kan derfor dække andre andelsboligtper end andelslejligheder.

¹⁸ Udbudspriser i figur 2.2 svarer til udbudspriser for overtagne andelsbeviser i opgørelsen fra Danmarks Statistik. Opgørelsen er afhængig af den enkelte ejendomsmægleres indberetning til Boligsiden, så der kan være afvigelser, og den er derfor ikke direkte sammenlignelig med udbudspriserne for ejerlejligheder. Bemærk også, at da der i opgørelsen fra Boligsiden er tale om et simpelt gennemsnit af de indberettede andelsboliger, kan karakteristika for ejendomstyperne, fx geografi eller forskel på typiske størrelser på boligtyperne, have indflydelse på udbudspriseniveauet og den tilhørende udvikling.

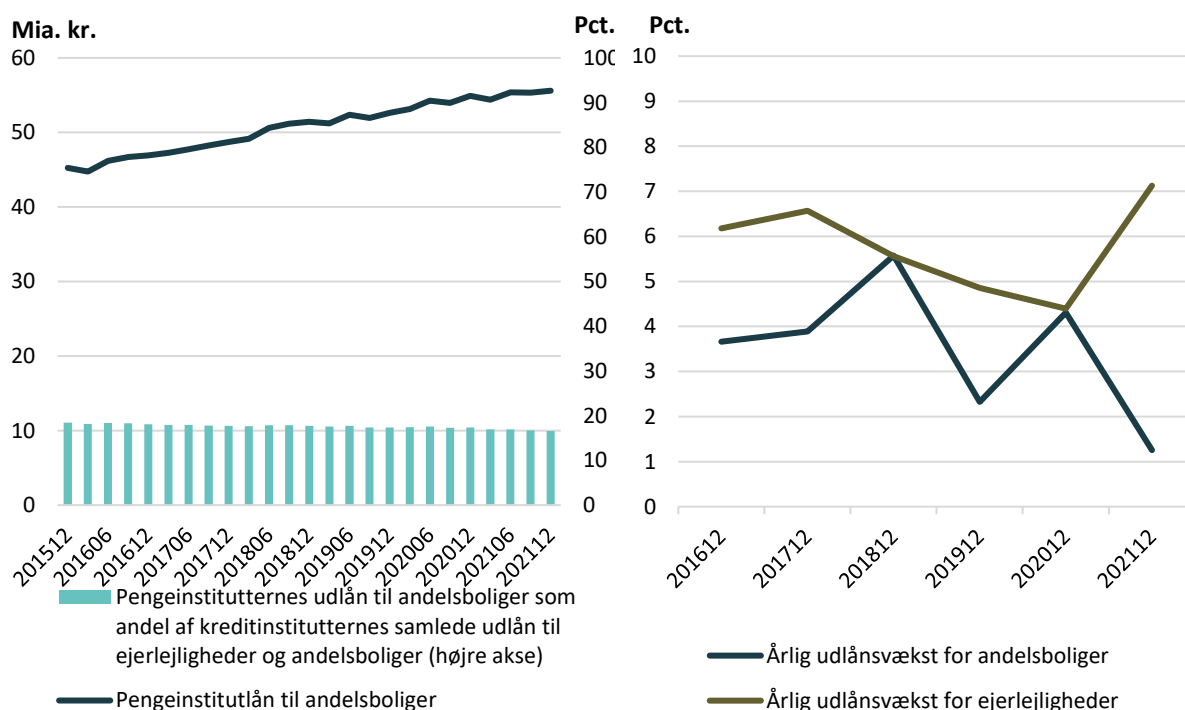
Antallet af andelsboliger til salg steg mellem 2018 og medio 2020 og faldt i 2021. Tal for antallet af andelsboliger til salg skal læses med det vigtige forbehold, at denne boligtype oftere end fx ejerlejligheder ikke udbydes via en ejendomsmægler og derfor ikke indgår i Boligsidens Markedsindeks, hvorfor der kan være et betydeligt mørketal. Det understøttes af, at antallet af andelsboliger til salg i landsdel København by er lavere end antallet af andelsboliger til salg i Nordjylland på trods af, at der generelt er færre andelsboliger beliggende i Nordjylland.¹⁹ Stigningen i udbuddet mellem 2018 og medio 2020 kan være et udtryk for, at flere private gik til en ejendomsmægler, når de skulle have deres andelsbolig solgt. Det kan både være et tegn på, at det sidst i perioden var blevet sværere selv at sælge sin andelsbolig, og at det var blevet mere fordelagtigt at sælge via en ejendomsmægler end tidligere. Stigningen i udbuddet kan også skyldes udskydelsen af de offentlige ejendomsvurderinger til 2024, da nogle andelshavere i en periode kan have afventet denne, men grundet udskydelsen vælger at sætte andelsboligen til salg. Antallet af tinglyste pantebreve med sikkerhed i andelsboliger har været stabil de seneste 3-4 år.²⁰

2.2.1.2. Finansiering

Som det fremgår ovenfor er det muligt at optage lån med pant i en andelsbolig gennem et pengeinstitut. Finansieringsreglerne for både andelsboliger og andelsboligforeningsejendomme gennemgås i kapitel 3.

Pengeinstitutternes udlån til andelsboliger er steget siden 2015, jf. figur 2.3. Pengeinstitutternes udlån til andelsboliger opgjort som en andel af kreditinstitutternes samlede udlån til både ejerlejligheder og andelsboliger er dog siden 2015 aftaget en smule. Den årlige udlånsvækst til finansiering af andelsboliger var i 2021 under penge- og realkreditinstitutternes udlånsvækst til finansiering af ejerlejligheder, jf. figur 2.3. Set over perioden 2016 til 2021 har udlånsvæksten til andelsboliger ligget lavere end udlånsvæksten til ejerlejligheder.

Figur 2.3: Udlån til andelsboliger sammenlignet med udlån til ejerlejligheder



Note: Udlånet opgøres som bruttorestgælden. Udlån for andelsboliger omfatter udelukkende pengeinstitutternes udlån til andelsboliger for private. Udlån for ejerlejligheder dækker både over pengeinstitut- og realkreditudlån. For ejendoms-kategorien "andelsboliger" henføres til andelsbeviser (svarende til overtagne andelsbeviser i opgørelsen fra Danmarks Statistik). Udlån til andelsboligforeninger indgår ikke.
Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet (KDMS).

¹⁹ Andelsboliger til salg fordelt på landsdele fremgår af figur B.2.2 i bilag B.2.

²⁰ 12.789 i 2017, 12.810 i 2018, 13.351 i 2019 og 6.341 til og med 25. juni 2020. Tinglysningsretten opbevarer kun statistiske data tre år tilbage.

Pengeinstitutternes udlån til andelsboliger er koncentreret i vækstområder, jf. tabel 2.1, hvor udlån til andelsboliger i Københavns og Frederiksberg kommune ultimo 2021 udgjorde ca. tre fjerdedele af pengeinstitutternes samlede udlån til andelsboliger.

Tabel 2.1: Pengeinstitutters udlån til andelsboliger ultimo 2021 fordelt geografisk		
Rang	Kommune	Udlånsandel
1	København	62,9%
2	Frederiksberg	14,3%
3	Gentofte	2,4%
4	Aarhus	2,2%
5	Hvidovre	1,2%
6	Roskilde	1,1%
7	Tårnby	1,1%
8	Lyngby-Taarbæk	1,0%
9	Gladsaxe	0,9%
10	Aalborg	0,9%
Sum		88,1%

Note: For ejendoms-kategorien "andelsboliger" henføres til andelsbeviser (svarende til overtagne andelsbeviser i opgørelsen fra Danmarks Statistik). Udlån til andelsboligforeninger indgår ikke.

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet (KDMS).

2.2.2. Andelsboligforeningsejendomme

I afsnittet beskrives prisudviklingen samt realkreditinstitutternes udlån til andelsboligforeninger med pant i andelsboligforeningsejendomme målt ved udlånsdata, belåningsgrader samt tabs- og nedskrivningsprocenter.

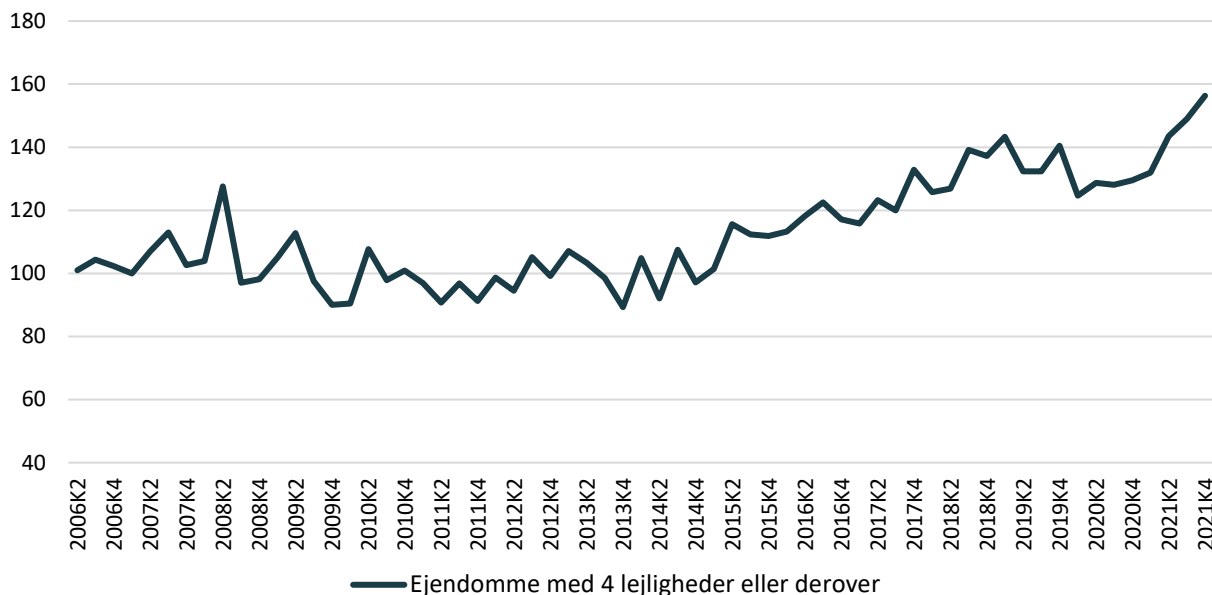
2.2.2.1. Prisudviklingen

Det er typisk realkreditinstitutter, der finansierer andelsboligforeningens køb af ejendommen inden for den maksimale lånegrænse på 80 pct. Realkreditlån til andelsboligforeninger sammenholdes med realkreditlån til boligudlejningsejendomme, da begge anvendes til boligformål og har en realkreditbelåningsgrænse på 80 pct.²¹, og andelsboligforeningens ejendom skal iht. værdiansættelsesbekendtgørelsen værdiansættes som en boligudlejningsejendom. Derudover bliver en andelsboligforeningsejendom ved andelsboligforeningens opløsning solgt som en boligudlejningsejendom. Priserne på boligudlejningsejendomme er steget væsentligt siden ultimo 2013 og særligt i 2021, jf. figur 2.4.

²¹ Andelsboligforeningsejendomme angives i figurerne som andelsboligforeninger. Boligudlejningsejendomme angives i figurerne som private beboelsesejendomme til udlejning.

Figur 2.4: Prisindeks for handlede ejendomme med fire lejligheder eller derover

Indeks (2006=100)



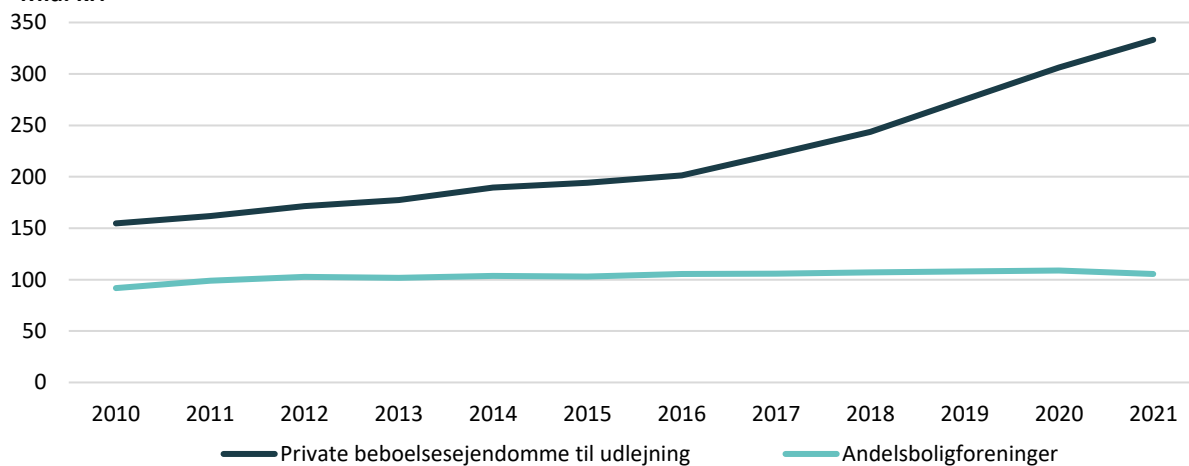
Note: Prisindeks for ejendomme med fire lejligheder eller derover, hvilket bruges som et estimat for boligudlejningsejendomme.
Kilde: Danmarks Statistik (tabel EJ5).

2.2.2.2. Realkreditinstitutternes udlån til andelsboligforeninger

Realkreditinstitutternes udlån til andelsboligforeninger har ligget relativt stabilt de seneste år, jf. figur 2.5. Samtidig er udlånet til boligudlejningsejendomme steget væsentligt.

Figur 2.5: Realkreditudlån til andelsboligforeninger og boligudlejningsejendomme

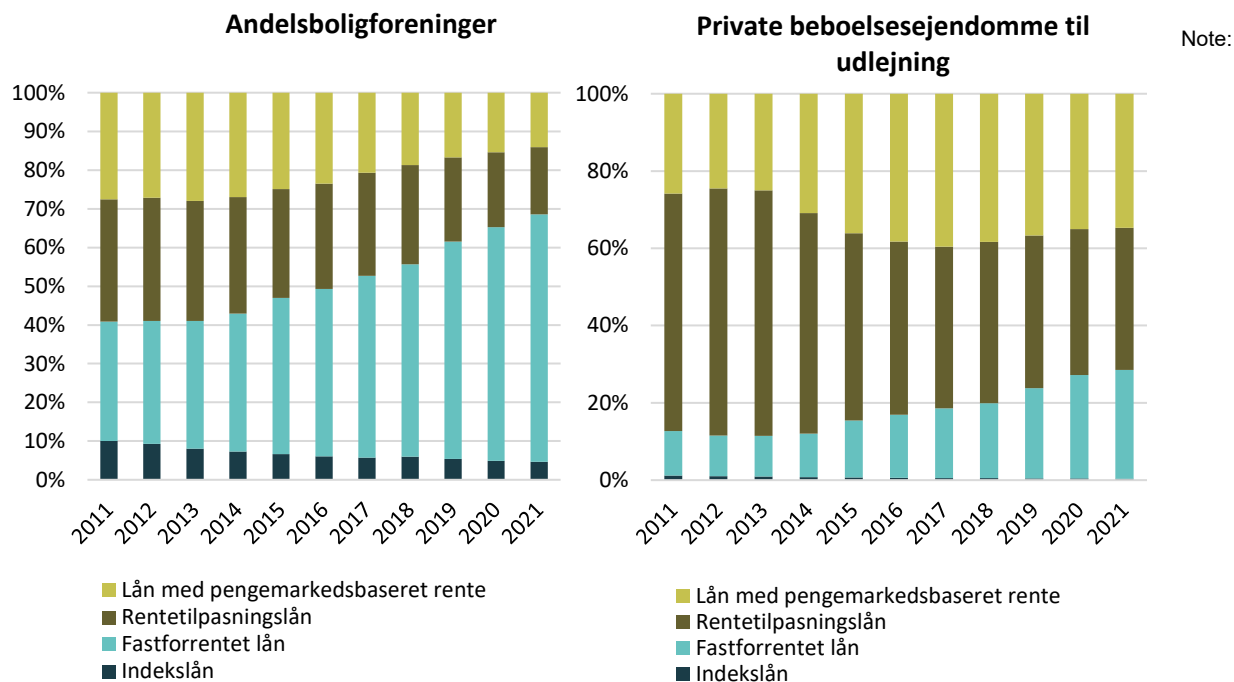
Mia. kr.



Note: Udlån opgøres før nedskrivninger.
Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet (KRRS).

Andelsboligforeninger har siden 2011 i højere grad anvendt realkreditlån med fast rente, jf. figur 2.6. Fra 2011 til 2021 steg andelsboligforeningernes realkreditlån med fast rente fra 31 pct. til 64 pct. af det samlede realkreditudlån til andelsboligforeninger. Realkreditudlånet med fast rente for boligudlejningsejendomme lå væsentligt lavere, selvom det er steget fra 12 pct. i 2011 til 28 pct. i 2021 af det samlede realkreditudlån.

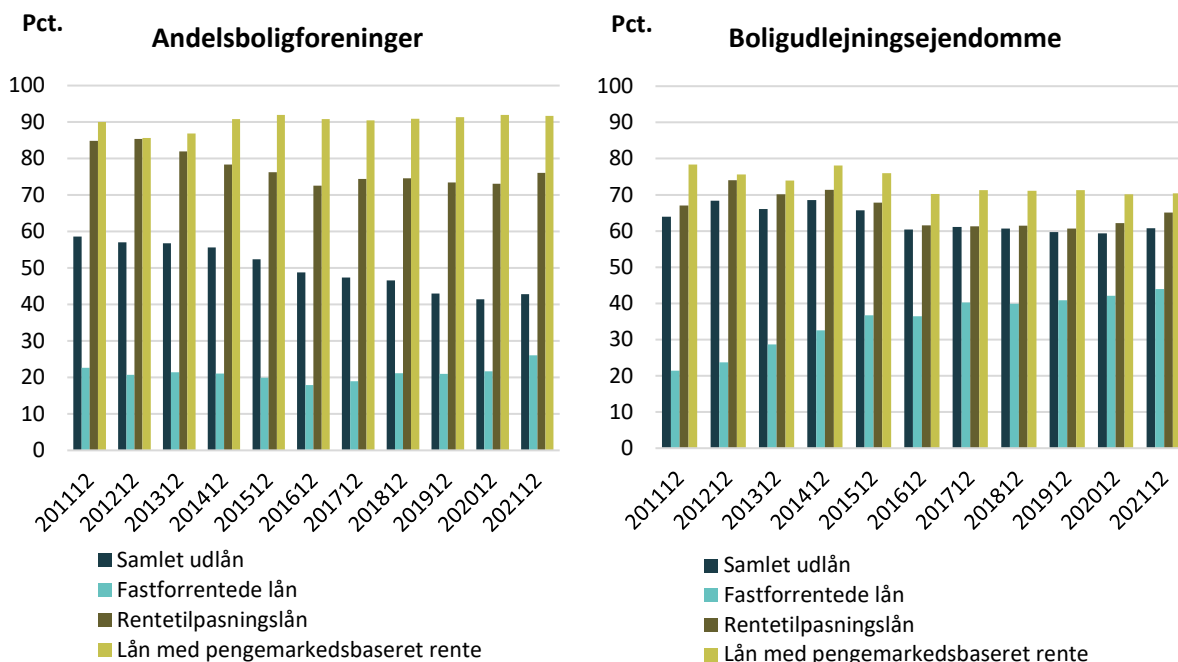
Figur 2.6: Udlånsfordeling for andelsboligforeninger og boligudlejningsejendomme



Realkreditudlån opgøres før nedskrivninger.
 Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet (KRGs, RuLe).

