

## **Redegørelse om temaundersøgelse:**

### **Belåning af andelsboliger i seks pengeinstitutter**

Finanstilsynet gennemførte fra december 2017 til april 2018 en temaundersøgelse i seks pengeinstitutter af nye udlån til andelsboligkunder og andelsboligforeninger. Undersøgelsen blev iværksat i lyset af en længere periode med stigende priser på andelsboliger.

Undersøgelsen omfattede bevillinger i perioden fra den 1. september 2016 til den 31. august 2017 dels til nye og eksisterende andelsboligkunder med en udvidelse af eksponeringen på mindst 0,5 mio. kr., dels til nye og eksisterende andelsboligforeninger med en udvidelse af eksponeringen på mindst 5,0 mio. kr. På grundlag af institutternes bevillinger udvalgte Finanstilsynet et antal sager i hvert institut til nærmere gennemgang. Finanstilsynet gennemgik desuden relevante politikker og forretningsgange på området.

Formålet var at vurdere institutternes risikoappetit i forbindelse med andelsboligbelåning og at vurdere det grundlag, som institutterne foretog deres bevillinger på.

Undersøgelsen havde særligt fokus på, om:

- institutternes bevillingsgrundlag var betryggende, herunder om andelsboligforeningernes ejendomme og andelsbeviser var værdiansat korrekt, og om dokumentationen af de økonomiske forhold i øvrigt var tilfredsstillende
- institutternes risikoappetit gav anledning til bekymring for opbygning af risici, herunder om institutterne udviste passende forsigtighed ved belåning af andelsboliger i vækstområder
- institutterne havde tilstrækkeligt styringsmæssigt fokus på området i politikker og forretningsgange.

Omfanget af nye lån til andelsboligforeninger var begrænset, og undersøgelsen gav ikke anledning til væsentlige konklusioner. For lån til andelsboligkunder viste undersøgelsen, at institutterne på en række områder skal styrke deres tilgange.

Værdiansættelsen af andelsbeviser var ofte utilstrækkelig som grundlag for bevilling, og i en del tilfælde var andelsbevisers værdi overvurderet. Risikoappetitten var i nogle tilfælde høj, og der var en del bevillinger, som ikke i tilstrækkelig grad tog højde for de særlige risici, der er forbundet med at give lån til boliger i vækstområder. I flere tilfælde var institutternes styring ikke tilstrækkelig i forhold til de særlige risici, der er ved andelsboligbelåning.

Disse forhold er beskrevet i afsnit 1-3.

### **1. Tilgangen til værdiansættelse af andelsboliger skal styrkes**

Andelsboligmarkedet adskiller sig fra ejerboligmarkedet ved, at det er foreningen, der ejer ejendommen, mens andelshaverne ejer en boligret (et andelsbevis). Det er andelsbeviserne, som handles, og handelsprisen kan ikke overstige en maksimal handelspris, som andelsboligforeningen skal fastsætte<sup>1</sup>.

Det har stor betydning, hvordan en andelsboligforening har vedtaget at opgøre værdien af ejendommen til brug for beregningen af den maksimale handelspris. Ofte benytter foreningerne en valuarvurdering, hvor værdien i en del tilfælde er fastsat ud fra et meget lavt afkastkrav. I de tilfælde bliver den opgjorte værdi af foreningens ejendom meget høj.

Undersøgelsen viste, at andelsbeviser handles til de meget høje priser. Det er derfor 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. Instituttet løber dermed en risiko for, at andelsbeviserne 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 valuarvurdering kan reducere den maksimale handelspris og dermed også salgsprisen på andelsbeviset.

Det er vigtigt, men ikke tilstrækkeligt, at institutterne overvåger omsætteligheden og de faktiske handelspriser for andelsbeviser. Som nævnt ovenfor er det centralt for risikovurderingen ved belåning af andelsboliger, at der sker en korrekt værdiansættelse af den bagvedliggende ejendom.

Det bedste grundlag for vurdering af andelsbeviserne blev konstateret, hvor institutter foretog en værdiansættelse af andelsbeviset på grundlag af en værdiansættelse af andelsboligforeningens ejendom i alternativ anvendelse som udlejningsejendom.

---

<sup>1</sup> Dette er beskrevet i andelsboligforeningsloven.

