

# Boligfinansiering efter bogen?

**Når muslimer køber bolig, er det for nogle vigtigt at få en finansiering, der opfylder Koranens krav om rentefrihed.**

AF SANDY THORNLAND

For de fleste boligkøbere – heriblandt også en del muslimer – gælder det om at finde den økonomisk mest fordelagtige model, når de vælger finansieringstype. Men for nogle muslimske boligkøbere er valget af finansieringsform også forbundet med en religiøs beslutning. Koranen forbyder nemlig at tage eller betale renter.

Mens mange muslimer alligevel vælger de traditionelle bank- og realkreditlån, er der også nogle, som ønsker islamsk finansiering.

I Storbritannien spiller det islamske bankvæsen allerede en væsentlig rolle, mens det kun lige er på trapperne i Sverige og Tyskland. I Danmark etablerede Sparekassen Farsø, Sparekassen Hobro, Sparekassen Vendsyssel og Den Jyske Sparekasse sidste år et islamsk finansieringsselskab, Amanah A/S, der har til huse i København.

Amanah er hverken forbeholdt muslimske kunder eller ansatte – i princippet kan alle og enhver blive kunde, såfremt de opfylder selskabets almindelige forretningsbetingelser. Disse betingelser ligner til forveksling dem, de fleste kender fra bankerne, og rådighedsbeløbet beregnes ud fra de samme standardestimer for de enkelte familiemedlemmers forbrug, som dem bankerne anvender.

Tilsvarende er det de faglige kompetencer og ikke religionen, Amanahs ledelse ser på, når der ansættes medarbejdere.

## Aftagende musharaka med ijara

Til islamske boliglån her i Danmark anvendes en model, hvor finansieringsselskabet køber boligen og så modtager husleje (ijara) samt sælger små andele af ejendomsretten (aftagende musharaka) i en given periode. I takt hermed overgår ejerskabet gradvist til kunden. Men hvordan beregner man husleje og købsbetaling, dvs. betalingen for de små bidder af ejendomsretten? Amanah tager udgangspunkt i, hvad det vil koste at finansiere boligen med renter og "oversætter" så beløbene til leje og købsbetalinger. Finansieringsinstituttet regner med skattepligtige kursgevinster, som indgår i forrentningen af boliglånet. Ifølge en religiøs bekendtgørelse (fatwa), som Amanah er indehaver af, skulle modellen være tilstrækkelig til at opfylde Koranens krav.

Kunden får i øvrigt også et skattefradrag – nærmere betegnet et kursfradrag, idet Amanah har opbygget finansieringen i Euro, med henblik på at der opstår et kurstab. Kursfradragets

størrelse kan sammenlignes med rentefradraget i forbindelse med et traditionelt ikke-religiøst boliglån.

Det koster små 400 kr. mere om måneden at låne 1 mio. kr. hos Amanah end at låne det samme beløb hos realkreditlen. Amanahs argument herfor lyder, at kunden til gengæld ikke udsættes for kurssvingninger, at ydelsen er fast igennem hele perioden, og at der er tale om et individuelt tilpasset produkt.

## Målgruppen

Ifølge Amanahs salgsdirektør Niels Mølgaard har finansieringsselskabet kunder af mange forskellige nationaliteter. Samlet set er den største kundegruppe ingeniører og medicinsk uddannede, primært i aldersgruppen mellem 28 og 45 år. Og det er da også nødvendigt at have en god løn for at kunne være kunde hos Amanah, der kræver en udbetaling på 20 pct.:

"Det er klart, at det høje udbetalingskrav er en hæmsko for os – og ikke mindst vores kunder," erkender Niels Mølgaard. "Det er vores ambition at kunne tilbyde supplerende finansiering i fremtiden, således at produktet er tilgængeligt for flere."

Selvom Amanah primært henvender sig til muslimer, kan finansieringsselskabets model også blive attraktiv for ikke-muslimer – f.eks. hvis renten skulle stige markant: "Vi indgår faste aftaler, der kan gælde i op til 30 år, så sammenlignet med visse rentetilpasningslån, vil vores finansieringsform være en fordel," siger Niels Mølgaard.

## Hvad nu hvis

Skulle kunden komme i den situation, at han ikke kan betale, kan han f.eks. få ændret sit lån, så han køber sit hus i mindre rater over længere tid end oprindeligt aftalt, fortæller salgsdirektøren og uddyber:

"Vi kan også tilbyde, at der i en periode kun betales Ijara, dvs. leje, og altså ingen købsbetalinger. Men måske ville familien i givet fald være bedre stillet i en mindre omkostningsfuld ejendom."

*Hvis noget skulle gå galt – hvilke klagemuligheder har jeres kunder så? Er det de samme, som hvis de havde lånt penge hos sparekasser, banker eller realkredit?*

"Ja, lige præcis. Vi er blevet godkendt af Finanstilsynet, og skal følge de samme retningslinjer som banker og realkredit."