Realkreditinstitutternes udlån til andelsboligforeninger med afdragsfrihed opgjort som en andel af deres samlede udlån til andelsboligforeninger er faldet siden 2011, og andelen er lavere end for boligudlejningsejendomme, jf. figur 2.7. Desuden fremgår det, at andelsboligforeninger i høj grad anvender afdragsfrihed på deres udlån med variabel rente.

Figur 2.7: Andel realkreditudlån med afdragsfrihed fordelt på låntyper



Note: Realkreditudlån opgøres før nedskrivninger.

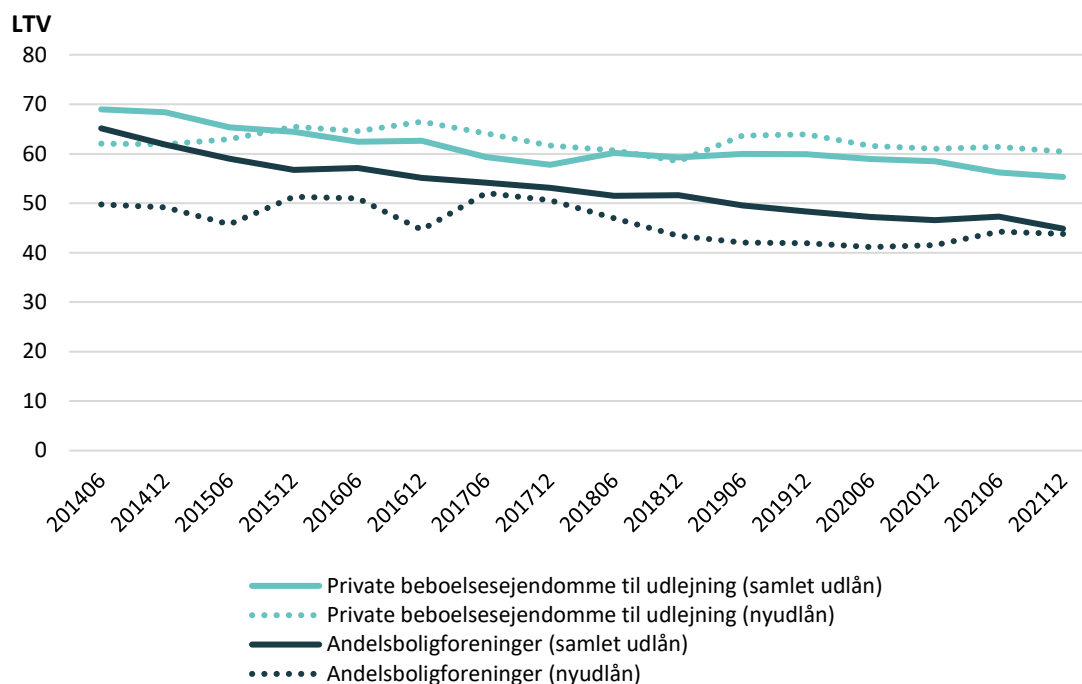
Realkreditudlån med afdragsfrihed dækker over realkreditudlån med afdragsfrihed, hvor optionen aktuelt udnyttes.

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet (KRGS, RuLe).

Belåningsgraderne (LTV)²² er faldet siden 2014 for begge ejendomssegmenter, jf. figur 2.8. I 2014 lå den gennemsnitlige LTV for andelsboligforeninger på 65 pct., mens den ultimo 2021 lå på 45 pct. svarende til et fald på 20 pct.-point. Den gennemsnitlige LTV for boligudlejningsejendomme faldt i samme periode fra 69 pct. til 55 pct. svarende til et fald på 14 pct.-point. Faldet hænger sammen med stigende ejendomspriser over perioden. Desuden blev der i 2018 i andelsboligloven indført krav om, at en andelsboligforening ved stiftelse kun må indgå aftale om afdragsfrihed for op til 40 pct. af købesummen i forbindelse med optagelse af realkredit- eller realkreditlignende lån, jf. afsnit 3.2.2.

²² Belåningsgrad (LTV) udtrykker belåningen i ejendommene ift. ejendommens værdi.

Figur 2.8: Realkreditinstitutternes eksponeringsvægtede LTV



Note: Gennemsnit af realkreditinstitutternes eksponeringsvægtede LTV'er.

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet (KLTS).

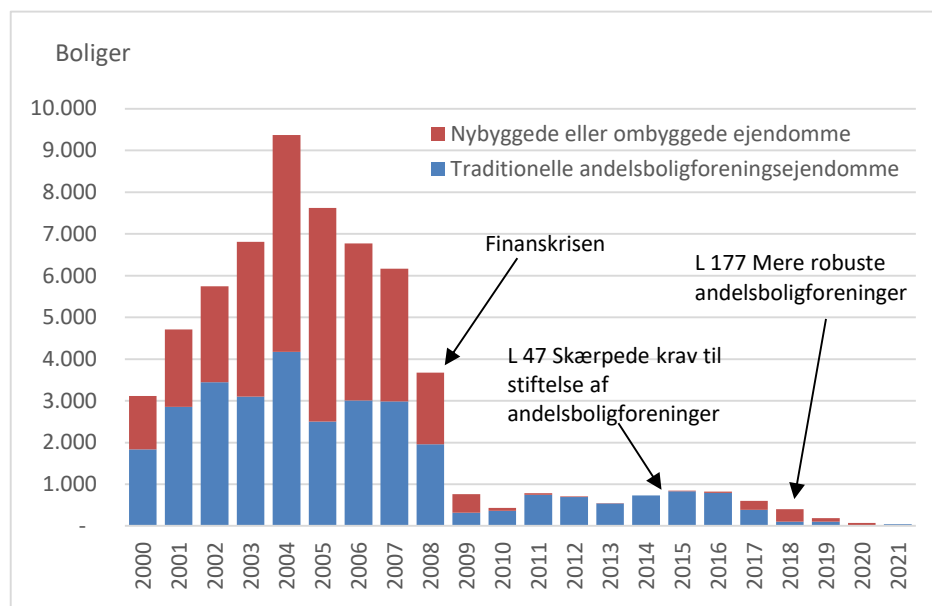
LTV på andelsboligforeningers nyudlån²³ lå i perioden 2014 til ultimo 2021 lavere end LTV på det samlede udlån, hvilket er atypisk sammenlignet med andre ejendomsstyper.

Faldet i LTV for det samlede realkreditudlån til et ejendomssegment skyldes stigende ejendomspriser og/eller fald i gæld. Der har været stigende ejendomspriser over perioden. Dertil kommer, at andelen af lån uden afdrag er faldet, jf. figur 2.7²⁴, hvilket påvirker LTV i nedadgående retning, og at faldende renter i højere grad muliggør at afdrage på lån ved en uændret ydelse. Desuden er der efter 2017 stiftet relativ få nye andelsboligforeninger, jf. figur 2.9, hvilket har reduceret den vægtede LTV for andelsboligforeninger.

²³ Ved nyudlån forstås nye lån samt udvidelser af eksisterende lån, som instituttet har udbetalt i perioden. Lån, der både er udbetalt og indfriet i den periode, som indberetningen gælder for, skal medregnes som nyudlån. Udvidelser af lån i forbindelse med en konvertering (som ikke skyldes konverteringsomkostninger mv.) medregnes som nyudlån.

²⁴ Hvilket blandt andet kan skyldes andelsboliglovens krav om afdragsfrihed op til maksimalt 40 pct. LTV.

Figur 2.9: Tilgang af andelsboliger, 2000-2019



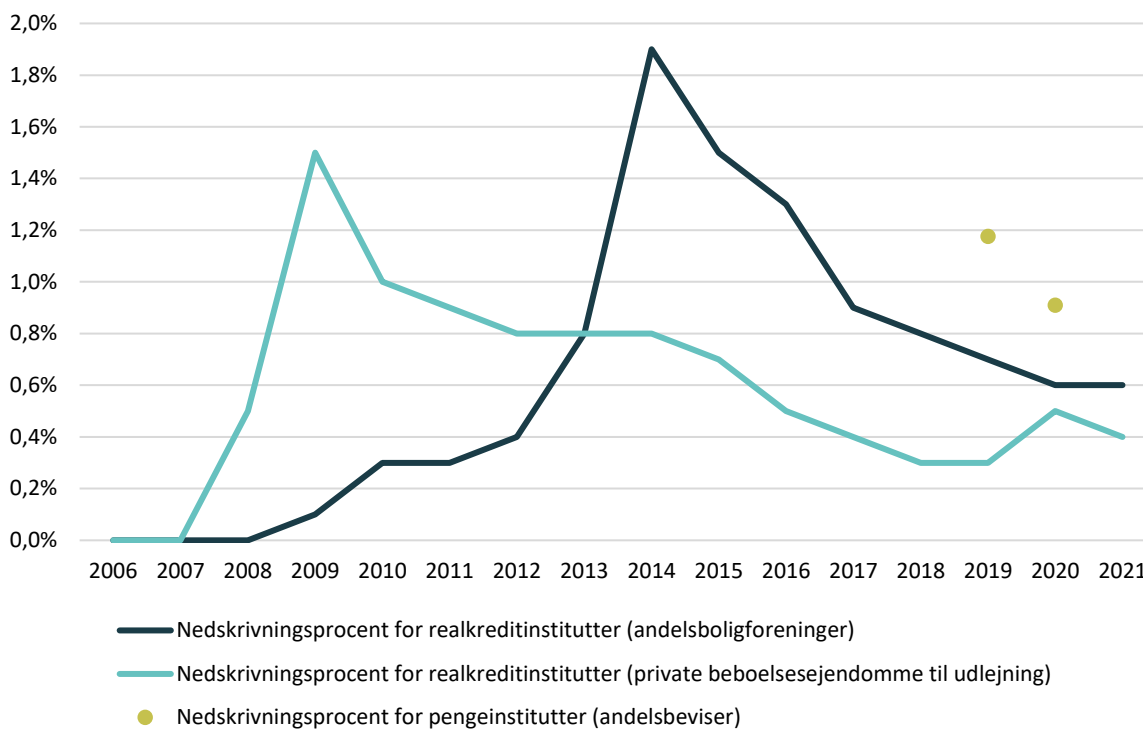
Anm.: Der er en forsinkelse i forhold til, hvornår nye andelsboligforeninger optræder som ejendomsejer i BBR. Det betyder, at der kan ske efterfølgende justeringer af tilgangen af andelsboliger.

Kilde: Bolig- og Planstyrelsen på baggrund af en samkørsel af registrene BBR, ESR og andelsboliginform.dk

2.2.2.3. Nedskrivningsprocenter

Realkreditinstitutternes nedskrivningsprocent for andelsboligforeninger steg væsentligt mellem 2007 og 2014, jf. figur 2.10. I slutningen af denne periode lå nedskrivningsprocenten også væsentligt over nedskrivningsprocenten for boligudlejningsejendomme, der ellers var steget betydeligt under finanskrisen. Den høje nedskrivningsprocent på realkreditudlånet til andelsboligforeninger i 2014 var bredt fordelt og kunne ikke henføres til et enkelt institut alene. Det skete blandt andet som en konsekvens af en præcisering af reglerne medio 2013 om indregning af den negative markedsværdi af renteswaps i nedskrivningsberegninger, jf. bilag 10 i regnskabsbekendtgørelsen. Præciseringen medførte, at kreditinstitutterne, der ikke havde nedskrevet korrekt, måtte øge nedskrivningerne på udlån til andelsboligforeninger som følge af andelsboligforeningernes brug af renteswaps i midten af 00'erne i årene frem mod finanskrisen, jf. boks 2.3. Desuden var der andelsboligforeninger, som blev stiftet i midten af 00'erne med en for høj vurdering af ejendommen og med afdragsfrie lån, som efterfølgende medførte en faldende egenkapital i andelsboligforeningerne.

Figur 2.10: Nedskrivningsprocenter



Note: Nedskrivningsprocenten udregnes som de akkumulerede nedskrivninger ultimo perioden ift. udlån før nedskrivninger ultimo perioden. For pengeinstitutter indgår gruppe 1 til 4 og filialer af udenlandske kreditinstitutter, hvor Finanstilsynet kun har denne dekomponering af data fra 2019 og frem.

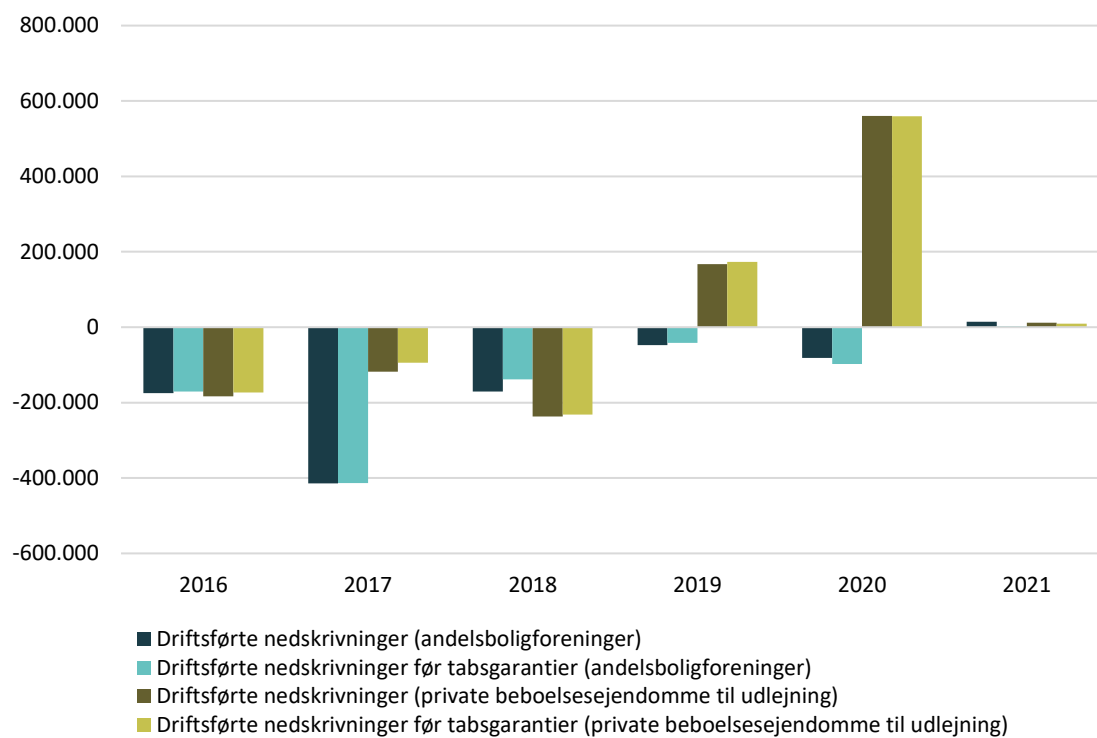
Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet (KRRS) og Kreditregistret.

Realkreditinstitutternes nedskrivningsprocent for udlån til andelsboligforeninger var på cirka 0,6 pct. ultimo 2020, mens pengeinstitutternes nedskrivningsprocent for udlån til andelsboliger var på cirka 0,9 pct. ultimo 2020, jf. figur 2.10.

Nedskrivningsprocenterne på realkreditlån til andelsboligforeninger og boligudlejningsejendomme skal ses i lyset af, at der kun kan ydes realkreditlån inden for 80 pct. af ejendommens markedsværdi. Derudover har flere realkreditinstitutter en tabsgaranti fra et pengeinstitut for den yderste del af realkreditlånet. Tabsgarantier har siden 2016 overordnet set ikke haft væsentlig betydning for realkreditinstitutternes nedskrivninger på udlån til andelsboligforeninger, jf. figur 2.11, dog med en mindre undtagelse i 2018. Da en tabsgaranti først kommer i spil i nedskrivningsberegningen, hvis pantet ikke dækker, har den positive økonomiske udvikling, herunder stigende boligpriser og faldende LTV medført, at institutternes tabsgarantier siden 2016 har haft en mindre betydning.

Figur 2.11: Realkreditinstitutternes nedskrivninger før og efter tabsgarantier

1.000 kr.



Note: Driftsførte nedskrivninger opgøres år til dato.

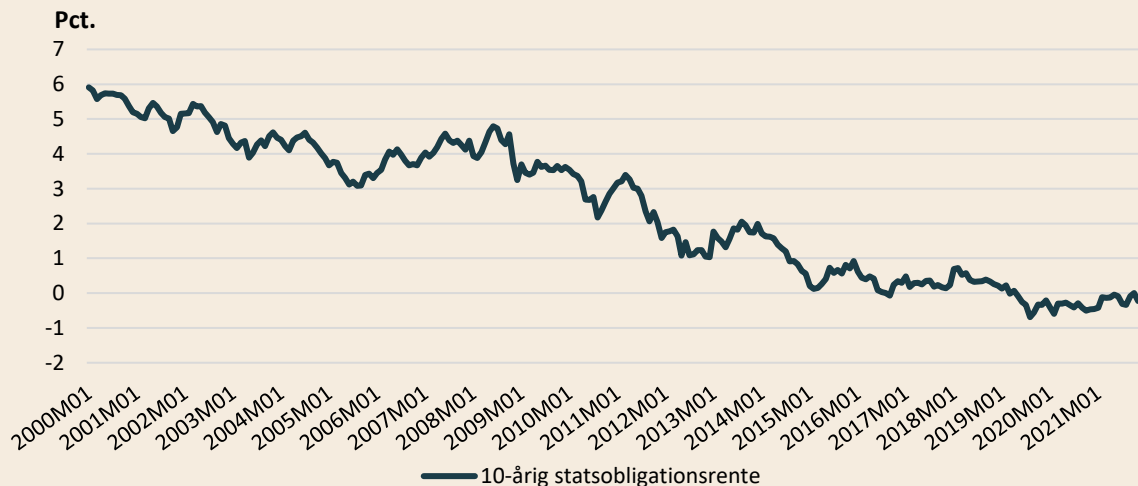
Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet (KRGs, NRLe).

Boks 2.3: Andelsboligforeningers indgåelse af renteswapaftaler

Flere andelsboligforeninger indgik i midten af 00'erne renteswapaftaler med kreditinstitutter, hvor andelsboligforeningerne byttede en lav variabel rente til en højere, men fast rente. Ved samtidig aftale om en rentetrappe fik andelsboligforeningen en gradvis stigende rente over lånets løbetid uanset renteutviklingen. Baggrunden for indgåelsen af disse aftaler var ofte et ønske om en stabil boligafgift og et ønske om at skaffe billig finansiering de første år af lånets løbetid.

Bemærk at en renteswap har en værdi på nul ved indgåelse, og dens fremtidige værdi afhænger af renteutviklingen. Da andelsboligforeningerne indgik aftalerne, regnede nogle foreninger formentligt med, at renten ville stige, hvilket ville indebære en positiv og stigende værdi af renteswappen. I stedet faldt renten, jf. nedenstående figur, hvilket resulterede i, at værdien af de indgåede renteswapaftaler blev negative. Dette reducerede andelsboligforeningernes egenkapital og bevirkede et fald i de bagvedliggende andelsværdier. For nogle andelshavere medførte den negative værdi af renteswapaftalen, at andelsværdien var faldet så betydeligt, at de ikke kunne sælge deres andelsbolig uden tab.

