



# Andelslån via realkredit kan koste foreningen livet

Lavere renter til andelshaverne og dermed lavere boligomkostninger. Det lyder tillukkende og kan også blive til virkelighed for danske andelshavere med en ny afgørelse fra skat. Men der er en række forhold, som både andelshaver og forening skal være opmærksom på, så ønsket om en besparelse for den enkelte ikke leder andelsboligforeningen i økonomiske vanskeligheder, der ender i en tvangsauktion. Vi har i denne analyse kigget på, hvordan man som andelshaver kan opnå finansiering via realkredit og dermed få en lavere rente. Samtidig har vi undersøgt, hvilke faldgruber, der kan være – både for andelshaveren og for foreningen. Vores konklusioner er

- Andelsboligforeningen kan låne penge i et realkreditinstitut til en lav rente og låne pengene videre til andelshaverne, der har en klar fordel i at finansiere andelsindskuddet via realkredit – renten er nemlig lavere end i banken.
- Men vi kommer ikke uden om, at der også er ulemper ved løsningen. Konsekvensen af at nedbringe andelshavernes renteomkostninger er blandt andet, at foreningen belåner sin ejendom helt op til 80 % af værdien. Det forringer foreningens muligheder for at iværksætte vedligeholdelsesprojekter, som kun kan gennemføres med lån.
- Samtidig forudsætter udlån via andelsboligforeningen, at foreningen eller en administrator kan kreditvurdere andelshaverne – og altså varetage den opgave, som bankerne har i dag.
- En mangelfuld kreditvurdering kan nemlig betyde, at andelsboligforeningen yder for store lån til andelshavere, hvis økonomi ikke kan klare det. Og hvis én andelshaver ikke betaler til tiden, hæfter de andre andelshavere for lånet. Konsekvensen af manglende betalinger kan blive, at foreningens ejendom bliver sendt på tvangsauktion.
- Vi tror også, at det vil koste et administrationsgebyr at forvalte udlån til andelshaverne via andelsboligforeningen, og det vil nedbringe – men ikke fjerne – rentefordelen ved at optage lån via realkredit frem for i banken.
- Vores anbefaling er derfor, at man som andelsboligforening skal tænke sig rigtig godt om, før man kaster sig ud i at låne penge til andelshaverne.

## Hvad koster det at låne penge i banken og hos et realkreditinstitut?

1 mio. kroner i hånden	Rente	Månedlig ydelse efter skat	Besparelse ved realkredit
Andelsboliglån (med afdrag)	9,00%	5.735	1.770
Andelskredit (uden afdrag)	9,00%	5.160	2.760
Andelspantebrev (fast rente)	10,00%	6.200	1.470

Note: Månedlig ydelse efter skat, provenu på 1 mio. kroner. Andelsindskuddet kan finansieres i banken med et andelsboliglån, andelsboligkredit eller andelspantebrev. Hos realkreditinstituttet er de relevante finansieringsalternativer FlexLån® F1 eller et fastforrentet 6 % obligationslån. Beregningerne er foretaget den 19. februar 2009.

