

Belåningsmuligheder andelsboliger

Samlet vurdering

Når der ses isoleret på karenperioden, så er der ikke noget ved den, der tilsiger en væsentlig ændret efterspørgsel efter en konkret andelsbolig. Huslejen er umiddelbart uændret. Da maksimalprisen kan fastholdes med udgangspunkt i den tidligere valuarvurdering, så ændres den heller ikke – medmindre andelshaverne ønsker det. Det må derfor umiddelbart vurderes – at når der ses bort fra øvrige effekter – så forventes værdien af beviset ikke påvirket af karenperioden. De øvrige justeringer påvirker imidlertid værdien af ejendommen, og kan derfor påvirke den reelle¹ værdi af andelsboligbeviset.

Den samlede konklusion er derfor, at hvis man lægger til grund, at karenperioden på intet tidspunkt gælder for ejendomme, der har været andelsboligforeninger, er det Finanstilsynets vurdering, at karenperioden isoleret set ikke vil have effekt for belåningsmulighederne for andelsbeviset og selve ejendommen. Den nøjagtige effekt vil afhænge af markedsreaktionerne.

Baggrund

Erhvervsministeriet har i lyset af debatten i pressen efterspurgt et notat om den isolerede effekt på belåningsmuligheder for andelsboliger af karenperioden i aftalen af 30. januar 2020 mellem regeringen, Dansk Folkeparti, Enhedslisten, SF og Alternativet (Initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger). Karenperioden betyder, at der efter overtagelse og gennemgribende modernisering af en ejendom skal gå 5 år, før lejefastsættelse må ske efter § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven. Ejendomme, der før salget var andelsboliger, er friholdt fra karenperioden.

Den isolerede effekt er i sagens natur et noget teoretisk begreb, da effekterne vil afspejle de samlede tiltag og deres sammenspil.

Som bekendt adskiller andelsboligmarkedet sig fra ejerboligmarkedet ved, at det er foreningen, der ejer ejendommen, mens andelshaverne ejer en boligret (et andelsbevis).

Værdien af andelsboliger – såvel selve ejendommen som andelsboligbeviset – afhænger af udbud og efterspørgsel, hvilket igen blandt andet påvirkes af reglerne på området, markedet og belåningsmulighederne.

¹ Forstået som værdi beviset ville kunne handles til, når der ses bort fra begrænsning som følge af maksimalpris.

Når et realkreditinstitut skal værdiansætte andelsboligforeningens ejendom til realkreditbelåning, foreskriver reglerne, at ejendommen vurderes efter samme metode som en privat udlejningsejendom, dvs. en rentabilitetsberegning. Rentabilitetsberegningen foretages ved at dividere ejendommens årlige nettoleje med markedets afkastprocent. Markedets afkastprocent skal blandt andet afspejle den pågældende ejendomstype i området, ejendommens karakter og sikkerheden for opretholdelse af nettoindtægten på ejendommen. Da den alternative anvendelse for en andelsboligejendom er privat boligudlejningsejendom anvendes afkastkrav for denne ejendomstype som reference.

Pengeinstitutter skal ved belåning af andelsboligbeviser basere sig på en samlet vurdering af den økonomiske forsvarlighed. Instituttet vil her lægge vægt på kundens robusthed, herunder dennes fremtidige indtjening, likviditet og formue. Instituttet skal også vurdere værdien af beviset og derved instituttets risiko. Det er ikke tilstrækkeligt, at institutterne ukritisk anvender den faktiske handelspris for andelsbeviset, da den i en del tilfælde ikke er udtryk for, hvad den bagvedliggende ejendom reelt er værd. Det bedste grundlag for vurdering af andelsbeviset er, hvor institutter foretager en værdiansættelse af andelsbeviset på grundlag af en værdiansættelse af andelsboligforeningens ejendom i alternativ anvendelse som udlejningsejendom.