Renteudvikling



Kilde: Danmarks Statistik.

Som en konsekvens af dette, voksede nogle andelsboligforeningers underskud betydeligt. Foreningens gæld endte med at overstige ejendommenes værdi, og andelshavernes boliger blev meget svære at sælge. Det førte for enkelte andelsboligforeninger til retssager mod kreditinstitutterne om retten til at blive erklæret konkurs. Et af de mest kendte eksempler herpå er Duegården, som i maj måned 2016 fik ret til at blive erklæret konkurs i Højesteret.

2.3. ANDELSBOLIGMARKEDET I UDLANDET

Nedenfor gennemgås nærmere, hvilke overordnede regler der gælder i Sverige, Norge og Finland for boligtyper, der minder om andelsboliger.

I Sverige findes boligformen "bostadsrätt", der i et vist omfang minder om den danske andelsbolig. Det er bostadsrättsforeningen, der ejer ejendommen, og medlemmerne af andelsboligforeningen bor i lejlighederne og ejer en brugsret over lejlighederne. Det er muligt for andelsboligforeningen at optage lån i ejendommen. Ved køb af lejlighederne (bostadsrätt) er det også muligt at optage lån til køb af brugsretten. Prisen på bostadsrätten fastsættes på almindelige markedsvilkår, og bostadsrätter omsættes generelt mere frit end i Danmark. Bostadsrätter udgjorde i 2015 en større andel af boligmarkedet i Sverige (23 pct.) end i Danmark (7 pct.). En bostadsrätt kan finansieres ved boliglån, hvor bankens pant består af retten til boligen. Der er en hovedregel om et udbetalingskrav på 15 pct. for alle lån.

I Norge findes boligformen "borettslag"/"andelsleilighet", hvor beboere ejer en andel i borettslaget. Andelsejeren skal i reglen være en fysisk person, og med ejerskabet følger ret til at bo i lejligheden. Andelsejeren er medansvarlig for fællesgælden og betaler et indskud til borettslaget til dækning af renter og fællesudgifter. Ejerskabet af borettslaget kan enten være privat eller et "boligbyggelag" (boligselskab).

I Finland findes boligformen "asumisoikeus" eller "The right-to-live", der har lighedstræk med den danske almenbolig og andelsbolig. Non-profit organisationer ejer i andelsboligforening en ejendom, der er opdelt i lejligheder, som man kan købe af andelsboligforeningen. Låntager køber dog kun 10-15 pct. af lejligheden og betaler derefter "husleje" til andelsboligforeningen. De 10-15 pct. kan finansieres med op til 95 pct. af den købte andel, hvis det er førstegangskøbere (dvs. udbetalingskrav på 5 pct.) og 90 pct. hvis ikke førstegangskøbere (dvs. udbetalingskrav på 10 pct.).

Det er vigtigt at understrege, at boligtyperne ikke er fuldt identiske med den danske andelsbolig/andelsboligforening, og dermed ikke kan sammenlignes én-til-én. Man bør derfor være varsom med at foretage en sådan sammenligning.²⁵

²⁵ For en længere sammenligning af bl.a. andelsboligmarkedet med udvalgte europæiske lande, se Erhvervsstyrelsen 2018: "Rapport fra udvalg om ejerlejlighedsloven, Bilag 4: Kortlægning af boligformer og tilsvarende lovgivning i sammenlignelige lande og Danmark".

3. KAPITEL: FINANSIERINGSREGLER FOR ANDELSBOLIGER OG ANDELSBOLIGFORENINGSEJENDOMME

3.1. INTRODUKTION

Finansieringsreglerne for andelsboliger er omdrejningspunktet for Udvalgets arbejde. I dette kapitel gennemgås først reglerne om værdiansættelse og realkreditbelåning af andelsboligforeningsejendomme. Andelsbeviser er ikke fast ejendom og kan derfor ikke realkreditbelånes. Lån til køb af andelsbevis vil således traditionelt blive finansieret via et pengeinstitut. Pengeinstitutternes muligheder for at yde lån til finansiering af såvel andelsboliger som andelsboligforeningsejendomme gennemgås derfor efterfølgende. Lovgivningens krav om en passende udbetaling i forbindelse med køb af en andelsbolig samt beregning af gælds faktor er vigtige elementer i Udvalgets endelige konklusioner og gennemgås til slut i kapitlet.

Det fremgår af Udvalgets kommissorium, at der skal udvikles en oversigt over regulering af finansieringsmuligheder ved stiftelse af andelsboligforeninger og køb af andelsbolig. Denne oversigt er vedlagt i Bilag C.

3.2. REALKREDITUDLÅN OG EJENDOMSVURDERING

Jf. Udvalgets kommissorium skal de nuværende regler om værdiansættelse lægges til grund for arbejdet. Reglerne om værdiansættelse gennemgås derfor alene til baggrund.

3.2.1. Værdiansættelse af andelsboligforeningsejendomme

Realkreditinstitutter kan yde finansiering til andelsboligforeningens køb af ejendom. Et realkreditinstitut skal til brug for låneudmåling værdiansætte andelsboligforeningsejendommen til markedsværdi (kontantværdi).²⁶

Realkreditinstitutterne anvender ved værdiansættelsen en rentabilitetsberegning.²⁷ Rentabilitetsberegningen foretages ved at dividere ejendommens årlige nettoleje²⁸ med markedets afkastprocent²⁹. Markedets afkastprocent skal blandt andet afspejle den pågældende ejendomstype i området, ejendommens karakter og sikkerheden for opretholdelse af nettoindtægten på ejendommen. Værdiansættelsen skal ske på baggrund af relevante referencer. Ved værdiansættelse af en andelsboligforeningsejendom anvendes i praksis markedets afkastprocent for boligudlejningsejendomme, da en andelsboligforeningsejendom ved andelsboligforeningens opløsning bliver solgt som en boligudlejningsejendom.³⁰

²⁶ Jf. artikel 129, stk. 3, og artikel 229, stk. 1, i Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) nr. 575/2013 af 26. juni 2013 om tilsynsmæssige krav til kreditinstitutter og investerings selskaber (CRR) og om ændring af forordning (EU) nr. 648/2012 (CRR) og § 10 i lovbekendtgørelse nr. 1188 af 19. september 2018 om realkreditlån og realkreditobligationer mv., (LRR).

²⁷ For lån finansieret med realkreditobligationer (RO) følger det af § 14 i bekendtgørelse om realkreditinstitutters værdiansættelse og låneudmåling og for lån finansieret med særligt dækkede obligationer (SDO) og særligt dækkede realkreditobligationer (SDRO) af § 14 i bekendtgørelse om værdiansættelse af pant og lån i fast ejendom, som stilles til sikkerhed for udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer.

²⁸ Ved nettolejen forstås ejendommens bruttolejeindtægt (fastsat som den maksimale lovlige leje som udlejningsejendom) med fradrag af andelsboligforeningens driftsudgifter.

²⁹ Det afkast, som en investor må forvente at få for sin investering, her afkastet på en ejendomsinvestering.

³⁰ Der skal tages højde for ændringen af boligreguleringslovens § 5, stk. 2 ved brug af referencer.

Et realkreditinstitut skal besigtige en ejendom udvendigt og indvendigt før endelig værdiansættelse. Besigtigelse og værdiansættelse skal foretages af en vurderingssagkyndig ansat i instituttet. Ejendomsvurderingen skal foretages af en vurderingssagkyndig, som har de nødvendige kvalifikationer, evner og erfaringer til at foretage en værdiansættelse, og som er uafhængig af kreditbevillingsprocessen.

Besigtigelse og værdiansættelse kan foretages af tredjepart, som også skal opfylde disse krav. Institutet skal afgive en detaljeret vurderingsinstruks. Tilsidesættelse af instrukser skal kunne sanktioneres, herunder i form af fratagelse af vurderingsopgaven uden varsel. Betalingen for vurderingerne må ikke afhænge af størrelsen af de ansatte værdier.

3.2.2. Realkreditinstitutters lån til køb af andelsboligforeningsejendomme

Realkreditinstitutter kan yde lån til andelsboligforeninger inden for reglerne i Lov om realkreditlån og realkreditobligationer (LRR). En andelsboligforening kan optage realkreditlån til at finansiere andelsboligforeningens ejendom³¹, mens et andelsbevis er en brugsret til en bolig i andelsboligforeningens ejendom. Andelsbeviset er ikke fast ejendom og kan derfor ikke finansieres med realkreditlån.

Et realkreditinstitut kan yde realkreditlån til private andelsboligforeninger med en maksimal løbetid på 30 år. Ved fastsættelse af lånets løbetid og afdragsprofil skal der tages hensyn til pantets forventede værdiforringelse og de for pantet gældende lånegrænser. Der er ikke øvrige krav til løbetid og afdrag for lån til private andelsboligforeninger i den finansielle lovgivning.

Det fremgår dog af andelsboligloven³², at en andelsboligforening ved stiftelse kun må indgå aftale om afdragsfrihed for op til 40 pct. af købesummen i forbindelse med optagelse af realkredit- eller realkreditlignende lån. Der er således en grænse for, hvor stor en del af en andelsboligforenings ejendom, der i udgangspunktet kan finansieres afdragsfrit. Det er dog ifølge andelsboligloven muligt efter tre år at omlægge lånet og dermed øge graden af afdragsfrihed til mere end 40 pct. af købesummen. Bestemmelse blev indført i 2018.³³

Realkreditlån til finansiering af andelsboligforeningsejendomme kan være finansieret med realkreditobligationer (RO'er), særligt dækkede obligationer (SDO'er) eller særligt dækkede realkreditobligationer (SDRO'er). Den maksimale lånegrænse er 80 pct. af ejendommens værdi. For lån finansieret med SDO og SDRO gælder kravet om 30-årig løbetid ikke, hvis lånegrænsen ikke overstiger 75 pct. Finanstillsynet er ikke bekendt med, at institutterne udnytter denne mulighed for at øge løbetiden på lån til private andelsboligforeninger. Lån kan ydes med variabel rente eller løbende rentetilpasning.

Det er praksis hos realkreditinstitutter, at låntager betaler rente og en bidragssats samt eventuelt andre gebyrer, fx kursskæring. Rente følger prisen på obligationerne, der finansierer lånet, og er betaling til den investor, som ejer obligationerne. Renterne på realkreditlån fastsættes direkte på markedet og bestemmes af investorenes efterspørgsel efter og realkreditinstitutternes udbud af realkreditobligationer. Den relativt lave rente på realkreditlån skyldes blandt andet, at realkreditlån og realkreditobligationer er reguleret meget stramt, herunder at realkreditlån ydes mod pant i fast ejendom.

Bidragssatsen er derimod betaling til realkreditinstituttet. Bidragssatsen for et lån til en andelsboligforening er baseret på en individuel forhandling mellem realkreditinstitut og låntager i modsætning til privatkunders finansiering af ejerboliger, hvor bidragssatsen typisk ikke er genstand for forhandling.

Der har tidligere været eksempler på, at andelsboligforeninger har indgået en renteswapaftale med et pengeinstitut for at afdække renterisikoen på andelsboligforeningens realkreditlån. Et realkreditinstitut kan ikke udbyde renteswapaftaler.

³¹ Inden for en lånegrænse på 80 pct.

³² § 3c, stk. 1

³³ Jf. Lov nr. 555 af 29. maj 2018

3.3. PENGEINSTITUTTERS LÅN TIL KØB AF ANDELSBOLIGER OG ANDELSBOLIGFORENINGSEJENDOMME

Modsat realkreditinstitutter, som kun kan yde finansiering af en andelsboligforenings køb af ejendom, kan pengeinstitutter både finansiere en privatkundes køb af en andelsbolig og en andelsboligforenings køb af ejendom. Afsnittet beskriver regler og praksis for pengeinstitutters kreditvurdering ved finansiering af henholdsvis en privatkundes køb af en andelsbolig og en andelsboligforenings køb af en ejendom.

3.3.1. Pengeinstitutters kreditvurdering ved privatkunders køb af andelsbolig

Reglerne for pengeinstitutters kreditvurdering af privatkunder er fastlagt i ledelsesbekendtgørelsen.³⁴ Det fremgår heraf, at kreditvurderingen blandt andet skal bygge på kundens (husstandens) reelle formue, gældsfaktor samt rådighedsbeløb beregnet under forudsætning af traditionel fast forrentet finansiering med afvikling.³⁵ Det fremgår også, at pengeinstituttet skal sikre, at kreditbeslutninger baseres på robustheden af kundens fremtidige indtjening og likviditet og ikke i for høj grad på sikkerheder, der kan falde i værdi, som fx en andelsbolig.

I bekendtgørelsen om god skik for boligkredit er der anført krav til kunders passende udbetaling ved køb af ejer- og andelsbolig. Reglerne herfor er beskrevet nærmere i afsnit 3.5. Desuden anviser "Vejledning om forsigtighed i kreditvurderingen ved belåning af boliger i vækstområder" (vækstvejledningen), hvordan pengeinstitutter bør anvende en tilpas forsigtighed ved belåning af privatkunders ejerboliger og/eller andelsboliger i områder med større prisstigninger (vækstområder), der aktuelt omfatter København by, Københavns omegn og Aarhus kommune.

Det fremgår blandt andet af vækstvejledningen (punkt 2), at hvis kundens andelsboligforening har variabelt forrentet gæld, er der ingen sikkerhed for, at andelsboligforeningen på et senere tidspunkt har mulighed for at omlægge lånet til en fast rente, som svarer til den faste rente på bevillingstidspunktet. Ved finansiering af en kundes køb af andelsbolig i en andelsboligforening, hvor hele eller dele af gælden er variabelt forrentet og ikke dækket af renteswaps eller lignende, bør andelsboligforeningens gæld ved opgørelsen af kundens rådighedsbeløb derfor stresses med en fast rente, der er 1 procentpoint højere end den aktuelle faste rente, dog minimum 4 pct. "*Dette omfatter al boliggyld, herunder også gæld til køb af en andelsbolig*", jf. vækstvejledningens punkt 1. Dette er med til at sikre, at kunden har råd til en stigning i boligafgiften, hvis renten på andelsboligforeningens gæld stiger. I nogle tilfælde viser andelsboligforeningens regnskab og budget et stort likviditetsoverskud, så pengeinstituttet ikke er i tvivl om, at ovennævnte rentestress af andelsboligforeningens gæld vil kunne absorberes inden for den nuværende boligydelse og derfor ikke vil give anledning til en stigning i boligydelsen. I disse tilfælde kan pengeinstituttet undlade at tage højde for dette rentestress ved beregningen af kundens rådighedsbeløb.

Det fremgår desuden af vækstvejledningens punkt 4, at hvis kundens gældsfaktor/gearing er høj, er det ensbetydende med et lavt rådighedsbeløb i forhold til husstandsindkomsten. En positiv formue kan dog kompensere for risikoen ved en høj gældsfaktor. For vækstområder er der risiko for væsentlige fald i huspriserne, der undergraver den kompenserende effekt. Kunder med en høj gældsfaktor/gearing bør således have en robust, positiv formue. Det betyder, at formuen bør forblive positiv, hvis boligen falder i værdi. Ved en gældsfaktor/gearing mellem 4 og 5 bør formuen således som hovedregel være positiv, selv om boligen falder 10 pct. i værdi. Ved en gældsfaktor/gearing over 5 bør formuen som hovedregel være positiv, hvis boligen falder 25 pct. i værdi. Unge kunder, der er under uddannelse, og som har høj jobsikkerhed efter endt uddannelse, er dog undtaget herfra, hvis det forventes, at gælds faktoren/gearingen efter endt uddannelse nedbringes til under 4. Ligeledes er kunder med høj jobsikkerhed, og som har valgt fast rente og afdrag på realkreditgælden, undtaget herfra, hvis deres formue er positiv.

Reglerne gælder for enhver bevilling af lån eller kreditter til privatkunder i vækstområder. Reglerne er derfor de samme, uanset om kunden ønsker at købe en ejerbolig eller en andelsbolig. Det skyldes, at de risici, der er ved finansiering af andelsboliger, er de samme som ved finansiering af ejerboliger.

I boks 3.1 beskrives udvalgte nøgletal, herunder definition og beregning, som er relevante i forbindelse med kreditvurdering ved finansiering af en andelsbolig.

³⁴ Se bilag 1 til Bekendtgørelse om ledelse og styring af pengeinstitutter m.fl.

³⁵ Jf. ledelsesbekendtgørelsens bilag 1, pkt. 16

Boks 3.1. Beskrivelse af udvalgte nøgletal

Rådighedsbeløb: Pengeinstituttet skal vurdere, om kundens rådighedsbeløb på bevilningstidspunktet er tilstrækkeligt under forudsætning af traditionel fast forrentet finansiering med afvikling over 30 år. Det er relevant, men ikke tilstrækkeligt, at instituttet beregner, om kundens rådighedsbeløb ligger over instituttets minimumsgrænser for rådighedsbeløb. Ved vurderingen af om kundens rådighedsbeløb er tilstrækkeligt til at dække yderligere udgifter, der måtte komme om en årrække, bør der tages højde for kundens livsløbsfase, herunder en eventuel nedgang i kundens indtægt, fx ved pension. Der kan også tages højde for sandsynlige lønstigninger og mulige tilpasninger af økonomien i øvrigt. Desuden bør der ved beregningen af kundens rådighedsbeløb som hovedregel tages højde for kundens forholdsmæssige andel af rentedifferencen i forhold til den faktiske rente, jf. afsnit ovenfor om rentestress, hvis andelsboligforeningen eller kunden har valgt en belåning med variabel rente. Vækstvejledningen gælder som udgangspunkt for kreditvurderingen ved belåning af boliger i vækstområder, der aktuelt omfatter København by, Københavns omegn og Aarhus kommune. Vækstvejledningens punkt 7 gælder imidlertid ved belåning i alle geografiske områder. Det fremgår af punkt 7, at et pengeinstitut ved finansiering af en kundes køb af andelsbolig bør gennemgå andelsboligforeningens økonomi (årsrapport og budget) for at sikre, at der er tale om en sund andelsboligforening. Herudover bør instituttet gennemgå de øvrige relevante dokumenter i form af fx nøgleoplysningskemaerne og referatet fra andelsboligforeningens senest afholdte generalforsamling. Instituttet skal herunder være opmærksom på, om der er ydet afdragsfrihed på andelsboligforeningens gæld, og hvornår afdragsfriheden udløber. Ved beregningen af rådighedsbeløbet bør instituttet tage højde for, at boligafgiften kan stige, når afdragsfriheden udløber. Ligeledes bør instituttet ved beregningen af rådighedsbeløbet medregne allerede varslede stigninger i boligafgiften samt tage højde for potentielle stigninger som følge af vedligeholdelse. Herunder bør instituttet tage stilling til ejendommens vedligeholdelsesstand. Endelig bør instituttet tage stilling til den drifts-, likviditets- og kapitalmæssige effekt af renteswaps, rentetrapper og lignende. Ved vurderingen af om kundens rådighedsbeløb er tilstrækkeligt til at dække yderligere udgifter, der måtte komme om en årrække, bør der tages højde for kundens livsløbsfase. Endvidere kan der tages højde for sandsynlige lønstigninger og mulige tilpasninger af økonomien i øvrigt.