### Udgiver

Realkredit Danmark  
Parallelvej 17  
2800 Kgs. Lyngby  
Finans

### Redaktion

Elisabeth Toftmann  
Asmussen  
elas@rd.dk

Jakob Olsson  
olss@rd.dk

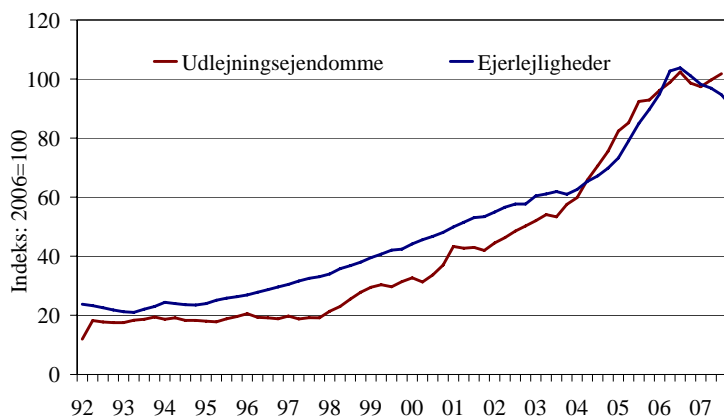
### Ansvarshavende

Cheføkonom  
Elisabeth Toftmann  
Asmussen  
25 55 63 37

## Finansiering af andelsboliger er kompliceret

De seneste års værdistigninger på udlejningsejendomme (se figur 1) har fået andelsværdierne til at stige voldsomt mange steder. Det betyder, at man virkelig skal til lommerne for at få råd til at købe en andelsbolig – eller måske i mange tilfælde en tur i banken og låne penge. Men hvorfor ikke gå en tur i realkrediten i stedet, når det er en gammelkendt sandhed, at realkreditrenter er lavere end renterne på banklån?

Figur 1: Priserne er steget både på ejerlejligheder og på udlejningsejendomme



Kilde: Danmarks Statistik

Årsagen er, at når man køber en andelsbolig, så køber man en brugsret til en specifik bolig, repræsenteret via et andelsbevis. Og realkreditinstitutterne låner altså kun ud, når der er sikkerhed i mursten. Derfor kan man ikke belåne sit andelsbevis hos realkrediten. Hvis man skal låne penge der, så skal man altså en tur forbi andelsboligforeningen, som skal låne pengene i hos realkreditinstituttet og derefter låne dem videre til andelshaveren. Og det komplicerer sagen en smule...

### Hvad køber jeg egentlig, når jeg køber en andelsbolig?

Når man køber en andelsbolig, betaler man først et andelsindskud og derefter en månedlig boligafgift. Til gengæld får man brugsret til en "andel" af andelsboligforeningens ejendom.

Lidt forsimplet kan man sige, at indskuddet til andelsboligen svarer til andelens andel af friværdien i ejendommen eller

$$\text{andelsindskud} = \text{andel af ejendommens værdi} \div \text{andel af foreningens gæld}$$

Hvis indskuddet er højt, er det altså fordi der er en stor friværdi i ejendommen, eksempelvis fordi ejendommen er meget værd, eller fordi gælden i ejendommen er lav. Hvis indskuddet derimod er lavt, er friværdien det også, enten fordi ejendommen ikke er så meget værd, eller fordi gælden i ejendommen er høj i forhold til ejendommens værdi. Og hvis andelsindskuddet er højt, kan det blive rigtig interessant at overveje, hvordan man bedst og billigst kan finansiere andelsindskuddet.

Ud over den månedlige omkostning til at finansiere købet af andelsbeviset, skal man også betale en boligafgift. Den månedlige boligafgift dækker over ydelser på andelsboligforeningens gæld samt fællesudgifter i andelsboligforeningen, eksempelvis vicevært, ejendomsskat, trappevask, administration etc. Her er det vigtigt at bide mærke i, at der altså også kan være lån i andelsboligforeningen, som man betaler til hver måned. Det kan være gæld, som foreningen har optaget i forbindelse med anskaffelsen af ejendommen eller for finansiere ejendommens drift og vedligeholdelse.

## Hvordan kan jeg finansiere mit andelsindskud?

Andelsboligforeningen ejer en ejendom, som kan belånes med 80 % af værdien hos et realkreditinstitut. Det er der mange nybyggede andelsboligforeninger, der har benyttet sig af. Men der er også mange gamle andelsboligforeninger, som har købt ejendommen for meget mindre, end den kan belånes for i dag. Det betyder, at foreningen ikke har så meget realkreditgæld – til gengæld er andelsindskuddet være højt.

Et højt andelsindskud medfører ofte, at køber ikke har pengene kontant og må en tur i banken. Her kan pengene lånes med tilbagebetaling i op til 30 år; renten kan både være fast eller variabel – og der er endda mulighed for at få afdragsfrihed på lånet. Men renten er højere end hos realkreditinstituttet, fordi banken påtager sig en højere risiko ved at låne penge ud med sikkerhed i andelsbeviset, der repræsenterer ejendommens friværdi. Andelsboligforeningen kan nemlig til enhver tid låne op til 80 % af ejendommens værdi gennem et realkreditinstitut, hvilket sænker værdien af andelsbeviset med andelshaverens andel af det lånte beløb – og så er bankens sikkerhed forsvundet med ét hug.

