

Finanstilsynet  
Århusgade 110  
2100 København Ø

KRONPRINSESSEGADE 28  
1306 KØBENHAVN K  
TLF. 33 96 97 98

DATO: 31. oktober 2018  
SAGSNR.: 2018 - 2885  
ID NR.: 555486

[trj@ftnet.dk](mailto:trj@ftnet.dk)

### **Høring - over udkast til bekendtgørelse om god skik for boligkredit samt udkast til bekendtgørelse om ændring af god skik for finansielle virksomheder**

Ved e-mail af 3. oktober 2018 har Finanstilsynet anmodet om Advokatrådets bemærkninger til ovennævnte udkast.

Advokatrådet har følgende bemærkninger til Finansrådets udkast til bekendtgørelse for god skik for boligkredit:

Advokatrådet har noteret sig, at bekendtgørelsen skal erstatte den eksisterende bekendtgørelse om god skik for boligkredit og derved gøres mere tekstnær i forhold til de dele af boligkreditdirektivet, der implementeres med bekendtgørelsen.

Advokatrådet finder det dog betænkeligt, at meget væsentlige forhold vedrørende specielt kreditgivning til købere af andelsboliger reguleres på bekendtgørelsesniveau med en efterfølgende og forhåbentligt mere uddybende vejledning.

Det var en del af den politiske aftale om ”mere robuste andelsboligforeninger”, at der dels skal indføres et udbetalingskrav på 5 % opgjort som lejernes samlede indskud ved stiftelse af en ny andelsboligforening, dels at der skal indføres et udbetalingskrav ved en forbrugers køb af en andelsbolig i en allerede eksisterende andelsboligforening. Disse forhold ses nu medtaget i bekendtgørelsens § 19, stk. 4, vedrørende udbetaling ved en stiftelse og § 19, stk. 3, vedrørende køb af en andelsbolig i en allerede eksisterende andelsboligforening.

Købere af en ejer- samt fritidsbolig har siden 1. november 2015 skulle erlægge en udbetaling på 5 % af købesummen for den faste ejendom.

Af bekendtgørelsens § 29, stk. 3, fremgår nu, at også købere af en andelsbolig i en allerede eksisterende andelsboligforening tilsvarende skal erlægge en udbetaling på 5 % af købesummen (en passende udbetaling). Det bør i bestemmelsen samtidig sikres, at købesummen opgøres til den kontante overdragelsessum, som betales for

andelsboligen, således at der ved beregningen af udbetalingskravet ikke medtages en forholdsmæssig andel af foreningens gæld.

Advokatrådet finder anledning til at bemærke, at man finder det betænkeligt, at Finanstilsynet i tidligere udmeldinger, herunder redegørelse om temaundersøgelser: ”Belåning af andelsboliger i 6 pengeinstitutter af 19. juni 2018” tilkendegiver, at bankerne bør beregne udbetalingskravet som handelsprisen tillagt en forholdsmæssig andel af foreningens gæld. Af retssikkerhedsmæssige årsager har Advokatrådet betænkeligheder ved, at Finanstilsynet råder banker til at blande købers/andelshavernes gæld sammen med andelsboligforeningens gæld, når andelshaverne ikke hæfter personligt for foreningens gæld.

Af samme redegørelse fra Finanstilsynet fremgår, at tilsynet mener, at kunder, som skal købe en andelsbolig i en allerede eksisterende andelsboligforening ved opgørelse af kundens gælds faktor, tilsvarende bør belastes med en forholdsmæssig andel af andelsboligforeningens gæld, selvom andelshaveren ikke hæfter personligt for denne gæld.

Denne udvidelse af de almindeligt gældende regler om hæftelse og gælds faktor finder Advokatnævnet det betænkeligt at ændre blot ved en bekendtgørelse og en efterfølgende vejledning.

I det omfang der skal foretages sådanne udvidelser og derved store begrænsninger i forbrugers mulighed for at låne til køb af en andelsbolig i en allerede eksisterende andelsboligforening, bør dette efter Advokatrådets vurdering ske efter en politisk behandling og stillingtagen på et oplyst grundlag. Det vil kræve en redegørelse for konsekvenserne. Der er i det med bekendtgørelsen udsendte materiale ikke redegjort for konsekvenserne.

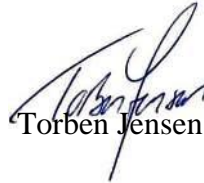
Advokatrådet har dog noteret sig, at med indførelsen af bestemmelsen i bekendtgørelsens § 19, stk. 4, gælder disse forhold ikke for stiftelser af andelsboligforeninger. Finanstilsynet er tilsyneladende enig i, at begrænsningerne i lånemuligheden for køb af andele i en eksisterende andelsboligforening ikke gælder ved stiftelse af nye foreninger efter lejelovens regler om tilbudspligt. Ved stiftelser har lejerne således mulighed for at låne hele indskuddet i andelsboligforeningen, ligesom de ved kreditvurderingen ikke skal belastes med en forholdsmæssig andel af foreningens gæld.

Kun derved sikres et fortsat reelt indhold af lejelovens regler om tilbudspligt. Såfremt lejere underlægges de samme begrænsninger, som Finanstilsynet har beskrevet i redegørelse om temaundersøgelser: ”Belåning af andelsboliger i 6 pengeinstitutter af 19. juni 2018”, vil det reelt gøre tilbudspligten efter lejelovens regler illusorisk.

Advokatrådet finder, at der er behov for, at Finanstilsynet udmelder, at lejere i en stiftelsessituation efter lejelovens regler om tilbudspligt vil kunne låne hele

indskuddet i bank, ligesom lejerne i denne situation ikke i kreditvurderingen vil blive belastet med en forholdsmæssig andel af andelsboligforeningens gæld. Denne tilsikring for at sikre det politisk bestemte indhold af tilbudspligten i lejelovens kapitel XVI.

Med venlig hilsen

  
Torben Jensen