Reel formue: Når et pengeinstitut skal tage stilling til den reelle formue for en kunde, skal det vurdere, hvad den reelle værdi af kundens aktiver er, herunder kundens bolig. Ved andelsboliger skal instituttet tage stilling til den reelle værdi af andelsboligforeningens ejendom, da denne er bestemmende for den reelle værdi af andelsboligen, som indgår i kundens formueberegning. Det er ikke tilstrækkeligt, at institutterne ukritisk anvender den faktiske handelspris for andelsboligen, da den i en del tilfælde ikke er udtryk for, hvad den bagvedliggende ejendom reelt er værd. Det bedste grundlag for vurdering af andelsboligen er, hvor institutter foretager en værdiansættelse af andelsboligen på grundlag af en værdiansættelse af andelsboligforeningens ejendom i alternativ anvendelse som udlejningsejendom. Der henvises desuden til afsnit 3.1, hvor det fremgår, at et realkreditinstitut skal værdiansætte en andelsboligforeningsejendom som en boligudlejningsejendom ved hjælp af en rentabilitetsberegning.

Gælds faktor/gearing: Kundens gælds faktor/gearing beregnes som kundens (husstandens) samlede gæld divideret med den samlede bruttoindkomst. Ved beregningen af en andelsboligkundes gælds faktor/gearing skal gælden også omfatte kundens forholdsmæssige andel af andelsboligforeningens gæld, da det er kundens reelle formue, som pengeinstituttet skal inddrage i sin kreditvurdering, jf. ledelsesbekendtgørelsens, bilag 1 pkt. 16 (a), "(...) For privatkunder oplysninger om bl.a. kundens reelle formue, gælds faktor/gearing samt rådighedsbeløb". Det fremgår desuden af Finanstilsynets notat om Redegørelse om temaundersøgelse: Belåning af andelsboliger i seks pengeinstitutter" af den 19. juni 2018, se også boks 3.2. Derved er det - set i forhold til hvor meget gæld indkomsten skal servicere - muligt at sammenligne gælds faktoren for kunder med ejerbolig og andelsboliger. Det er ikke det samme, som den gæld kunden hæfter for, der ofte vil være lavere i andelsboliger. Hvis den forholdsmæssige gæld andel af andelsboligforeningens gæld ikke indregnes i kundens gælds faktor, skulle kundens gælds faktor alt andet lige være mindre, da kundens indkomst, uanset hvordan gælds faktoren teknisk er beregnet, skal være tilstrækkelig robust til også at servicere gælden i andelsboligforeningen, som er et element i boligafgiften til andelsboligforeningen.

Kundens udbetaling: For at sikre, at der er en vis stødpude ved værdifald af ejer- og andelsboliger, er der i bekendtgørelsen om god skik for boligkredit indført krav om, at kunder skal lægge en passende egenbetaling ved køb. I en del tilfælde vil en passende udbetaling svare til 5 pct. I andre tilfælde skal udbetalingen dog være større end 5 pct. for at leve op til kravet om en passende udbetaling, og i nogle tilfælde kan den være mindre. Det beror på en konkret og samlet vurdering af den økonomiske forsvarlighed.

I sin tilsynsvirksomhed har Finanstilsynet som udgangspunkt anset 5 pct. af købesummen som en passende udbetaling for ejerboliger. Ud fra hensynet til at opnå tilsvarende forbrugerbeskyttelse for andelshavere har Finanstilsynet som udgangspunkt anset 5 pct. af andelsboligens købesum tillagt den forholdsmæssige gæld i andelsboligforeningen som passende ("teknisk andelsværdi"). Se også afsnit 3.4 om forbrugerforhold og afsnit 3.5 om kravet om passende udbetaling.

Finanstilsynet gennemførte fra december 2017 til april 2018 en temaundersøgelse i seks pengeinstitutter af nye udlån til andelshavere og andelsboligforeninger. Undersøgelsen blev iværksat i lyset af en længere periode med stigende priser på andelsboliger. Formålet med undersøgelsen var at vurdere institutternes risikoappetit og beslutningsgrundlag. Finanstilsynet konkluderede, at

- 1) pengeinstitutternes tilgang til værdiansættelse af andelsboliger skal styrkes
- 2) risikoappetitten er for høj
- 3) institutterne har et utilstrækkeligt fokus på andelsboligområdets egenart i forretningsmode og politikker.

Temaundersøgelsens resultater er opsummeret i boks 3.2.

Boks 3.2: Uddrag fra Finanstilsynets redegørelse om temaundersøgelsen

1. Tilgangen til værdiansættelse af andelsboliger skal styrkes

Undersøgelsen viste, at andelsboliger handles til meget høje priser. Det er derfor ikke tilstrækkeligt, at institutterne ukritisk anvender den faktiske handelspris for andelsboligen, da den i en del tilfælde ikke er udtryk for, hvad den bagvedliggende ejendom reelt er værd. Institutet løber dermed en risiko for, at andelsboligen ikke kan sælges til samme høje pris i et mindre ophedet marked, hvor køberne har bedre tid og mulighed for at vurdere de bagvedliggende værdier. En fornyet og mere realistisk valuervurdering kan reducere den maksimale handelspris og dermed også salgsprisen på andelsboligen. Det er vigtigt, men ikke tilstrækkeligt, at institutterne overvåger omsætteligheden og de faktiske handelspriser for andelsboliger. Som nævnt ovenfor er det centralt for risikovurderingen ved belåning af andelsboliger, at der sker en korrekt værdiansættelse af den bagvedliggende ejendom.

Finanstilsynet havde ikke korrektioner til værdiansættelsen af andelsboligerne i de tilfælde, hvor institutter foretog en værdiansættelse af ejendomme i alternativ anvendelse som udlejningsejendomme og udledte den reelle værdi af andelsboligerne.

Omvendt viste gennemgangen, at en række ejendomme og andelsboliger var overvurderede i tilfælde, hvor institutterne ikke foretog en værdiansættelse af ejendommen. Omfanget af overvurderinger var størst hos institutter, der alene og ukritisk baserede deres vurderinger på andelsboligforeningernes værdiansættelse.

Finanstilsynet gav påbud til en række institutter om at tage stilling til den reelle værdi af andelsboligen og dermed også om at vurdere andelsboligforeningens ejendom i alternativ anvendelse som udlejningsejendom. Påbuddene blev givet med baggrund i, at den manglende værdiansættelse af ejendomme i andelsboligforeninger førte til en undervurdering af risikoen ved bevillingerne.

2. Risikoappetitten er for høj

I undersøgelsen indgik alene andelsboliger med beliggenhed i vækstområder. Undersøgelsen viste forskelle i tilgangen ved brugen af vækstvejledningens principper på andelsboligområdet. Dialogen med institutterne viste også, at der var usikkerhed om, hvordan de skulle bruge vækstvejledningen på andelsboligområdet. Her blev særligt for andelsboligkunder præciseret, at instituttet ved beregning af gælds faktoren skal tage højde for, om andelsboligforeningen har optaget gæld, som belaster de enkelte andelshaveres boligafgift og økonomi. Flere institutter indregnede ikke kunders forholdsmæssige andel af andelsboligforeningens gæld i beregning af gælds faktoren. Herved blev risikoen undervurderet.

Når instituttet skal beregne, om en andelsboligkunde stadig har positiv formue ved et fald i boligens værdi på 10 eller 25 pct., skal beregningen ske ud fra et prisfald på andelsboligforeningens ejendom på 10 eller 25 pct. Faldet i værdien af en andelsbolig vil være relativt større end værdifaldet på ejendommen på grund af den gearing, der ligger i, at andelsboligforeningen har gæld. Flere institutter vurderede i stedet kundens formue ud fra et fald i andelsboligens værdi på 10 eller 25 pct., hvilket undervurderede risikoen ved prisfald i vækstområder. Har en andelsboligforening valgt fast rente på realkreditgælden i hele lånets løbetid, og er der afdrag på hele realkreditgælden, er andelsboligkunden undtaget fra kravet om positiv formue ved et fald i boligens værdi på 10 eller 25 pct., hvis kunden har høj jobsikkerhed og en positiv formue. Undtagelsen gælder ikke, hvis andelsboligforeningen har valgt variabel rente eller afdragsfrihed på hele eller dele af realkreditgælden, selvom kunden har høj jobsikkerhed og positiv formue.

Finanstilsynet undersøgte også omfanget af kundernes egenfinansiering ved køb af andelsbolig. Egenfinansiering er med til at begrænse risici, da den giver en stødpude ved værdifald. Dette er til gavn for instituttet og kunden.

Finanstilsynet konstaterede, at institutterne havde forskellig praksis med hensyn til at kræve, om kunder stillede med egenfinansiering ved andelsboligbelåning:

- Hovedregel om 5 pct. i egenfinansiering af handelsprisen for andelsboligen tillagt den forholdsmæssige andel af andelsboligforeningens gæld. Denne tilgang harmonerer med mange institutters tilsvarende krav til passende egenfinansiering for ejer- eller fritidsboliger. Hovedreglen blev dog fraveget i nogle tilfælde.
- Hovedregel om egenfinansiering på 10 pct. af handelsprisen på andelsboligen. Hovedreglen blev dog fraveget i nogle tilfælde
- Ingen fastsatte hovedregler for egenfinansiering, eller en hovedregel blev ofte fraveget.

Finanstilsynet konstaterede, at en hovedregel om egenfinansiering på 5 pct. af handelsprisen for andelsboligen tillagt den forholdsmæssige andel af andelsboligforeningens gæld medførte, at instituttets kunder i det store og hele havde en passende egenfinansiering. I institutter uden regler eller med hyppige fravigelser var styringen af omfanget af egenfinansiering ikke tilfredsstillende, og der var relativt få sager, hvor egenfinansieringen var passende.

3. Utilstrækkeligt fokus på andelsboligområdets egenart i forretningsmodel og politikker

I flere institutter udgjorde andelsboligområdet en væsentlig del af kundegrundlaget, uden at det var tilstrækkeligt behandlet i deres forretningsmodeller. Flere institutter fik påbud om at styrke beskrivelsen i kreditpolitikken og forretningsmodellen, så forhold omkring risikoappetit og ønsket risikoprofil for andelsboligkunder kom tydeligere til udtryk.

3.3.2. Pengeinstitutters kreditvurdering ved en andelsboligforenings køb af en andelsboligforeningsejendom

Ved et pengeinstituts belåning af en andelsboligforenings ejendom (typisk 2. prioritetslån efter realkreditlånet) sker kreditvurderingen ud fra samme principper som ved belåning af en boligudlejningsejendom. Kreditvurderingen bygger derfor på en analyse af andelsboligforeningens drift og likviditet, formueforhold, ejendommens beliggenhed mv. Ligeledes gælder ledelsesbekendtgørelsens krav om, at pengeinstituttet skal sikre, at kreditbeslutninger baseres på robustheden af kundens fremtidige indtjening og likviditet og ikke i for høj grad på sikkerheder, der kan falde i værdi.

3.3.3. Finansieringsmuligheder

3.3.3.1. Andelsboliger

Finansiering af en andelsbolig sker i et pengeinstitut, og der kan ikke ydes realkreditfinansiering. Typisk finansieres købet af en andelsbolig med et andelsboliglån, som skal afdrages over 20 til 30 år. Nogle institutter yder dog også lån eller kreditter uden afdrag til finansiering af en andelsbolig. Det kan fx være tilfældet, når kunden har en stor egenfinansiering, så pengeinstituttets belåning er relativ beskedent, eller hvis kunden løbende har overskudslikviditet, som kan reducere kundens anvendelse af kreditten.

Pengeinstitutters lån og kreditter til privatkunder er generelt med variabel rente. Det gælder også ved andelsboligfinansiering. Pengeinstituttet har typisk nogle standardrentesatser for forskellige lånetyper. Den enkelte kundes rentesats kan dog afvige fra standardsatserne på grundlag af kundens økonomiske forhold, belåningsgraden, pengeinstituttets øvrige indtjening på kunden og kundens forhandlingsevner.

3.3.3.2. Andelsboligforeningers ejendom

Ved pengeinstituttets efterfinansiering (2. prioritetsbelåningen) af andelsboligforeningens ejendom, fx ved stiftelse af andelsboligforeningen eller ved ombygning eller større vedligeholdelsesarbejder, sker dette typisk ved et lån med afvikling. Løbetiden afhænger af formålet med lånet. Hvis det er et lån i forbindelse med stiftelsen, vil lånets løbetid ofte være 30 år. Er der tale om lån til vedligeholdelse, vil løbetiden ofte være kortere, fx 10 til 15 år. Rentesaften og lånevilkårene i øvrigt kan afhænge af andelsboligforeningens økonomi og robusthed, men renten er typisk variabel. For 1. prioritetsbelåningen i et realkreditinstitut henvises til afsnit 3.2.2.

3.4. FORBRUGERFORHOLD

Dette afsnit beskriver de relevante forbrugerretlige forhold ved penge- og realkreditinstitutternes udlån til en andelshaver og en andelsboligforening til køb af henholdsvis en andelsbolig og en andelsboligforeningsejendom.

Udvalget har endvidere identificeret en række områder, hvor forbrugerbeskyttelsen kan øges, så der er større sikkerhed omkring køb og salg af andelsboliger. Øget tillid og forbrugerbeskyttelse kan have en indirekte effekt på finansieringsmulighederne for andelsboliger og andelsboligforeningsejendomme. Anbefalingerne om øget forbrugerbeskyttelse er udarbejdet af Finans Danmark, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation og Forbrugerrådet Tænk. Anbefalingerne og baggrunden herfor er beskrevet i Bilag C.2.

3.4.1. Bekendtgørelse om god skik for boligkredit

Bekendtgørelsen om god skik for boligkredit er med til at sætte rammen for långivers pligter over for låntager med udgangspunkt i hensynet til forbrugeren og dennes interesser. Regelhenvisningerne i afsnit 3.4. er til bekendtgørelse om god skik for boligkredit (i det følgende "bekendtgørelsen").

Bekendtgørelsen indeholder en definition af begreberne forbruger, andelsboligforening og låntager, jf. boks 3.3

Boks 3.3. Definitioner af udvalgte begreber i bekendtgørelse om god skik for boligkredit

Bekendtgørelsens § 2, nr. 2-4:

- 2) **Forbruger:** En fysisk person, der i forbindelse med transaktioner, som er omfattet af denne bekendtgørelse, ikke handler som led i sin erhvervmæssige virksomhed.
- 3) **Andelsboligforening:** Et boligfællesskab, som er en andelsboligforening, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.
- 4) **Låntager:** En forbruger, jf. nr. 2, og en andelsboligforening, jf. nr. 3.

En række af bekendtgørelsens regler finder anvendelse på låntagere, dvs. både forbrugere og andelsboligforeninger, mens andre kun finder anvendelse på forbrugere.

Såvel andelshaver som andelsboligforeningen er på linje med boligejere omfattet af de fleste af de forbrugerbeskyttende regler i bekendtgørelsen om god skik for boligkredit. Andelshaver er omfattet af forbrugerbegrebet, fordi den pågældende er en fysisk person, jf. boks 2. Andelsboligforeningen er omfattet af de forbrugerbeskyttende regler, som finder anvendelse på låntagere. Dette skyldes et politisk ønske om at udstrække forbrugerbeskyttelsen til alle andelsboligforeninger.

Det bemærkes endvidere, at Det finansielle ankenævn ligeledes ser på andelsboligforeninger som forbrugere.

3.4.2. Kreditværdighedsvurdering

Långiver har pligt til at foretage en grundig kreditværdighedsvurdering af låntager, før långiver tilbyder et boliglån. Dette følger af bekendtgørelsens §§ 19-20.

Långiver skal foretage kreditværdighedsvurderingen på grundlag af oplysninger om låntagerens indtægter og udgifter og andre finansielle og økonomiske forhold. Oplysningerne skal indhentes fra relevante kilder, herunder låntageren. Vurderingen skal være individuel og må ikke alene baseres på algoritmer, og den skal kunne dokumenteres. Algoritmiske data må gerne indgå, men de skal holdes op mod låntagers egne oplysninger, herunder oplysninger om pensionering og børn.

Kreditværdighedsvurderingen skal afdække låntagers evne og vilje til at tilbagebetale lånet, og den skal understøtte låntagers interesse i og evne til at træffe fornuftige finansielle valg.

Kreditværdighedsvurderingen skal forholde sig til, om forbrugeren har:

- et rimeligt rådighedsbeløb, når de faste udgifter er afholdt³⁶
- robusthed til at tåle udsving i renter mv., hvis der efterspørges et variabelt forrentet lån, og herunder at låntager vil være i stand til at servicere et fastforrentet lån med afdrag

Det er låntagers forhold, finansielle status og samlede kreditværdighed, der skal afdækkes med kreditværdighedsvurderingen. Kreditgiver skal gøre låntager opmærksom på, at retsvirkningen af at afgive ufuldstændige oplysninger er, at lånet ikke kan bevilges.

Kreditværdighedsvurderingen må ikke alene hvile på værdien af pantet, herunder pant i en andelsbolig ved lån til en andelshaver eller en andelsboligforeningsejendom ved lån til en andelsboligforening.

³⁶ Ved finansiering af en andelsboligforening eller andelshavers køb af andelsbevis skal instituttet vurdere sammenhængen i andelsboligforeningens budget, herunder foreningens gælds- og afdragsprofil.

3.4.3. Vejledningspligt

Der sondres i dansk ret mellem rådgivning (inkl. anbefalinger) og vejledning. Det er obligatorisk at yde vejledning inden indgåelse af en boligkreditaftale, hvorimod rådgivning er en tjenesteydelse i sig selv, der omfatter anbefalinger med udgangspunkt i kundens præferencer og målsætninger.

Vejledningspligten fremgår af bekendtgørelsens § 17, der beskriver långivers pligt til at vejlede låntager med låntagers interesse for øje. Långiver skal på baggrund af sit kendskab til låntager og dennes økonomi gennem kreditværdighedsvurderingen foreslå det eller de lån, som långiver vurderer er egnet og relevant for forbrugeren. Der er ikke tale om en anbefaling fra långivers side men alene vejledning.

Kreditgiver skal ikke dokumentere vejledningen eller kræve bekræftelse herom af forbrugeren, men kan betinge lånet af, at forbrugeren skriftligt bekræfter, at vejledning er sket som beskrevet.

3.4.4. Risikable lån

Bekendtgørelsens regel om risikable lån er relevante for andelsboligforeninger, mens bestemmelserne ikke er relevante for andelshavere. Dette skyldes, at andelsboligforeningen ejer andelsboligforeningens faste ejendom, som kan finansieres med lån med pant i fast ejendom op til en lånegrænse på 80 pct. Andelshaver ejer derimod alene et andelsbevis, som giver en brugsret i andelsboligen, men derimod ikke en direkte rettighed over fast ejendom. Andelshaveren kan derfor ikke optage et lån med pant i fast ejendom. Derfor er andelsboliglån ikke omfattet af bekendtgørelsens § 20, stk. 1 og 2. Dog har der længe været en tilsvarende regel i ledelsesbekendtgørelsen for alle typer lån, og den svarer til Finanstilsynets, pengeinstitutternes og realkreditinstitutternes mangeårige praksis, jf. afsnit 3.3.1, lån til køb af andelsbolig i praksis er omfattet af et sådant krav.

