

Finanstilsynet
Strandgade 29
1401 København K.

Sendt pr. e-mail til: hbj@ftnet.dk

21. marts 2023

Vesterbrogade 32
1620 København V

Telefon 33 43 70 00
mail@danskeadvokater.dk
www.danskeadvokater.dk

Dok.nr. D-2023-012296

Høringsvar til høring over vejledning til bekendtgørelse om god skik for boligkredit

Danske Advokater takker for muligheden for at afgive høringssvar. Dette høringssvar er udarbejdet i samarbejde med Danske Advokaters Fagudvalg for fast ejendom.

Overordnede bemærkninger

Vejledning til bekendtgørelse nr. 944 af 21. juni 2022 om god skik for boligkredit ændrer, hvad der skal forstås ved ”passende udbetaling”, i god skik bekendtgørelsens § 21, stk. 3.

Det er Danske Advokaters opfattelse, at forslaget til nye regler for kreditvurdering af købere af andelsboliger fastholder en retstilstand, hvor købere af andelsboliger forskelsbehandles negativt i forhold til købere af ejerboliger.

Udgangspunktet i dansk ret må imidlertid være, at købere af ejerboliger og andelsboliger i boligkreditsammenhænge er ligestillede, og at købere på forhånd skal kunne gennemskue den måde vurderingen heraf foregår, eller med andre ord om køber kan forvente at opnå lånetilsagn eller ej samt vilkårene herfor.

Der har hidtil været politisk vilje til at fremme etableringen af andelsboligforeninger, men kreditmæssigt behandles køb af andelsbolig og køb af ejerboliger ikke ens; man fristes til at sige, at andelsboligkøbere behandles stedmoderligt i forhold til købere af andre boligformer.

Bemærkninger til de enkelte forslag

God kreditvurderingsskik af andelsboligkøbere (eksisterende foreninger)

Med den forrige vejledning sidestillede man kravene om 5 % udbetaling for købere af en andelsbolig i en allerede eksisterende forening med købere af ejerboliger. Men som påpeget i Danske Advokaters høringssvar af 2. november 2018 til bekendtgørelse om god skik for boligkredit måtte andelsboligkøbere lide under, at kreditgiver skulle beregne udbetalingskravet som handelsprisen tillagt en

forholdsmæssig andel af foreningens gæld. Dvs. at kreditgiver skal tage udgangspunkt i den tekniske værdi af andelen og så tillægge en forholdsmæssig andel af gæld (dvs. en tilbageregning fra teknisk værdi til nominel andelsværdi, jf. nøgletalsbekendtgørelsen) også selvom summen heraf overstiger, hvad andelskronen er sat til på generalforsamlingen, eller hvad parterne måtte have aftalt af lavere købesum. Ved køb af en ejerlejlighed tager man derimod normalt kun udgangspunkt i den kontante købesum for ejerlejligheden.

Det er en forskelsbehandling af købere af eksisterende andelsboliger i forhold til købere af ejerboliger, hvilket Danske Advokater også gjorde opmærksom på i høringsvaret fra 2018.

Denne forskelsbehandling består endnu.

Ifølge det netop udsendte udkast til vejledning ønsker man yderligere at sidestille købere af ejerboliger og købere af andelsboliger, idet kreditgivere nu vil få mulighed for at fravige udgangspunktet om at kunne erlægge den kontante udbetaling overfor en andelsboligkøber, ligesom det er tilfældet for købere af ejerboliger.

Det synes dog fortsat at være virkningen af forslaget, at andelsboligkøbere er ringere stillet end ejerboligkøbere, idet kreditgiver ved sin kreditvurdering af en andelsboligkøber skal tage højde for andelsboligens andelsværdi inklusive en forholdsmæssig del af gælden i foreningen, idet køber indenfor 2-3 år skal have nedbragt gælden til 95 % af denne værdi. Et tilsvarende krav findes ikke overfor købere af ejerboliger, hvilket også blev påpeget af Danske Advokater i høringsvaret i 2018, så selvom kreditgiver konkret kan bortse fra udbetalingskravet, består forskelsbehandlingen fortsat, idet kreditgiver skal tage højde for foreningens gæld, når det skal vurderes, om andelsboligkøberen indenfor en kort årrække kan nedbringe sin gæld til 95 % af andelens værdi inklusive forholdsmæssig andel af gælden i foreningen. Danske Advokater kan ikke umiddelbart finde hjemmel til at denne forskel skal være udtryk for god skik.