Foreningens belåning af ejendommen i realkredit og pengeinstituttet er grundlæggende set bestemt af, hvad foreningen (eller et kreditinstitut, der overtager ejendommen på tvangsauktion) kan sælge ejendommen for som udlejningsejendom.

Prisen på udlejningsejendomme afhænger af efterspørgslen og udbuddet. En karensperiode vil gøre det mindre attraktivt at købe (og for den sags skyld også at sælge ejendomme i visse tilfælde). Effekten vil være, at prisen på udlejningsejendomme generelt falder, og der handles færre ejendomme. Markedets afkastkravet vil stige.

Ejendommen er dog friholdt for karensperioden, hvis det er andelsboligforeningen eller et kreditinstitut, der har overtaget ejendomme på tvangsauktion, der sælger den. Når et realkreditinstitut skal vurdere værdien til brug for belåning, bliver det sværere at finde sammenlignelige referencer, og de skal i stedet lave en korrektion af afkastprocenten for udlejningsejendomme omfattet af karensperiode. Hvor stor denne korrektion vil være, vil afhænge af markedet. Der vil fx komme færre ejendomme til salg, hvor det vil være muligt at forbedre og øge huslejen efter § 5, stk. 2, med det samme. Det kan øge efterspørgslen efter denne type ejendomme. Omvendt vil det få større betydning, at køberen har den økonomiske robusthed, adgang til finansiering og investeringshorisont til selv at gennemføre forbedringer og få øget huslejerne – hvilket kan mindske køberskaren. Den sidste effekt må dog vurderes som ganske

beskeden, hvis karenperioden aldrig gælder for ejendomme, der tidligere har været andelsboliger.

Det bedste bud må derfor være, at hvis man ser på karenperioden isoleret set og ser bort fra de øvrige forventede ændringer af § 5, stk. 2, vil foreningen (eller et kreditinstitut, der overtager ejendommen på tvangsauktion) kunne sælge den for stort set det samme som i dag, da karenperioden ikke gælder for ejendommen².

Hvis man lægger til grund, at karenperioden på intet tidspunkt gælder for ejendomme, der har været andelsboligforeninger, er det således Finanstilsynets vurdering, at karenperioden ingen effekt vil have på belåningsmuligheden for ejendomme ejet af andelsboligforeninger. Det vil også være Finanstilsynets fortolkning af mulighederne i forhold værdiansættelsesbekendtgørelsen³. De øvrige justeringer påvirker imidlertid værdien af ejendommen, og kan derfor også påvirke den reelle⁴ værdi af andelsboligbeviset.

Et pengeinstituts belåning af andelsbeviset vil for en given køber afhænge af, hvad de kan sælge andelsbeviset for, hvis andelshaveren ikke kan betale, eller hvad andelshaveren får, hvis foreningen sælger ejendommen og opløses.

Hvis der ses på det sidste scenario først. Når foreningen opløses, så kan ejendommen sælges friholdt fra karenperioden. Altså har banken ikke en væsentligt øget risiko i dette scenario som følge af karenperioden isoleret set, jf. betragtninger tidligere.

I det første scenario, vil den pris, som pengeinstituttet kan sælge andelsbeviset til, afhænge af efterspørgslen efter andelsbeviset og andelsbevisets maksimalpris i henhold til andelsboligforeningsloven. Hvis der er efterspørgsel til en højere pris end maksimalprisen, vil maksimalprisen være bindende. Alternativt sælges beviset til maksimalprisen eller en pris under maksimalprisen

² Det er her forudsat, at lejere i en ejendom ejet af en andelsboligforening på samme måde som de tidligere andelshavere ikke er beskyttet af karenperioden - forstået således, at § 5 stk. 2 renoveringer kan gennemføres umiddelbart efter ophør af foreningen.

³ Ejendommen vil skulle vurderes uden karenperioden. Det vil formentligt i praksis ske ved at finde markedets afkastkrav for en ejendom omfattet af karenperioden, og så foretage en korrektion af denne.

⁴ Forstået som værdi beviset ville kunne handles til, når der ses bort fra begrænsning som følge af maksimalpris.