Bestemmelserne i § 21, stk. 1 og 2, om risikable lån fastslår, at boligkreditgivere alene må tilbyde afdragsfrie og/eller variabelt forrentede lån med pant i fast ejendom, hvis låntagers økonomi efter boligkreditgivers vurdering tillader, at låntager godkendes til et 30-årigt fastforrentet lån uden afdragsfrihed. Institutet skal i den forbindelse vurdere sammenhængen i andelsboligforeningens budget, jf. afsnit 3.3.1 vedr. kreditvurdering. Bestemmelsen finder alene anvendelse for lån, der har pant inden for de lånegrænser, der gælder for realkreditlån.

For andelsboligforeninger gælder ud over bekendtgørelsen om god skik for boligkredit, andelsboliglovens bestemmelse i § 3c om begrænsning af andelsboligforeningens valg af finansiering, som er beskrevet nærmere i afsnit 3.2.2.

3.5. UDBETALINGSKRAV PÅ ANDELSBOLIGMARKEDET

Udbetalingskravet har været et eksplicit punkt i kommissoriet for udvalgets arbejde. Herunder fik udvalget til opgave at belyse, hvordan udbetalingskravet virker i praksis samt at sammenligne udbetalingskravene ved stiftelse af en andelsboligforening og ved køb af henholdsvis en andelsbolig og en ejerbolig. I afsnittet gennemgås derfor den gældende regulering vedr. udbetalingskrav ved finansiering af andelsboliger og andelsboligforeningsejendomme.

3.5.1. Udbetalingskrav ved stiftelse af en andelsboligforening

Såvel andelshavere som andelsboligforeninger er omfattet af kravet om passende udbetaling på linje med købere af ejer- og fritidsboliger. Det følger af bekendtgørelse om god skik for boligkredit § 21, stk. 4, at stk. 3 om krav til passende udbetaling ved erhvervelse af en ejer- eller fritidsbolig eller brugsretten til en andelsbolig finder tilsvarende anvendelse ved en andelsboligforenings anskaffelse af andelsboligforeningens ejendom (stiftelse).

Indskud fra andelshaverne svarer normalt til udbetalingen ved andelsboligforeningens anskaffelse af ejendommen.

I en andelsboligforening vil et generelt prisfald på 5 pct. på boligudlejningsejendommen medføre et værditab på 5 pct. ift. andelsboligforeningsejendommens værdi svarende til påvirkningen af købesummen ved en ejerbolig. Ved en større udbetaling reduceres andelsboligforeningens gearing og dermed følsomhed over for prisfald, hvilket gør andelsboligforeningen mere økonomisk robust.

Der blev i 2017 indgået en politisk aftale om "Mere robuste andelsboligforeninger"³⁷ med blandt andet det formål at sikre stiftelse af levedygtige andelsboligforeninger og begrænse den økonomiske risiko i forbindelse med køb af andelsboliger.

Det fremgår af aftalens Afsnit 2.2 om Egenfinansiering på 5 pct. fra andelshaverne ved stiftelse, at "*Der fastsættes et udbetalingskrav ved stiftelse af en andelsboligforening på mindst 5 pct. af købesummen. Det skal bidrage til et godt, økonomisk fundament for nye andelsboligforeninger. Udbetalingskravet bliver fastsat i god skik bekendtgørelsen for boligkredit*".

Penge- og realkreditinstitutter sætter krav om andelsboligforeningers egenfinansiering ved stiftelse. Kravet kan være højere end de 5 pct., da størrelsen på en passende udbetaling fastsættes ud fra en konkret vurdering. Ved et pengeinstituts belåning af en andelsboligforenings ejendom (typisk 2. prioritetslån efter realkreditlånet) sker kreditvurderingen ud fra samme principper som ved belåning af en boligudlejningsejendom. Et realkreditinstitut kan maksimalt belåne ejendommen med 80 pct. af belåningsværdien.

3.5.2. Udbetalingskrav ved køb af en andelsbolig

I den ovennævnte politiske aftale mellem regeringen (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Det Radikale Venstre om Mere Robuste Andelsboligforeninger af 27. november 2017 fremgår i afsnit 2.3 om Egenfinansiering fra køber af en andelsbolig i en allerede eksisterende andelsboligforening, at "*For at understøtte hensynet til forbrugerbeskyttelse og øget robusthed mod at blive insolvente ved prisfald, fastsættes der i god skik bekendtgørelsen for boligkredit et udbetalingskrav ved køb af en andelsbolig i en allerede eksisterende andelsboligforening.*"

Det fremgår af bekendtgørelse om god skik for boligkredit § 21, stk. 3, at en boligkreditgiver inden indgåelse af en boligkreditaftale med en forbruger i forbindelse med erhvervelse af en ejer- eller fritidsbolig eller brugsretten til en andelsbolig skal sikre, at forbrugeren som udgangspunkt erklærer en passende udbetaling af købesummen.

Der gælder krav om en passende udbetaling såvel ved køb af en ejerbolig som ved køb af en andelsbolig, men der er forskellige tilgange til udmåling af en passende udbetaling ved de to boligtyper.

I sin tilsynsvirksomhed har Finanstilsynet som udgangspunkt anset 5 pct. af købesummen som en passende udbetaling for ejerboliger og 5 pct. af andelsbevisets værdi tillagt den forholdsmæssige andel af gælden i andelsboligforeningen som passende for andelsboliger. Det sikrer samme grad af forbrugerbeskyttelse i begge tilfælde.

Da kundens økonomi ved køb af en andelsbolig også påvirkes af den gæld, der er i andelsboligforeningen, vil en passende udbetaling ved anskaffelse af en andelsbolig skulle udgøre en større andel af købesummen for andelsbevisets værdi end ved køb af en ejerbolig. Kun i en gældfri andelsboligforening vil et generelt boligprisfald på 5 pct. medføre et værditab på 5 pct. ift. andelsbevisets købesum svarende til påvirkningen af købesummen ved en ejerbolig.

3.5.3. Udvalgets anbefaling

Udvalget har identificeret, at der ved stiftelse under tilbudspligten, når en boligudlejningsejendom sættes til salg, kan være lejere/forbrugere, der ikke har mulighed for at erlægge en passende udbetaling, idet tilbudspligten typisk løber 10 uger. I den situation kan det være vanskeligt at skaffe beløbet til den fornødne udbetaling, idet lejerne ikke nødvendigvis har sparet op hertil, og idet udbetalingen under gældende regler ikke fuldt ud kan lånefinansieres.

³⁷ Aftale mellem regeringen (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Det Radikale Venstre om *Mere robuste andelsboligforeninger* (27. november 2017).

Det er endvidere Udvalgets vurdering, at det ikke er tilsvarende vanskeligt for købere af andelsbevis i en eksisterende andelsboligforening at erlægge den nødvendige udbetaling, da man i den situation har alle muligheder for at forudse behovet for at have en opsparing til udbetalingen, svarende til situationen hvor man forbereder sig økonomisk på køb af en ejerbolig.

Udvalget anbefaler en lempelse af udbetalingskravet ved stiftelse af en andelsboligforening under tilbudspigten, så det nuværende udbetalingskrav på 5 pct. af andelsboligens tekniske pris kan lånefinansieres af den enkelte, kommende andelshaver under forudsætning af, at et lånebeløb svarende til en udbetaling på 5 pct. er afviklet forholdsvis hurtigt (2-3 år). Med den korte afdragsprofil på lånet vil låntager over en kort årrække opnå samme robusthed og forbrugerbeskyttelse som en låntager, der erlægger udbetalingen ved køb af andelsboligen kontant.

3.5.4. Eksempler på passende udbetaling

I boks 3.4 nedenfor vises to beregningseksempler ved køb af andelsbolig, hvor andelsboligforeningens samlede gæld indgår i beregningen af udbetalingskravet. Eksempel 1 illustrerer en nystiftet andelsboligforening, hvor andelshavers indskud og dermed andelsboligforeningens egenkapital udgør 5 pct. af værdien af andelsboligforeningsejendommen. Eksempel 2 illustrerer en eksisterende andelsboligforening, hvor egenkapitalen udgør 15 pct. af andelsboligforeningsejendommen.

Boks 3.4: Eksempler på passende udbetaling

Eksempel 1: køb af andelsbolig i en nystiftet andelsboligforening (LTV er 95)

Udbetalingskravet ved køb af en andel i en andelsboligforening fordelt på 12 andele.

Hver andel har en maksimalpris på 208.333 kr., der udgør andelsboligforeningens egenkapital, som ved stiftelse svarer til andelshavernes indskud.

Køber skal i eksemplet erlægge en udbetaling, der udgør mindst 5% af $50.000.000/12 = 208.333$ kr. svarende til kundens andel af værditabet, hvis ejendommen falder med 5%.

Udbetalingen kan dog ikke overstige prisen på andelsbeviset, og instituttet skal foretage en konkret vurdering af en passende udbetaling.

Samlet formue

Ejendommens værdi	50.000.000
Andelshavernes indskud 5%	2.500.000

Samlet gæld

Realkredit 80%	40.000.000
Restfinansiering banklån	7.500.000
Samlet gæld	47.500.000

Teknisk andelsværdi: $(47.500.000 + 2.500.000)/12 = 4.166.667$ kr.

5% af den tekniske værdi pr. andel på kr. $4.166.667 = 208.333$ kr.

Summen af 5 pct. af værdien af andelsbeviset og 5 pct. af den forholdsmæssige gæld:

5% af værdien for andelsbeviset på kr. 208.333	= 10.417 kr.
5% af forholdsmæssig gæld på kr. $47.500.000/12$	= 197.917 kr.
Samlet egenfinansiering pr. andel	= 208.333 kr.

Eksempel 2: køb af andelsbolig i en eksisterende andelsboligforening (LTV er 85)

Udbetalingskravet ved køb af en andel i en andelsboligforening fordelt på 12 andele. Hver andel har en maksimalpris på 625.000 kr., der udgør andelsboligforeningens egenkapital.

Køber skal i eksemplet erlægge en udbetaling, der udgør mindst 5% af $50.000.000/12 = 208.333$ kr. svarende til kundens andel af værditabet, hvis ejendommen falder med 5%.

Udbetalingen kan dog ikke overstige prisen på andelsbeviset, og instituttet skal foretage en konkret vurdering af en passende udbetaling.

Samlet formue

Ejendommens værdi	50.000.000
Foreningens egenkapital	7.500.000

Samlet gæld

Realkredit 80%	40.000.000
Restfinansiering banklån	2.500.000
Samlet gæld	42.500.000

Teknisk andelsværdi: $(42.500.000 + 7.500.000)/12 = 4.166.667$ kr.

5% af den tekniske værdi pr. andel på kr. $4.166.667 = 208.333$ kr.

Summen af 5 pct. af værdien af andelsbeviset og 5 pct. af den forholdsmæssige gæld:

5% af værdien for andelsbeviset på kr. 625.000	= 31.250 kr.
5% af forholdsmæssig gæld på kr. $42.500.000/12$	= 177.083 kr.
Samlet egenfinansiering pr. andel	= 208.333 kr.

3.5.5. Effekten af prisfald i forskellige scenarier

I det følgende illustreres sammenhængen mellem gælden i andelsboligforeningen, udbetalingens størrelse og forbrugers robusthed over for generelt boligprisfald i markedet.

I eksemplet køber en forbruger en bolig til en værdi på 4 mio. kr. Er boligen en brugsret til en bolig i en andelsboligforening, udgør dens værdi en forholdsmæssig andel af andelsboligforeningsejendommen, her omtalt som den "tekniske andelsværdi". En andelsbolig finansieres både af andelsboligforeningen og direkte af andelshaver. En ejerbolig skal ejeren derimod selv finansiere fuldt ud.

Uanset hvordan forbrugeren sammensætter sin finansiering af køb af bolig, både andelsboligen og ejerboligen, er forbrugeren sårbar over for boligprisfald.

I en andelsboligforening med en gæld på 95 pct. af andelsboligforeningsejendommens værdi (scenariet: "gældsæt andelsboligforening") vil et generelt boligprisfald på 5 pct. medføre et værditab på 100 pct. ift. andelsbevisets værdi, mens værditabet kun udgør 33 pct. i en andelsboligforening med en gæld på 85 pct. belåning af andelsboligforeningens ejendom. I en gældfri andelsboligforening (scenariet: "gældfri andelsboligforening/ejerbolig") og i en ejerbolig vil et generelt boligprisfald på 5 pct. medføre et værditab på 5 pct. ift. købesummen.

Det fremgår også, at hvis udbetalingen på en andelsbolig indeholder 5 pct. af den forholdsmæssige gæld i andelsboligforeningen, så vil udbetalingen alt andet lige sikre samme beskyttelse for forbrugeren i andelsbolig som ved en ejerbolig.

Er udbetalingen meget lille i forhold til andelsboligforeningens gæld, vil forbrugeren have gearet sit boligkøb betragteligt. Ved et prisfald vil andelshavers udbetaling meget hurtigt være tabt.

Eksemplerne viser, at hvis en forbruger, der køber en andelsbolig, skal have samme beskyttelse som en forbruger, der køber en ejerbolig, så skal udbetalingen udgøre mindst 5 pct. af andelsboligens købesum tillagt den forholdsmæssige gæld i andelsboligforeningen, jf. tabel 3.1.

Tabel 3.1: Eksempler på udbetalinger i forskellige scenarier

	Udbetaling 5 pct. af både andelens købesum og andelsboligforeningens gæld		
	<i>Gældfri andelsboligforening</i> ³⁸	<i>Gældsat andelsboligforening (95 pct. belåning)</i> ³⁹	<i>Gældsat andelsboligforening (85 pct. belåning)</i>
Teknisk andelsværdi (andelshavers andel af den samlede værdi af ejendommen)	4 mio. kr.	4 mio. kr.	4 mio. kr.
Andelshavers andel af andelsboligforeningens gæld	0 kr.	3,8 mio. kr.	3,4 mio. kr.
Andelsboligens værdi, købesummen	4 mio. kr.	0,2 mio. kr.	0,6 mio. kr.
Udbetaling i pct. af foreningens gæld	0 mio. kr. (5 %)	0,19 mio. kr. (5 %)	0,17 mio. kr. (5 %)
Udbetaling i pct. af andelsboligens værdi	0,2 mio. kr. (5 %)	0,01 mio. kr. (5 %)	0,03 mio. kr. (5 %)
Samlet udbetaling	0,2 mio. kr.	0,2 mio. kr.	0,2 mio. kr.
Samlet udbetaling i pct. af teknisk andelsværdi	5 %	5 %	5 %
Værditab ved 5 pct. generelt prisfald af teknisk andelsværdi	0,2 mio. kr.	0,2 mio. kr.	0,2 mio. kr.
Udbetaling fratrukket værditab	0 mio. kr.	0 mio. kr.	0 mio. kr.
Andelsboligens værdi efter værditab	3,8 mio. kr.	0 kr.	0,4 mio. kr.

Kilde: Finanstilsynets beregnede eksempler

3.6. GÆLDSFAKTOR

Finansiering af privatkunders køb af andelsbolig sker gennem et pengeinstitut, og når et pengeinstitut skal yde lån til en kommende andelshaver, foretager det en konkret vurdering af kundens samlede økonomiske situation. Af bekendtgørelse om ledelse og styring af pengeinstitutter m.fl. (ledelsesbekendtgørelsen) og vejledning om forsigtighed i kreditvurderingen ved belåning af boliger i vækstområder mv. (vækstvejledningen) fremgår det, at pengeinstituttet skal inddrage den kommende andelshavers gældsfaktor ved sin kreditvurdering.

3.6.1. Gældsfaktor i praksis

Gælds faktoren er et nøgletal, der sætter kundens samlede gæld i forhold til kundens årsindkomst, og af hensyn til kundens økonomiske robusthed bør gælds faktoren ikke være for høj. Af vækstvejledningen fremgår, at en gælds faktor på fire eller fem typisk anses som høj, men det er ikke en hård grænseværdi, og hovedreglerne i vækstvejledningen kan afviges, hvis konkrete forhold i kundens økonomi taler for det. Der er i vækstvejledningen nævnt tre konkrete tilfælde, hvor der kan finansieres med en højere gælds faktor:

³⁸ Bemærk at den gældsfrie andelsboligforening samtidig er en ejerbolig, som påvirkes på samme måde af værdifald som en gældfri andelsboligforening.

³⁹ Jf. boks 11

- Kunder med en robust formue, så formuen forbliver positiv, hvis boligen falder i værdi. Ved en gældsfaktor/gearing mellem 4 og 5 bør formuen således som hovedregel være positiv, selv om boligen falder 10 pct. i værdi. Ved en gældsfaktor/gearing på over 5 bør formuen som hovedregel være positiv, hvis boligen falder 25 pct. i værdi.
- Kunder med høj jobsikkerhed, positiv formue, og som har valgt fast rente og afdrag på realkreditgælden.
- Unge kunder, der er under uddannelse, og som har høj jobsikkerhed efter endt uddannelse, hvis det forventes, at gælds faktoren/gearingen efter endt uddannelse nedbringes til under 4.

Udvalget finder, at det bør præciseres, at der ved formueopgørelsen for de to første grupper kan tages højde for de tilfælde, hvor der er en egenkapital i foreningen, der ikke er reflekteret i værdien af andelsbeviset. Det er relevant i de tilfælde, hvor værdien af ejendommen i foreningens regnskab er opgjort til en lavere værdi end markedsværdien. Det skyldes, at kunden i disse tilfælde har en implicit robusthed i sine formueforhold i form af, at (mindre) prisfald på ejendomsmarkedet ikke slår direkte igennem på den private formue.

Udvalget har desuden drøftet betydningen af andelsboligforeningens fællesgæld i den situation, hvor andelsboligforeningen ikke er fuldttegnet. Udvalget har derfor overvejet en ændring til beregningen af andelshaverens gælds faktor, så der tages højde for en stiftelses- eller tegningsprocent på under 100.⁴⁰ Der kan være mange årsager til, at der ikke opnås fuld tegning. Det kan både være forhold, der er relateret til foreningens økonomiske robusthed og fremtidsudsigter, og forhold relateret til beboersammensætning, hvor det for nogle beboere kan passe bedre med dennes forhold at fortsætte som lejer. Der er derfor behov for en individuel tilgang baseret på en grundig analyse.

Udvalget foreslår, at der konkret gives mulighed for at lægge et loft over den beregnede gælds faktor, hvor det antages, at tegningsprocenten er 100. Pengeinstituttet skal dog i forbindelse med vurderingen af foreningens økonomi blandt andet foretage en vurdering af, om indtægterne fra de ikke solgte lejligheder også under et passende stress kan dække den forholdsmæssige andel af foreningens omkostninger, herunder dække forrentningen af deres andel af foreningens gæld.

3.6.2. Betydning af loft over gælds faktoren

I det følgende illustreres betydningen af den foreslåede model for en kommende andelshaver i en andelsboligforening, hvor alle eller kun nogle af lejlighederne er solgt som andelsboliger, mens den resterende del bebos af lejere. Eksemplet tager udgangspunkt i en andelsboligforening med fuld belåning (svarende til en LTV på 95). Eksemplet illustrerer gælds faktor beregningen ved en tegningsprocent på henholdsvis 100, 80 og 60.

Det antages, at der i andelsboligforeningen er 10 lige store boliger. Det antages endvidere, at foreningens gæld til finansiering af andelsboligforeningsejendommen er på 19 mio. kr. Gælds faktoren beregnes i udgangspunktet på almindelig vis, og beregningerne viser, at jo lavere tegningsprocenten er, jo højere bliver den enkelte andelshavers gælds faktor. Den samlede gæld er uændret, men der er færre andelshavere til at servicere den. Der ses en væsentlig variation i gælds faktoren afhængig af tegningsprocenten, jf. tabel 3.2.