Endvidere gælder, at kreditgiver i sin kreditvurdering skal inddrage, hvilken type af lån andelshaverens andelsbolig er finansieret med, og hvordan andelsboligforeningens ejendom er finansieret. Det er naturligt, at kreditvurderingen ved køb af andelsbolig skal indeholde flere elementer end blot selve lejligheden, herunder foreningens økonomi, foreningens lån, ejendommens stand, m.v. Men for både kreditgiver, rådgiver og andelsboligkøber rummer vejledningen om god skik, efter Danske Advokatens opfattelse, ikke den fornødne udtrykkelighed, klarhed og gennemsigtighed, og det kan derfor frygtes, at det kan blive uigennemskueligt både for kreditgiver, rådgiver og andelsboligkøber om køberen af andelsboligen har fået den korrekte rådgivning.

Derudover savner vejledningen sammenhæng med nøgletalsbekendtgørelsen, som andelsboligforeninger skal følge ved salg af andele i foreningen. Her bliver værdien af andelen opgjort på én måde, mens vejledningen lægger op til, at kreditgiver skal opgøre værdien på en anden måde.

Det er dermed klart vanskeligere for købere af andelsboliger at få og overskue sine kreditmuligheder end ved køb af en ejerbolig, og det bliver endnu vanskeligere for køberen. Danske Advokater foreslår derfor, at vejledningen tydeliggør og klargør

hvordan god skik, er ved køb af andelsboliger, og hvordan kreditvurderingen nærmere foretages.

God kreditvurderingsskik af andelsboligkøbere (stiftelse af foreninger)

Vejledningen angiver på side 28, at de førnævnte forhold også gør sig gældende ved stiftelse af en andelsboligforening, hvor ejendommen anskaffes. Andelsboligforeninger omfattes dermed af kravet om ”passende udbetaling” på linje med andre købere.

Det fremgår side 28 nederst, at ”Indskud fra andelshaverne skal danne grundlag for vurderingen af passende udbetaling ved andelsboligforeningens stiftelse og køb af ejendommen”.

Når en udlejningsejendom tilbydes til lejerne efter reglerne om tilbudspligt, så kræver dette, at mindst 60 % af lejerne er medlem af den nystiftede andelsboligforening, hvis man vil gøre tilbudspligten gældende. I visse andelsboligforeninger er der således kun indskud fra 60 % af lejerne til at finansiere de 100 % af kapitalen til købet af ejendommen, så ”belåningsgraden” er meget høj i begyndelsen, indtil man får solgt de sidste andele.

Når det imidlertid følger af tilbudspligten, at lejerne kan købe ejendommen, når der er tegnet mindst 60 %, så kan der, efter Danske Advokaters opfattelse, ikke være tale om en fravigelse af kreditreglerne og god skik, som vejledningen ellers synes at lægge til grund. Så er det blot en sædvanlig anvendelse af en købsret, som lejerne har efter lovgivningen.

Andelsboligforeninger stiftes i praksis ikke med 100 % lejere som medlemmer, men ofte kun med den krævede mindsteprocent på 60%. For at købe ejendommen skal de 60 % lejere derfor rejse finansiering til hele købet. Dette kan i nogle tilfælde ske med kommunen som passiv medandelshaver men ikke i alle tilfælde.

Virkeliggørelsen af en andelsboligforening i forbindelse med tilbudspligt vil derfor afhænge af en større finansiering end de 60 % lejere fra starten kan rejse enkeltvis, sådan som vejledningen ellers umiddelbart lægger op til. Den vurdering, som vejledningen synes at lægge op til, vil dermed – efter Danske Advokaters opfattelse – umiddelbart hindre stiftelsen af andelsboligforeninger. Danske Advokater anser derfor at man også her med fordel kunne uddybe og præcisere vejledningen, så det fremgår klart, hvordan god skik og kreditvurdering foregår, når en andelsboligforening stiftes i forbindelse med tilbudspligt, jf. ovenfor.

Afsluttende bemærkninger:

Danske Advokater takker for muligheden for at afgive høringssvar, og står altid gerne til rådighed for uddybende spørgsmål eller dialog.

Med venlig hilsen
Danske Advokater

Annette Lerche
Specialkonsulent
ale@danskeadvokater.dk

Ea Meyer
Advokat
Medlem af Fagudvalg for fast
ejendom