Flere institutter havde en praksis for vurdering, som var utilstrækkelig som grundlag for kreditvurderingen, herunder i følgende tilfælde:

- Der var i bevillingen ingen stillingtagen til værdien af andelsboligforeningens ejendom og dermed til den reelle værdi af andelsbeviset. Vurderingen af andelsbeviset var alene baseret på handelsprisen. Hvis andelsboligforeningen brugte en valuarrapport til værdiansættelse af ejendommen, var det ofte ikke praksis, at instituttet indhentede den. Instituttet havde derfor ikke mulighed for at opdage, om den maksimale handelspris og dermed også den faktiske handelspris var overvurderet.
- Der blev indhentet en bekræftende vurdering af andelens værdi hos en mægler, dog uden at mægleren havde forholdt sig til værdiansættelsen af ejendommen. Det var derfor ikke muligt for instituttet at vurdere, om den faktiske handelspris var overvurderet. Da den indhentede bekræftende vurdering ikke reelt var en kritisk værdiansættelse, var tilgangen ikke tilstrækkelig.

Finanstilsynet havde valgt et antal andelsbeviser og bagvedliggende ejendomme ud til nærmere vurdering af Finanstilsynets vurderingsekspert.

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

Omvendt viste gennemgangen, at en række ejendomme og andelsbeviser 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 andelsbeviset 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**

Finanstilsynet har i januar 2016 udstedt en "Vejledning om forsigtighed i kreditvurderingen ved belåning af boliger i vækstområder", hvor vækstområder er defineret som København og omegnskommuner samt Aarhus kommune.

Vejledningen angiver de principper, som institutterne som hovedregel bør benytte. Institutterne skal dog ikke nødvendigvis følge disse principper, men kan vælge andre former for tiltag for at begrænse risikoen for instituttet og dets kunder.

Vækstområder er karakteriseret ved, at boligpriserne er steget betydeligt i den seneste tid, og prisniveauet er højt, så der er en særlig risiko for prisfald. Ved belåning af boliger i vækstområder, skal institutterne derfor være særligt opmærksomme på at sikre, at kunderne er tilstrækkeligt robuste. Institutterne skal desuden udvise tilpas forsigtighed, der bidrager til at beskytte instituttet og dets kunder mod risiko for stigende renter og faldende boligpriser.

I undersøgelsen indgik alene andelsboliger med beliggenhed i vækstområder. Der var derfor særlig fokus på, om institutterne fulgte vejledningens principper eller på anden vis håndterede risikoen. Undersøgelsen viste forskelle i tilgangen ved brugen af vejledningens principper på andelsboligområdet. Dialogen med institutterne viste også, at der var usikkerhed om, hvordan de skulle bruge vejledningen på andelsboligområdet.

Ved brug af vejledningen på andelsboligområdet bør institutterne være opmærksomme på følgende:

- Kunder med variabel rente skal kunne tåle en rentestigning på både den private gæld og på foreningens gæld og fortsat have et tilstrækkeligt rådighedsbeløb. Det gælder generelt, at ved lån med variabel rente bør rådighedsbeløbet beregnes ud fra den aktuelle faste rente plus 1 procentpoint, dog mindst 4 pct., og med afvikling over højst 30 år. Størstedelen af udlånet til andelsboliger er med variabel rente, og institutterne var usikre på, hvilken rente de bør bruge ved beregningen af rådighedsbeløbet. Finanstilsynet har præciseret, at institutterne skal skønne, hvad den aktuelle faste rente for et sådant lån over 30 år ville være. Det er denne skønnede faste rente, som skal tillægges 1 procentpoint.

Ved vurderingen af, om kundens rådighedsbeløb er tilstrækkeligt, skal kundens individuelle forhold tages i betragtning. Særligt i tilfælde, hvor en kundes rådighedsbeløb viser en større nedgang på grund af købet af andelsboligen, skal instituttet konkret vurdere, om kunden kan klare nedgangen. Flere institutter foretog ikke en sådan vurdering, da de alene så på, om kundernes rådighedsbeløb lå over instituttets vejledende grænse. (Punkt 1 i vejledningen.)

- Generelt gælder, at kunder med en gældsfaktor mellem 4 og 5 bør have positiv formue, selvom boligen falder 10 pct. i værdi. Er gælds faktoren over 5, bør kunden fortsat have positiv formue, hvis boligen falder 25 pct. Unge kunder, der er under uddannelse, og som har høj jobsikkerhed efter

endt uddannelse, er undtaget herfra, hvis gælds faktoren med stor sandsynlighed efter endt uddannelse kommer under 4. Øvrige kunder med høj jobsikkerhed, og som har valgt fast rente og afdrag på realkreditgælden, er også undtaget, hvis de har positiv formue.

For andelsboligkunder gælder, at instituttet ved beregning af gælds faktoren skal tage højde for, om foreningen 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 et andelsbevis vil være relativt større end værdifaldet på ejendommen på grund af den gearing, der ligger i, at foreningen har gæld. Flere institutter vurderede i stedet kundens formue ud fra et fald i andelsbevisets 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. (Punkt 4 i vejledningen).

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 andelsbeviset tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens 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 andelsbeviset. 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 andelsbeviset tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens 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.