⁴⁰ Stiftelses- eller tegningsprocenten angiver, hvor mange af ejendommens beboere, der ejer et andelsbevis i andelsboligforeningen. I det følgende anvendes udtrykket "tegningsprocent" eller "tegningsprocent", da det også dækker over udtrykkene "stiftelse" og "stiftelsesprocent", som alene bruges ved foreningens stiftelse.

Tabel 3.2: Beregnet gælds faktor med varierende tegningsprocent ved køb af andelsbolig i andelsboligforening (A)			
Andelsboligforening	A	A	A
Tegningsprocent	100 pct.	80 pct.	60 pct.
Foreningens gæld	19.000.000	19.000.000	19.000.000
Andelshavere	10	8	6
Andelsboligens købesum	100.000	125.000	166.667
Forholdsmæssig andel af foreningens gæld	1.900.000	2.375.000	3.166.667
Sum	2.000.000	2.500.000	3.333.333
Indkomst	520.000	520.000	520.000
Gælds faktor	3,8	4,8	6,4

Note: Da fokus her er på gælds faktor, er eksemplet forenklet ved at antage en udbetaling på 0 kr.

Modellen giver pengeinstituttet mulighed for at lægge et loft over den beregnede gælds faktor svarende til en tegningsprocent på 100. Derved belastes den enkelte andelshaver alene som om, at alle beboerne er andelshavere i foreningen. Det vil sige, at den enkelte andelshavers gælds faktor beregnes som om, at der er 100 pct. tegning i andelsboligforeningen, selvom tegningsprocenten reelt er lavere. I det konkrete tilfælde vil gælds faktoren således blive låst på 3,8.

Det bemærkes, at andelshaver skal servicere gælden uanset, om den er placeret hos andelshaver selv (via betaling af ydelsen på lånet) eller i andelsboligforeningen (via boligafgiften). Låntagers mulighed for at betale boligafgiften i foreningen skal vurderes i kreditvurderingsprocessen.

I vurderingen af hvorvidt der kan lægges et loft på gælds faktoren, så den svarer til situationen, hvor alle beboere i foreningen er andelshavere, er det væsentligt at kigge på foreningens gældssætning. Jo mere velkonsolideret andelsboligforeningen er, jo mindre sårbar er den over for udsving i indtægterne, som skal bidrage til at servicere foreningens gæld. En velkonsolideret andelsboligforening er mere robust over for perioder med rentestigninger og eventuel tomgang (erhvervs- såvel som boliglejemål) end en højt gælds at andelsboligforening.

3.7. FINANSIERINGSREGLER I PRAKSIS

I det følgende opsummeres og konkretiseres reglerne på andelsboligområdet ved hjælp af en række konkrete eksempler, herunder betydningen af udbetalingskrav og gælds faktor i praksis.

I boks 3.5 skitseres fire eksempler på lånemulighederne for forskellige forbrugere, der ønsker at købe en andelsbolig i en eksisterende andelsboligforening. Det skal alene ses som forsimplede eksempler, da en kreditvurdering skal baseres på en konkret vurdering af kundens individuelle forhold.

Boks 3.5: Eksempler på lånemuligheder for den enkelte forbruger

Eksempel 1:

Et ægtepar i 30'erne ønsker at købe en andelsbolig i København. De er gift og har to hjemmeboende børn. Husstanden har 25.000 kr. i rådighedsbeløb efter alle faste udgifter er betalt både før og efter købet af andelsboligen. Denne beregning er forudsat, at andelsboligforeningens gæld er fastforrentet, og at foreningens økonomi er tilfredsstillende. Desuden er beregningen forudsat, at lånet til køb af andelsboligen er med fast rente og afvikling.

Husstanden har en indtægt på 1.500.000 kr., en formue på 250.000 kr. og ingen anden gæld.

Andelsboligen koster 400.000 kr. Andelshavers andel af foreningens gæld svarer til 3,8 mio.kr.

En passende udbetaling er 5 pct. af andelsboligens værdi tillagt gælden i foreningen, svarende til 210.000 kr., som husstanden erlægger.

Gælds faktor før købet er 0 og efter købet 2,7 (Samlet gæld (0,19 + 3,8 = 3,99 mio. kr.) delt med samlet indtægt (1,5 mio. kr.) = 2,7).

Det forudsættes, at andelsboligens købesum udgør den reelle værdi, hvorefter husstandens reelle formue er 250.000 kr. Bemærk, at husstandens formue ikke indgår i beregningen af gælds faktor.

Forbrugeren kan alt andet lige få bevilget et andelsboliglån.

Eksempel 2:

Et ægtepar i 30'erne ønsker at købe en andelsbolig i København. De er gift og har to hjemmeboende børn. Husstanden har 15.000 kr. i rådighedsbeløb efter alle faste udgifter er betalt både før og efter købet af andelsboligen. Denne beregning er forudsat, at andelsboligforeningens gæld er fastforrentet, og at andelsboligforeningens økonomi er tilfredsstillende. Desuden er beregningen forudsat, at lånet til køb af andelsboligen er med fast rente og afvikling.

Husstanden har en indtægt på 1.000.000 kr. og et billån på 100.000 kr. Der er ingen opsparring, og formuen er 0. Andelsboligen koster 200.000 kr. Andelshavers andel af andelsboligforeningens gæld svarer til 3,8 mio.kr.

Hustanden har ikke midler til at erlægge en udbetaling.

Gælds faktor før købet er 0,1 og efter købet 4,1 (samlet gæld (0,2 + 3,8 + 0,1 = 4,1 mio.kr.) delt med indtægt (1 mio. kr.) = 4,1).

Det forudsættes, at andelsboligens købesum udgør den reelle værdi, hvorefter husstandens reelle formue er 0 kr.

Hvis værdien på andelsboligforeningsejendommen falder, vil det alt andet lige påvirke værdien på andelsboligen negativt, og husstandens formue bliver negativ.

Forbrugeren kan alt andet lige ikke få bevilget et andelsboliglån, da kundernes økonomi ikke er tilstrækkelig robust, herunder kan de ikke erlægge en passende udbetaling.

Eksempel 3:

En yngre forbruger ønsker at købe en andelsbolig i København. Han har netop færdiggjort sin cand. merc. og fået et fast arbejde. Han har et rådighedsbeløb på 10.000 kr. efter alle faste udgifter er betalt både før og efter købet af andelsboligen. Denne beregning er forudsat, at andelsboligforeningens gæld er fastforrentet, og at andelsboligforeningens økonomi er tilfredsstillende. Desuden er beregningen forudsat, at lånet til køb af andelsboligen er med fast rente og afvikling. Forbrugeren har efter endt uddannelse en indtægt på 400.000 kr., som er væsentligt mere end indtægten, mens han studerede. Han har ingen anden gæld. Andelsboligen koster 200.000 kr., og andelshavers andel af andelsboligforeningens gæld svarer til 1 mio. kr. En passende udbetaling vil som udgangspunkt være 5 pct. af 1.200.000 kr. svarende til 60.000 kr.

Gælds faktor før købet er 0 og efter købet 3 (samlet gæld (0,2 + 1,0 = 1,2 mio.kr.) delt med samlet indtægt (0,4 mio. kr.) = 3).

Forbrugeren kan ikke erlægge en udbetaling. Det er passende i den konkrete situation, da kundens indkomstgrundlag ikke har givet mulighed for opsparring, men han har et højt rådighedsbeløb, og han vælger løbende at afdrage på sin gæld, så han inden for en kortere årrække på ca. 2-3 år vil have nedbragt sin gæld med mindst 60.000 kr.

Forbrugeren kan alt andet lige få bevilget et andelsboliglån.

Eksempel 4: Et ægtepar i 30'erne ønsker at købe en andelsbolig i København. De er gift og har to hjemmeboende børn. Husstanden har 20.000 kr. i rådighedsbeløb efter alle faste udgifter er betalt både før og efter købet af andelsboligen. Denne beregning er forudsat, at andelsboligforeningens gæld er fastforrentet, og at andelsboligforeningens økonomi er tilfredsstillende. Desuden er beregningen forudsat, at lånet til køb af andelsboligen er med fast rente og afvikling.

Husstanden har en indtægt på 1.200.000 kr. Husstanden har en opsparring på 300.000 kr. og et billån på 100.000 kr.

Andelsboligen koster 1,6 mio. kr. og andelshavers andel af andelsboligforeningens gæld svarer til 2,4 mio.kr. En passende udbetaling er 5 pct. af andelsboligens værdi tillagt gælden i andelsboligforeningen, svarende til 200.000 kr., som husstanden erlægger.

Andelsboliglånet udgør således 1,4 mio. kr. (pris - udbetaling = andelsboliglån)

Gælds faktor før købet er 0 og efter købet 3,25 (Samlet gæld (1,4 + 2,4 + 0,1 = 3,9 mio.kr.) delt med samlet indtægt (1,2 mio. kr.) = 3,25).

Det forudsættes, at andelsboligens købesum udgør den reelle værdi, hvorefter husstandens reelle formue er 300.000 kr. Bemærk, at husstandens formue ikke indgår i beregningen af gælds faktor.

Forbrugeren kan alt andet lige få bevilget et andelsboliglån.

BILAG

BILAG A. KOMMISSORIUM FOR UDVALG OM FINANSIERINGSREGLER FOR ANDELSBOLIGER

Udvalgets kommissorium, som offentliggjort på Erhvervsministeriets hjemmeside den 16. april 2020, er indsat i boksen nedenfor.

Udvalg om finansieringsregler for andelsboliger

Som del af aftalen "Initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger" fra den 30. januar 2020 blev aftaleparterne enige om, "at der nedsættes et udvalg med relevante myndigheder og andre interessenter på området med henblik på at gennemgå mulige ændringer af finansieringsreglerne for andelsboliger. Udvalget afrapporterer ultimo 2020."

Udvalgets opgaver

Udvalget har til formål at se på finansieringsreglerne for andelsboliger. Udvalget skal på den baggrund løse følgende opgaver:

- Beskrive markedet for andelsboliger og markedet for belåning af andelsboliger
- Udarbejde en oversigt over reguleringen af finansieringsmuligheder ved stiftelse af andelsboligforeninger og køb af en andelsbolig
- Belyse hvordan udbetalingskravet ved stiftelse af en andelsboligforening og ved køb af en andelsbolig virker i praksis.
- Sammenligne udbetalingskravene ved stiftelse af en andelsboligforening, ved køb af en andelsbolig og ved køb af en ejerbolig
- Gennemgå og vurdere mulige ændringer af rammerne for finansiering af andelsboliger med det mål at gøre adgangen til andelsboliger mere økonomisk overkommelig under hensyntagen til forbrugerbeskyttelsen og den finansielle stabilitet.

Udvalget skal lægge de gældende regler om værdiansættelse af andelsboligforeningsejendomme til grund for arbejdet, der indebærer, at værdiansættelsen foretages på grundlag af markedsværdien med udgangspunkt i værdien som privat udlejningsejendom.

Udvalget nedsættes med følgende sammensætning:

- 1 medlem fra Erhvervsministeriet (formand)
- 1 medlem fra Transport- og Boligministeriet
- 1 medlem fra Finanstilsynet
- 1 medlem fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation
- 1 medlem fra Finans Danmark
- 1 medlem fra Forbrugerrådet TÆNK

Udvalget sekretariatsbetjenes af Erhvervsministeriet med bistand fra Transport- og Boligministeriet.

Udvalget afrapporterer senest ultimo 2020.

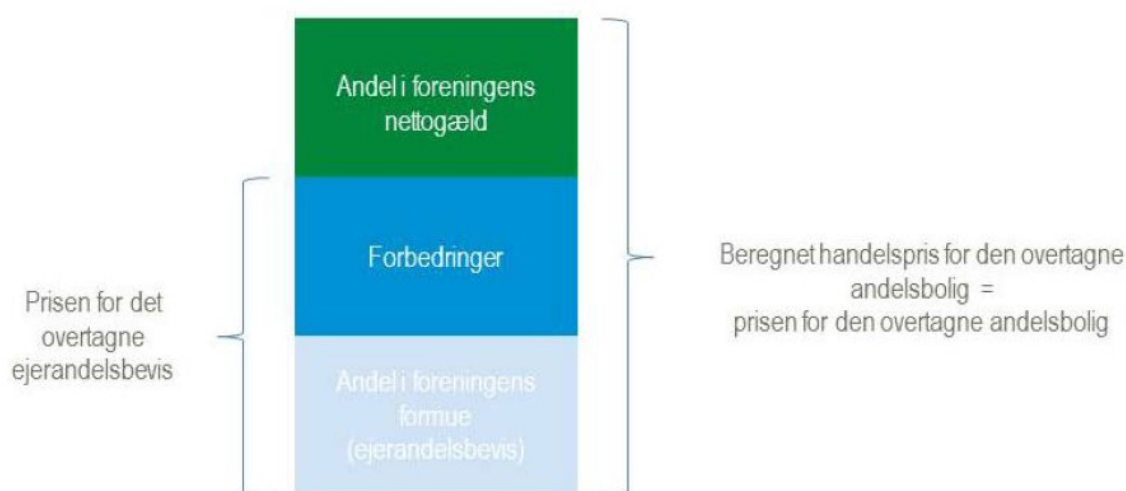
BILAG B. BILAG TIL KAPITEL 2.

Bilag B.1: Danmarks Statistiks prisbegreb for andelsboliger

DST har arbejdet på at opstille et prisindeks for andelsboliger, der er sammenligneligt med prisen på ejerboliger. DST skelner derfor mellem nedenstående prisbegreber for andelsboliger, illustreret i figur B.1.1.

1. Prisen for ejerandelsbeviset. Prisen for andelsbeviset angiver prisen på den overtagne ejerandel inkl. brugsretten til boligen. Ejerandelen angiver køberens andel af foreningens formue, så prisen for ejerandelsbeviset minder om friværdien i en ejerbolig.
2. Prisen for det overtagne ejerandelsbevis. Prisen for det overtagne ejerandelsbevis dækker over prisen på andelsbeviset samt prisen på eventuelle forbedringer i boligen og medfølgende løsøre mv. Denne pris er observerbar.
3. Beregnet pris for den overtagne andelsbolig. Det er denne pris, der kan sammenlignes med prisen på en ejerbolig, og den består af prisen for det overtagne ejerandelsbevis samt andelen i foreningens nettogæld. Dette er ikke en observerbar pris.⁴¹

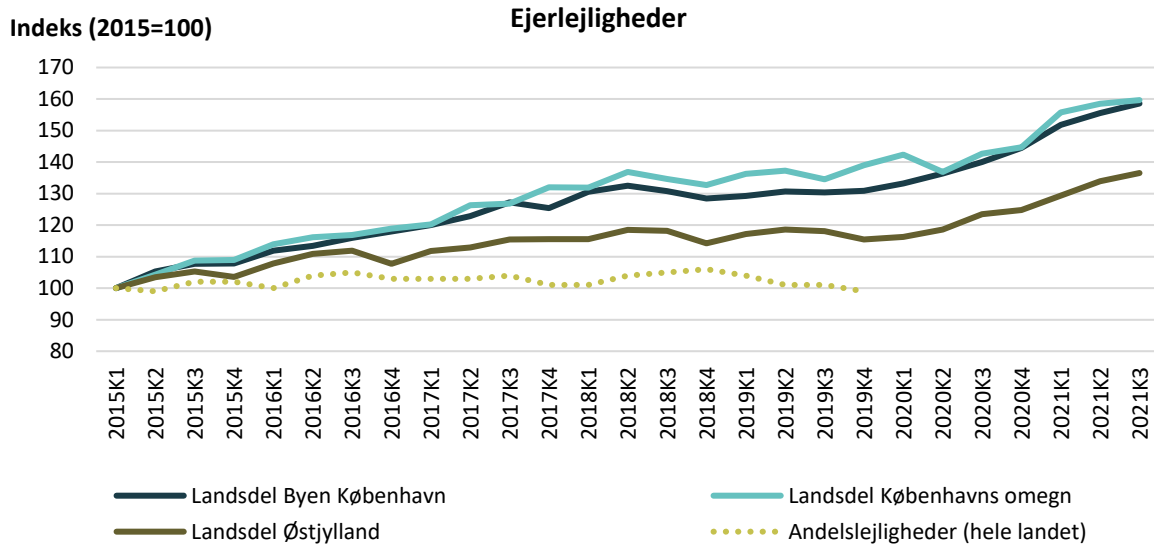
Figur B.1.1: Beregnet handelspris og prisen for det overtagne ejerandelsbevis



⁴¹ DST har i deres analyse yderligere anvendt hedonisk regression. For en nærmere beskrivelse af den beregnede handelspris for den overtagne andelsbolig, et konkret eksempel herpå samt præcis opgørelse af data bag figur 1 henvises til <https://www.dst.dk/Site/Dst/Udgivelser/nyt/GetAnalyse.aspx?cid=29821>.

Bilag B.2: Pris- og udbudsdata fordelt på landsdele

Figur B.2.1: Prisindeks for handlede lejligheder



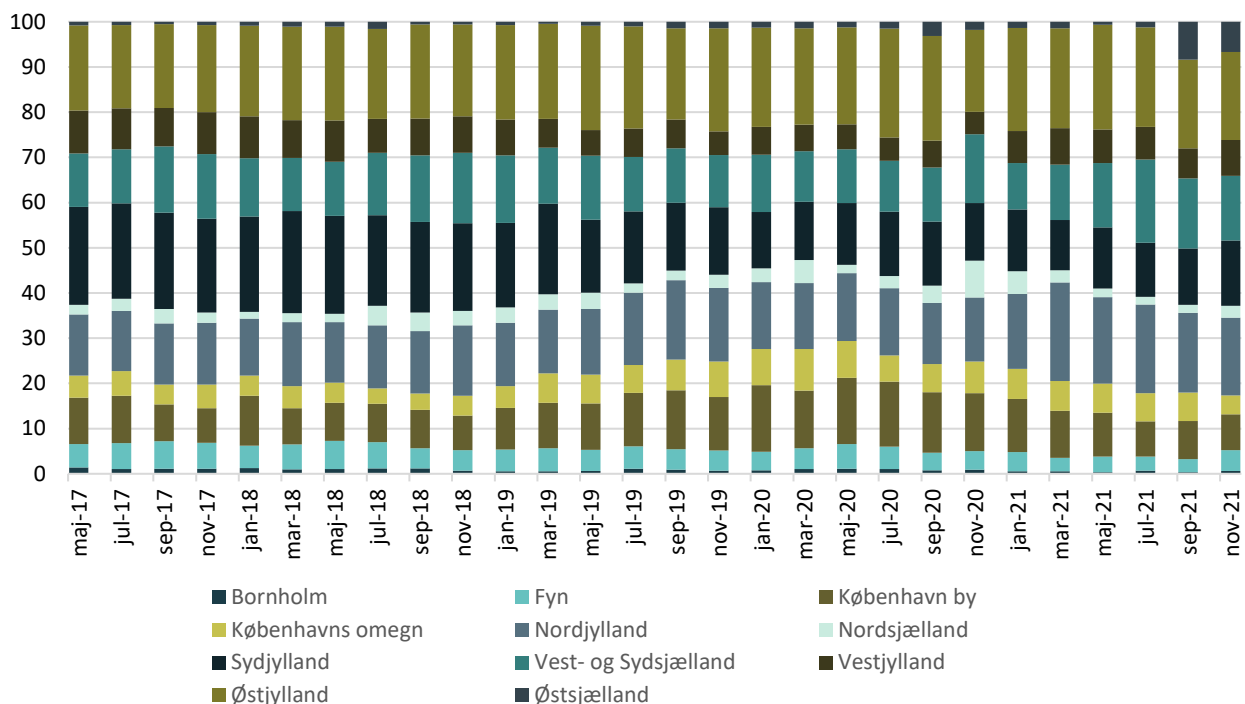
Note: Den røde, gule og blå kurve består af ejerlejligheder i de respektive landsdele. Den grå striplede kurve består af andelsboliger, hvor alene andelslejligheder indgår.

Kilde: Danmarks Statistik. Tabel EJ55 for ejerlejligheder samt eksperimentelle tal for andelslejligheder.

Figurerne B.2.2 til B.2.12 dækker over data indberettet af ejendomsmæglere til Boligsiden. For andelsboliger (andelsbeviser) skal tallene læses med det vigtige forbehold, at denne boligtype oftere end fx ejerlejligheder ikke udbydes via en ejendomsmægler, og derfor ikke indgår i Boligsidens Markedsindeks, hvorfor der kan være et betydeligt mørketal. De boliger, der sælges via Boligsiden, vil være de mindst eftertragtede, da øvrige boliger sælges via en intern venteliste eller lignende.

Figur B.2.2: Fordeling af antal andelsboliger til salg via Boligsiden

Procentvis fordeling (maj 17 - nov 21)

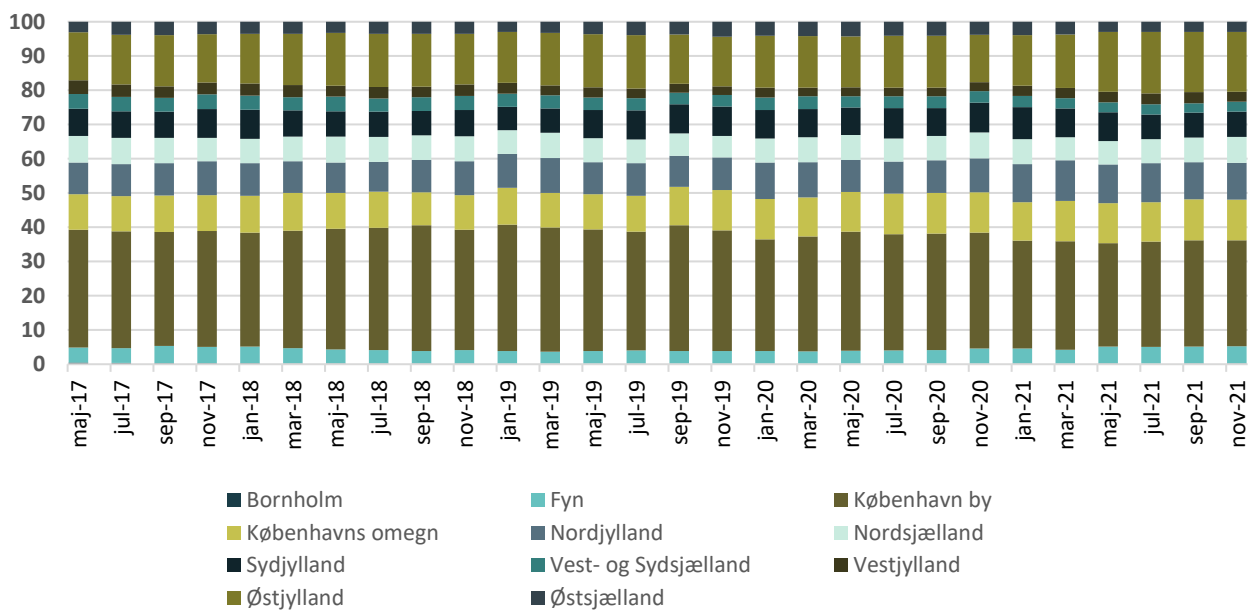


Kilde: Boligsiden

(<https://www.boligsiden.dk/markedsindeks?statisticType=AdvertisedPrice&areas=a1&propertyTypes=PartiallyOwned&tab=graph>).

Figur B.2.3: Fordeling af antal ejerlejligheder til salg via Boligsiden

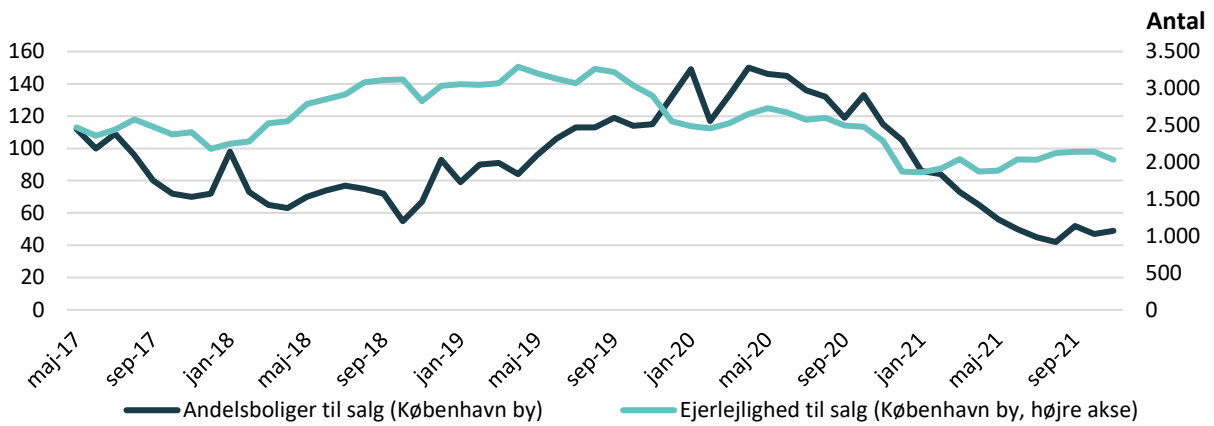
Procentvis fordeling (maj 17 - nov 21)



Kilde: Boligsiden

(<https://www.boligsiden.dk/markedsindeks?statisticType=AdvertisedPrice&areas=a1&propertyTypes=PartiallyOwned&tab=graph>).

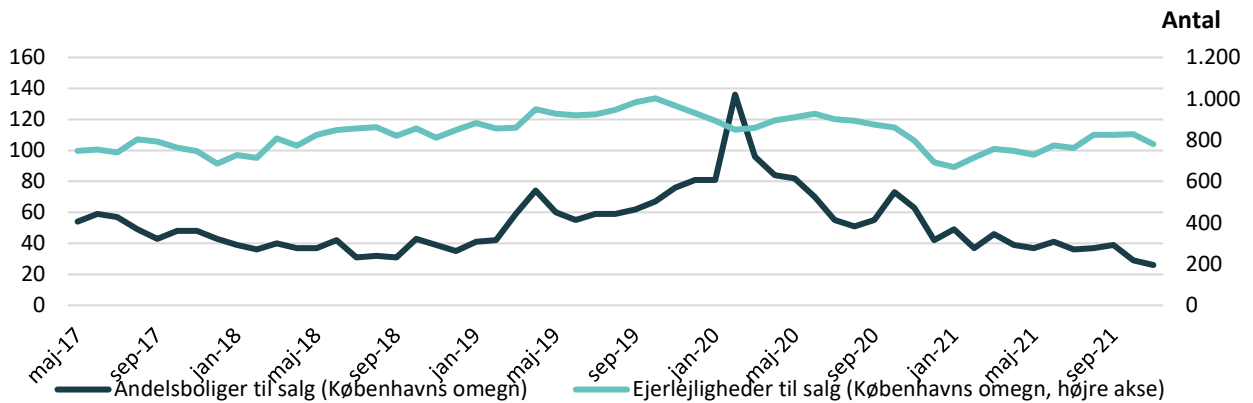
Figur B.2.4: Antal boliger til salg via Boligsiden, landsdel København by



Kilde: Boligsiden

(<https://www.boligsiden.dk/markedsindeks?statisticType=AdvertisedPrice&areas=a1&propertyTypes=PartiallyOwned&tab=graph>).

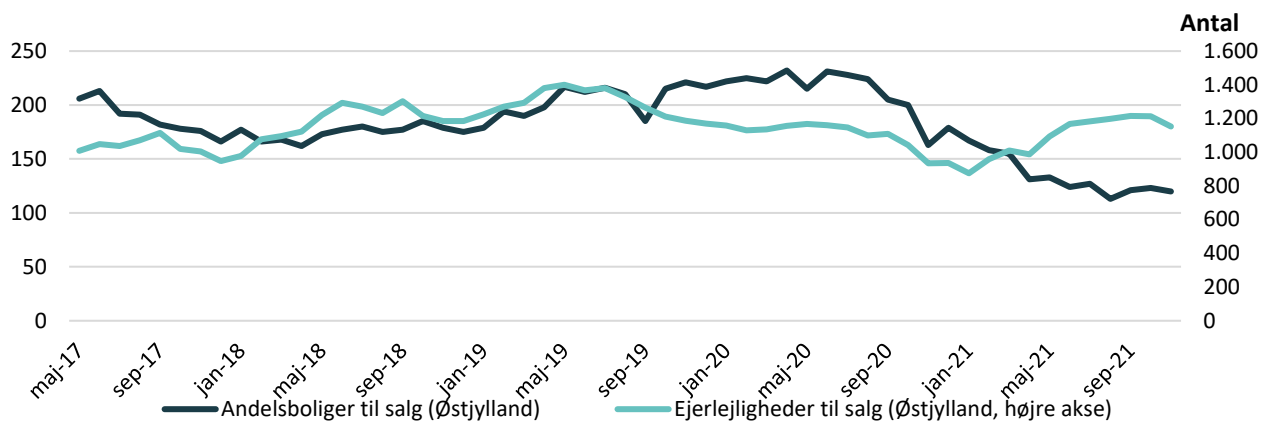
Figur B.2.5: Antal boliger til salg via Boligsiden, landsdel København omegn



Kilde: Boligsiden

(<https://www.boligsiden.dk/markedsindeks?statisticType=AdvertisedPrice&areas=a1&propertyTypes=PartiallyOwned&tab=graph>).

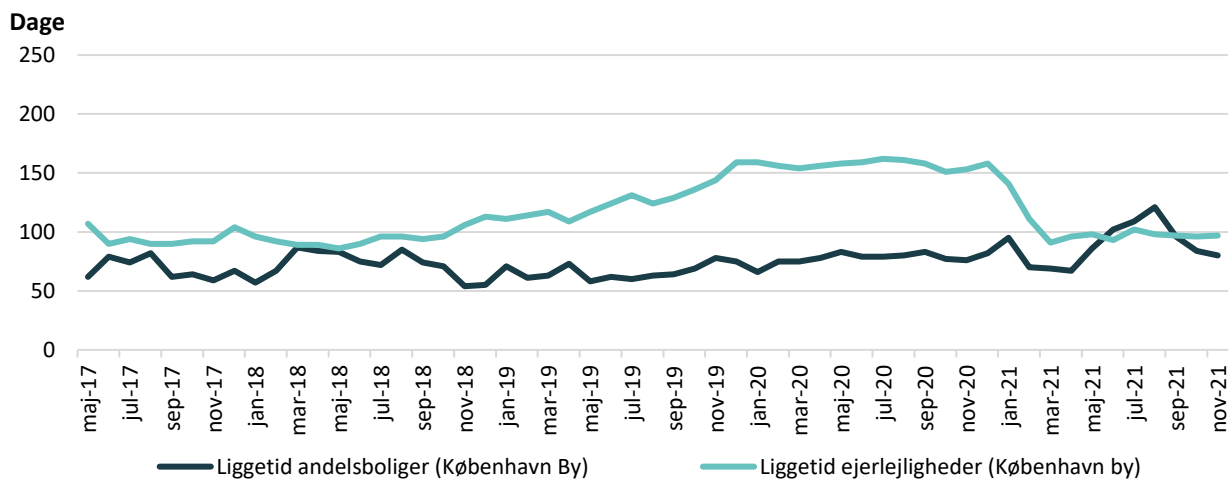
Figur B.2.6: Antal boliger til salg via Boligsiden, landsdel Østjylland



Kilde: Boligsiden

(<https://www.boligsiden.dk/markedsindeks?statisticType=AdvertisedPrice&areas=a1&propertyTypes=PartiallyOwned&tab=graph>).

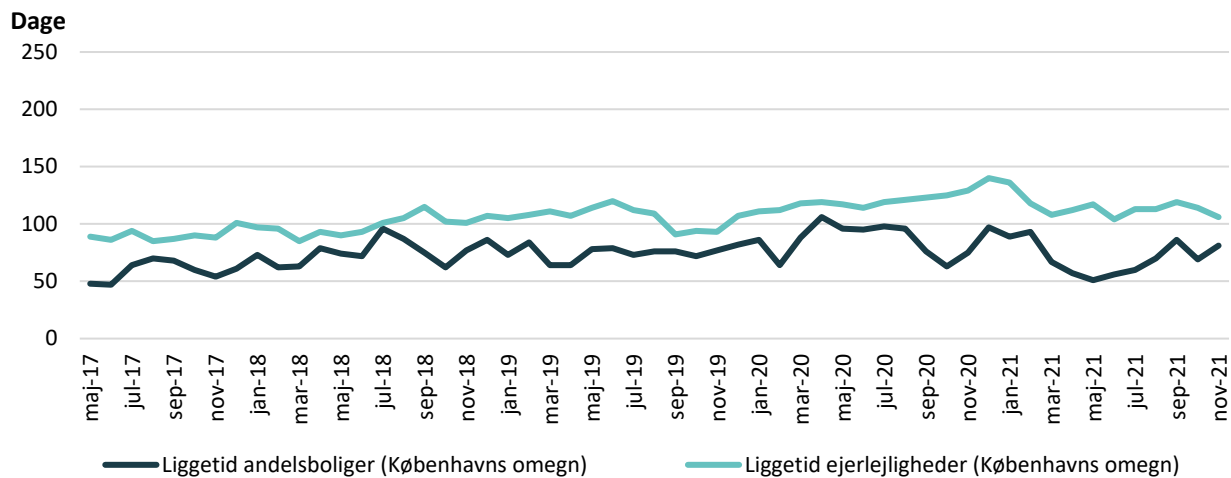
Figur B.2.7: Liggetider for boliger i udbud via Boligsiden, landsdel København by



Kilde: Boligsiden

(<https://www.boligsiden.dk/markedsindeks?statisticType=AdvertisedPrice&areas=a1&propertyTypes=PartiallyOwned&tab=graph>).

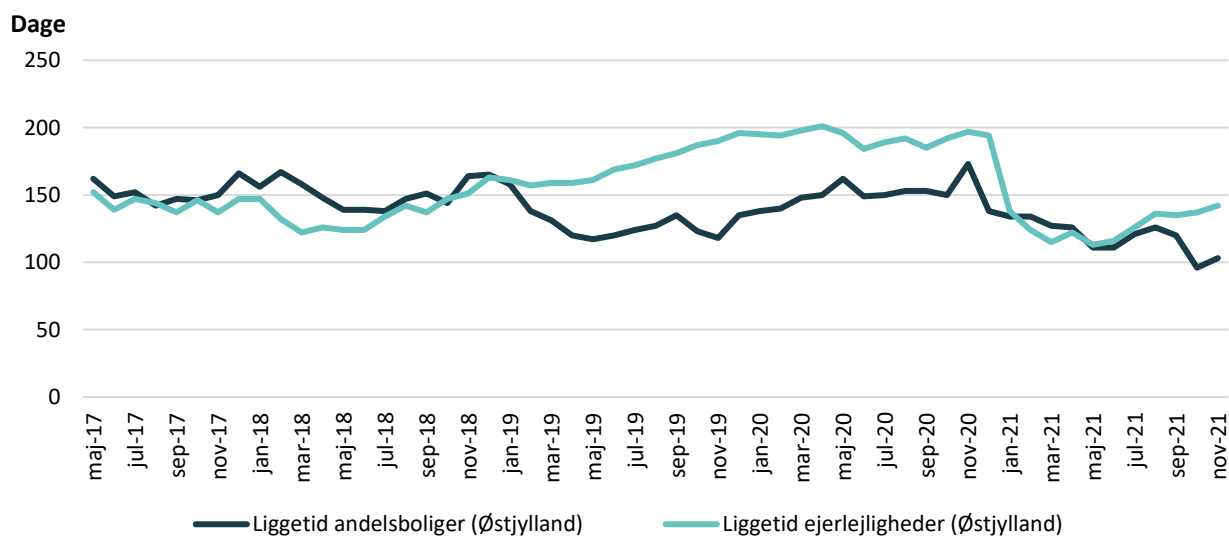
Figur B.2.8: Liggetider for boliger i udbud via Boligsiden, landsdel København omegn



Kilde: Boligsiden

(<https://www.boligsiden.dk/markedsindeks?statisticType=AdvertisedPrice&areas=a1&propertyTypes=PartiallyOwned&tab=graph>).

Figur B.2.9: Liggetider for boliger i udbud via Boligsiden, landsdel Østjylland

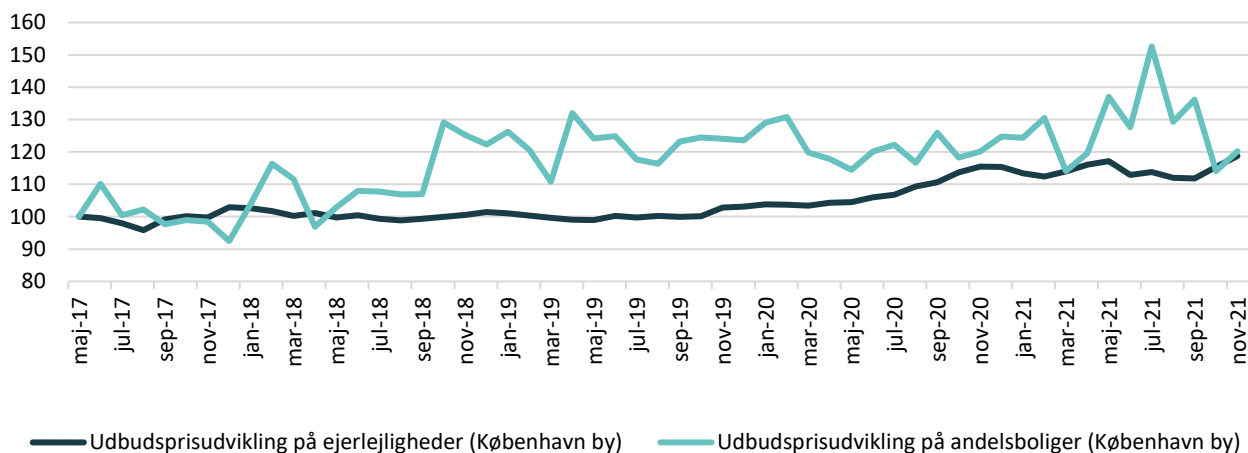


Kilde: Boligsiden

(<https://www.boligsiden.dk/markedsindeks?statisticType=AdvertisedPrice&areas=a1&propertyTypes=PartiallyOwned&tab=graph>).

Figur B.2.10: Udbudsprisudvikling via Boligsiden, landsdel København by

Indeks (maj 2017=100)

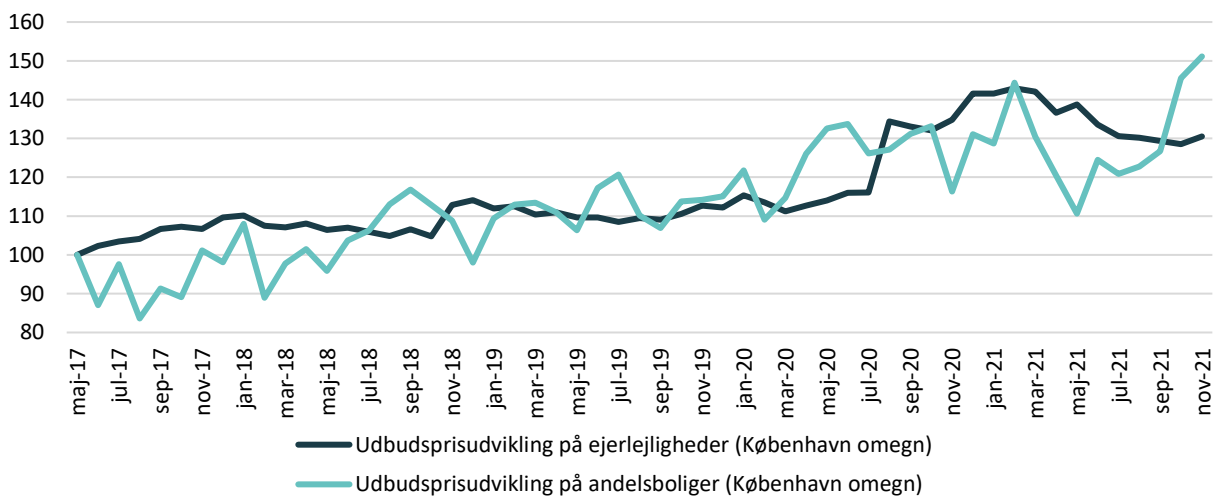


Kilde: Boligsiden

(<https://www.boligsiden.dk/markedsindeks?statisticType=AdvertisedPrice&areas=a1&propertyTypes=PartiallyOwned&tab=graph>).

Figur B.2.11: Udbudsprisudvikling via Boligsiden, landsdel København omegn

Indeks (maj 2017=100)

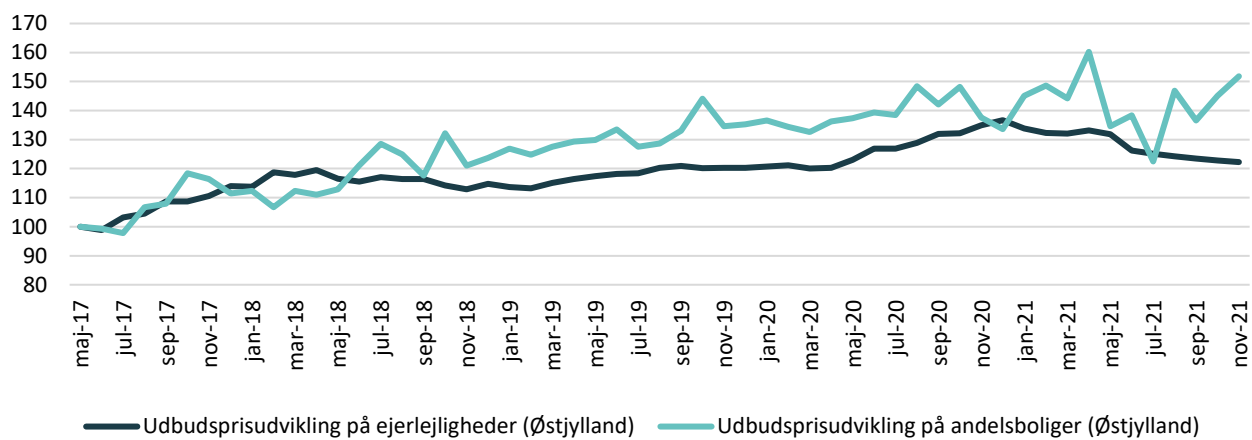


Kilde: Boligsiden

(<https://www.boligsiden.dk/markedsindeks?statisticType=AdvertisedPrice&areas=a1&propertyTypes=PartiallyOwned&tab=graph>).

Figur B.2.12: Udbudsprisudvikling via Boligsiden, landsdel Østjylland

Indeks (maj 2017=100)



Kilde: Boligsiden

(<https://www.boligsiden.dk/markedsindeks?statisticType=AdvertisedPrice&areas=a1&propertyTypes=PartiallyOwned&tab=graph>).

BILAG C. BILAG TIL KAPITEL 3.

Bilag C.1: Appendiks til kapitel 3 – Oversigt over regulering af finansieringsmuligheder

Appendiks til kapitel 3		
	Andelsboligforeningsejendom (mulighed for belåning i såvel realkreditinstitut som pengeinstitut)	Andelsboligbevis (kun pengeinstitutbelåning)
Værdiansættelse og finansiering		
Regelgrundlag	<p>Ved realkreditbelåning: Bekendtgørelse om realkreditinstitutters værdiansættelse og låneudmåling og for lån finansieret med særligt dækkede obligationer (SDO), bekendtgørelse om værdiansættelse af pant og lån i fast ejendom, som stilles til sikkerhed for udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer, lovbekendtgørelse om realkreditlån og realkreditobligationer mv., (LRR) samt CRR. Bilag 1 om kreditrisiko i bekendtgørelsen om ledelse og styring.</p> <p>Ved pengeinstitutbelåning: Bilag 1 om kreditrisiko i bekendtgørelsen om ledelse og styring.</p>	<p>Bilag 1 om kreditrisiko i bekendtgørelsen om ledelse og styring</p> <p>Vejledning om forsigtighed i kreditvurderingen ved belåning af boliger i vækstområder (vækstvejledningen).</p>
Værdiansættelsesprincip	Markedsværdi, rentabilitetsberegning, markedsafkast svarende til boligudlejningsejendom.	Den reelle værdi (markedsværdien) af beviset, som tager udgangspunkt i værdiansættelse af andelsboligforeningsejendommen.
Løbetid	<p>Ved realkreditbelåning: Maksimalt 30 år.</p> <p>Ved pengeinstitutbelåning: ingen lovbestemte grænser.</p>	Ingen lovbestemte grænser
Belåningsgrænser	<p>Ved realkreditbelåning: maksimalt 80 pct. af markedsværdien.</p> <p>Ved pengeinstitutbelåning: ingen lovbestemte grænser.</p> <p>NB: udbetalingskrav ved stiftelse – se nedenfor.</p>	Ingen lovbestemte grænser, se udbetalingskrav nedenfor.
Lånetyper	Ved realkreditbelåning: mulighed for fast rente, variabel rente og løbende tilpasning, med og uden afdrag.	Mulighed for både fast og variabel rente, typisk variabel rente.

	Ved pengeinstitutbelåning: fast rente, variabel rente, med og uden afdrag.	
Pengeinstitutters og realkreditinstitutters kreditvurdering		
Regelgrundlag	Bilag 1 om kreditrisiko i bekendtgørelsen om ledelse og styring.	Bilag 1 om kreditrisiko i bekendtgørelsen om ledelse og styring og Vejledning om forsigtighed i kreditvurderingen ved belåning af boliger i vækstområder (vækstvejledningen).
Væsentlige vurderingsparametre	Bygger på en analyse af andelsboligforeningens drift og likviditet, formueforhold, ejendommens beliggenhed mv. samt udbetaling, se nedenfor.	Bygger på en analyse af andelshavers rådighedsbeløb, reelle formue herunder andelsboligbeviset og gælds faktor samt andelsboligforeningens økonomi, herunder afdragsfrihed og potentiel stigning i boligafgiften. Samt udbetaling, se nedenfor.
Forbrugerforhold		
Regelgrundlag	God skik for boligkredit gælder delvist ved lån til en andelsboligforening	God skik for boligkredit gælder ved lån til forbrugere.
Kreditværdighedsvurdering	Vurdering af andelsboligforeningens budget.	Vurdering af rådighedsbeløb og andelshavers robusthed, herunder at låntager kan servicere et fastforrentet lån med afdrag.
Risikable lån	Gælder kun ved pant i fast ejendom Afdragsfrie og/eller variabelt forrentede lån kun muligt, hvis låntagers økonomi efter boligkreditgivers vurdering tillader, at låntager godkendes til et 30-årigt fastforrentet lån uden afdragsfrihed.	Ikke relevant.
Passende udbetaling	Som udgangspunkt 5 pct., men en højere udbetaling kan være relevant. Derudover kan kravet fraviges. Konkret vurdering kræves.	Som udgangspunkt 5 pct., men en højere udbetaling kan være relevant. Derudover kan kravet fraviges. Konkret vurdering kræves.

Bilag C.2: Eksempler på situationer, hvor der kan sikres bedre forbrugerbeskyttelse i andelsbolighandler samt forslag til anbefalinger på forbrugerbeskyttelsesområdet

Udvalget om finansieringsregler for andelsboliger – forslag til forbrugerbeskyttelsesregler.

Ad Anbefaling 3.1 – information om ”oprindeligt indskud” hhv. ”andet” i regnskabet

Andelsværdien kan bl.a. tage udgangspunkt i en beregning ud fra ”oprindeligt indskud” eller ”andet”. Når man slår op i regnskabet for en andelsboligforening, kan det i visse tilfælde forekomme, at det oprindelige indskud for en andelshaver ikke fremgår af regnskabet, ligesom det ikke fremgår, hvordan værdien ud fra ”andet” er fremkommet. Det gør det uigennemsigtigt for køber, købers bank og købers advokat. Der er en risiko for, at der siges ja til køb af andelsbolig til en forkert værdi, og hvor hverken købers bank og/eller advokat kan se den rigtige værdi. Dette, sammenholdt med at købere ofte ikke - som ved ejerbolighandler - har mulighed for at tage et advokat- og bankforbehold, medfører en lav grad af forbrugerbeskyttelse.

I nøgletalsskemaets pkt. C, der siden 2014 har skullet udleveres inden et salg af en andel, fremgår det, om der bruges BBR-areal, anden arealopgørelse, det oprindelige indskud eller andet til fastlæggelsen af andelsværdien. Formålet med nøgleanlysningerne er at sikre gennemsigtighed.

Realiteten er imidlertid, at det ofte skal gå meget hurtigt, når køber skal træffe beslutning om køb af et andelsbevis, og så sker det, at den potentielle køber kun får udleveret følgende dokumenter:

- Regnskab
- Vedtægter
- Referat af generalforsamling

Det betyder, at følgende dokumenter ikke foreligger, inden kunden skal bekræfte købet:

- Salgsopstilling/Salgsopslag
- Udkast til overdragelsesaftale
- Særskilt opgørelse af individuelle forbedringer
- Nøgleanlysningsskema

Erhvervsstyrelsen har 17. december 2021 offentliggjort ny regnskabsvejledning inkl. modelregnskab for andelsboligforeninger. Modelregnskabet imødekommer til en vis grad ønsket om større gennemsigtighed for alle parter men indeholder ikke oplysninger på den enkelte adresse.

Anbefaling:

Ved brug af ”oprindeligt indskud” bør det oprindelige indskud på hver enkelt andelsbolig (på adressen) i den enkelte andelsboligforening være individuelt identificerbart i det materiale, køber får udleveret. Dermed kan andelsværdien af den enkelte andel nemt findes af alle parter, og gennemsigtighed og forbrugerbeskyttelse sikres. Ved brug af ”andet” bør det på tilsvarende måde være muligt at identificere informationen om den enkelte andel.

Vi anbefaler samtidig, at det sikres, at foreningerne kraftigt opfordres til at anvende regnskabsvejledningen og modelregnskabet.

Ad Anbefaling 3.2 – reguleringsklausuler

Det er lovligt at benytte ”reguleringsklausuler” ved handel med andelsbeviser. Flere administratorer er begyndt at benytte disse klausuler i overdragelsesaftaler, hvilket betyder, at handelsprisen for en andelsbolig, som handles i dag, kan reguleres efter en kommende generalforsamling. Det sætter imidlertid forbrugeren, som ønsker at købe andelsboligen, i en meget usikker situation. Køberen kender ikke sin fremtidige økonomiske situation, da der kan komme et eventuelt efterkrav ved køb.

Derudover giver det bankerne en udfordring, idet banken ikke må/kan godkende noget til kunden nu ud fra en eventuel fremtidig værdistigning. Banken kan ikke vide, hvordan markedet ser ud flere måneder ud i fremtiden og kan dermed ikke gå ind og forhåndsvurdere en eventuel fremtidig pris/regulering, som måtte komme til at ske. Der ses reguleringsklausuler uden en konkret forventet regulering, hvilket giver endnu mindre gennemsigtighed og forbrugerbeskyttelse til køber, da denne ikke kender den maksimale størrelse af et eventuelt efterkrav.

Det er vurderingen, at det ikke vil være hensigtsmæssigt at hindre brugen af disse klausuler, da det vil kunne føre til udskydelse af et salg, eller at sælger på anden vis forsøger at sikre sig den forventede merpris. Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation anbefaler sine medlemmer, at reguleringsbeløbet er maksimeret, men dette er ikke altid tilfældet.

Anbefaling:

Der bør opfordres til, at såfremt der i overdragelsesaftale er anført en reguleringsklausul, skal reguleringsbeløbet være maksimeret.

Ad Anbefaling 3.3 - standardoverdragelsesaftaler

Der har traditionelt været frihed i forhold til aftalens form, bl.a. for at gøre nemt for små foreninger at være selvadministrerende. Der er således ikke formkrav i andelsboligloven til aftalen. Det er i praksis meget forskelligt, hvordan overdragelsesaftaler er udarbejdet, og der er set eksempler på hjemmelavede dokumenter og lejekontrakter, som er brugt til overdragelsesaftaler ved handel med andelsboliger. De mange forskelligartede versioner af overdragelsesaftaler gør det mindre overskueligt for køber, købers advokat og bank.

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation har, i samarbejde med Ejendomsforeningen Danmark, Dansk Ejendomsmæglerforening, Foreningen af Advokater med Ejendomsadministration og Danske Boligadvokater udarbejdet en fælles overdragelsesaftale, der kan bruges ved alle salg af andelsboliger. Den fælles overdragelsesaftale blev lanceret i 2017 og er offentligt tilgængeligt, så den frit kan anvendes af andelshavere, andelsboligforeninger og deres rådgivere.

Det er meget positivt, at der er udarbejdet et sådant paradigme, men der er behov for at sikre udbredelsen af anvendelsen af paradigmet.

Anbefaling:

Der bør opfordres til, at den fælles overdragelsesaftale som udgangspunkt anvendes for at sikre størst mulige ensartethed i aftalegrundlaget. Dermed sikres det, at eventuelle krav i forbindelse med køb/salg af andelsboliger overholdes, og det giver bedre forbrugerbeskyttelse.

Ad Anbefaling 3.4 – advokat- og bankforbehold

Mange administratorer stiller krav om en bekræftelse fra køber inden for én til to dage efter, at de har modtaget et tilbud om køb af en andelsbolig. Der er ofte ikke mulighed for at tage et bank- eller advokatforbehold. Der ses også sager, hvor andelsboliger sælges via fx DBA.dk eller Boliga.dk, hvor køber skal give svar "ASAP". Dette skyldes, at der ofte er mange interesserede købere til prisattraktive andelsboliger.

Manglende advokat- og bankforbehold kan skabe usikkerhed for både forbrugere og långivere på andelsboligmarkedet, da det nedbringer gennemsigtigheden. Hvis andelsboligmarkedet skal være for alle kundetyper – også for dem som skal i dialog med banken/advokaten i forbindelse med købet – så er der brug for forbehold. Selvom man er økonomisk stærk og kan "handle hurtigt", bør man have mulighed for at kunne nå at tale med sin bank/advokat. Også økonomisk stærke kunder har krav på forbrugerbeskyttelse.

Der gælder en lovbestemt fortrydelsesret både ved køb af andelsboliger og ved køb af ejerboliger. Uanset dette er der fast praksis for, at der indsættes et forbehold for banks og advokats godkendelse af aftalen i udkast til købsaftaler vedr. ejerboliger. Dette skyldes, at køber kan risikere at skulle betale et fortrydelsesgebyr til sælger, hvis køber benytter den lovbestemte fortrydelsesret.

Et bank- og advokatforbehold vil give køberne på andelsboligmarkedet samme beskyttelse som på ejerboligmarkedet og vil medvirke til at sikre, at køber ikke bliver presset ud i en situation med en hastig beslutning på et forkert grundlag og ikke mindst måske forkert handelspris inkl. forbedringer, fradrag m.m.

Anbefaling:

I lighed med den udbredte praksis på ejerboligmarkedet anbefales det, at der også i forbindelse med handel med andelsbeviser benyttes et bank- og advokatforbehold på minimum tre hverdage.

Ad Anbefaling 3.5 – særskilt opgørelse af individuelle forbedringer

De gældende regler kræver, at der foreligger en særskilt opgørelse af individuelle forbedringer, inden en andel udbydes til salg. I praksis ses det imidlertid, at køber afkræves svar om køb, inden en særskilt opgørelse af individuelle forbedringer er udarbejdet. Det medfører, at køber reelt indgår en aftale, som vedkommende ikke kender de endelige økonomiske konsekvenser af. Dette kan have store konsekvenser for købers økonomi.

Der ses endvidere eksempler på, at særskilte opgørelser af individuelle forbedringer er udarbejdet på forskellige måder. Det er vurderingen, at den bedste forbrugerbeskyttelse opnås, når der er udarbejdet en dokumenteret særskilt opgørelse af individuelle forbedringer af en fagperson, hvor restløbetid og restværdi på forbedringer er udfyldt.

Det er vurderingen, at dette regime ikke i tilstrækkelig grad sikrer forbrugerbeskyttelsen.

For så vidt angår selve indholdet af værdiansættelsen, er det meget positivt, at Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentations forbedringskatalog og afskrivningskurve pr. 1. maj 2019 blev opløftet til branchenorm og gjort offentligt tilgængelig. Endvidere er prisen for individuelle forbedringer en del af maksimalprisen, som bestyrelsen skal godkende, og som bør fremgå af overdragelsesaftalen. Realiteten er imidlertid, at køber i nogle tilfælde først får såvel overdragelsesaftale som særskilt opgørelse af individuelle forbedringer udleveret, efter at køber har skullet bekræfte købet, og handlen er indgået.

Anbefaling:

Det bør via en informationsindsats sikres, at såvel sælger som køber af et andelsbevis er opmærksom på, at der skal foreligge en særskilt opgørelse af individuelle forbedringer i forbindelse med indgåelsen af handlen. Ved større forbedringsarbejder forudsættes det, at den særskilte opgørelse af individuelle forbedringer er udarbejdet af en fagperson. Kunden skal have de fornødne dokumenter – herunder den særskilte opgørelse af individuelle forbedringer - til rådighed, før et køb bekræftes. Dette er nødvendigt for at sikre forbrugerbeskyttelsen. Desuden bør retningslinjerne og værktøjerne fra 2019 synliggøres - særligt over for de selvadministrerede andelsboligforeninger – og det bør påpeges, at individuelle forbedringer er en del af maksimalprisen, som skal fremgå af overdragelsesaftalen.