Men hvis andelsboligforeningen i stedet optager et lån i realkrediten, og samtidig låner pengene videre til andelshaverne, ser regnestykket lidt anderledes ud. Andelsværdien er nemlig uændret, for lånene til andelshaverne bogføres som aktiver i foreningen, så selvom foreningens gæld stiger, så falder andelsværdien ikke, fordi foreningens aktiver stiger tilsvarende. Man kan altså lidt for simpelt sige, at

**andelsindskud =**

**andel af (ejendommens værdi + tilgodehavende hos andelshaverne ÷ foreningens gæld)**

hvor foreningens gæld er den oprindelige gæld tillagt den gæld, som er optaget for at gennulåne til andelshaverne. Man kan altså sige, at man lægger det samme tal til og trækker det fra igen. Resultatet – andelsindskuddet – er derfor uændret, men andelshavernes finansiering har ændret sig. Det giver en finansieringsmæssig fordel, men også en række udfordringer.

## Hvad meget kan man spare gennem realkrediten?

Vi har regnet på, hvad det koster at låne 1 mio. kroner med forskellige andelsboligprodukter i banken og hvad et lån med en tilsvarende grad af sikkerhed (fast eller variabel rente) koster i realkrediten. Og konklusionen er klar – der er penge at spare. Endda mange penge...

**Tabel 1: Hvad koster det at låne penge i banken og i et realkreditinstitut?**

1 mio. kroner i hånden	Rente	Månedlig ydelse efter skat	Besparelse ved realkredit
<b>Variabel rente med afdrag</b>			
Andelsboliglån	9,00%	5.735	
FlexLån® F1 med afdrag	4,25%	3.965	1.770
<b>Variabel rente uden afdrag</b>			
Andelskredit (uden afdrag)	9,00%	5.150	
FlexLån® F1 uden afdrag	4,25%	2.400	2.750
<b>Fast rente med afdrag</b>			
Andelspantebrev	10,00%	6.200	
30-årigt obligationslån med afdrag	6,00%	4.730	1.470

Note: Månedlig ydelse efter skat, provenu på 1 mio. kroner. Andelsindskuddet kan finansieres i banken med et andelsboliglån, andelsboligkredit eller andelspantebrev. I realkrediten er de relevante finansieringsalternativer FlexLån® F1 eller et fastforrentet 6 % obligationslån. Beregningerne er foretaget den 19. februar 2009.

Tabel 1 viser, at for et variabelt forrentet lån, der giver 1 mio. kroner i hånden, er ydelsen knap 1.800 kroner lavere per måned efter skat, hvis låntager får mulighed for at vælge FlexLån® F1 frem for et andelsboliglån. Hvis lånet er med afdragsfrihed er besparelsen på omkring 2.750 kroner. Hvis andelshaveren ønsker sikkerhed for sin rente i 30 år, så reduceres prisforskellen til knap 1.500 kroner.

### **Stor økonomisk fordel ved at finansiere andelsindskud med realkreditlån via foreningen...**

Fordelen for andelshaverne ved at finansiere andelsindskuddet med et realkreditlån via foreningen er klar – omkostningerne falder! Andelshaveren opnår en lavere boligomkostning, fordi renteudgifterne sænkes. Omkostningerne reduceres selvfølgelig mest i de foreninger, hvor andelsindskuddet er højt, foreningen ikke har meget gæld og andelshaveren derfor kan låne en stor del af indskuddet i realkrediten via foreningen.

Man kunne argumentere for, at rentefald – og dermed lavere omkostninger – så vil føre til prisstigninger på andelsboliger, som vi har set det specielt i 2005 og 2006 for ejerboligerne. Men det sikrer lovgivningen os mod. Andelsboligloven angiver nemlig en lovlig maksimalpris, som boligerne må handles til. Så besparelsen er reel nok og vil altså ikke blive omsat i højere andelspriser. Til gengæld er der mange ulemper ved at vælge løsningen.

### **... men der er desværre mange ulemper!**

Først og fremmest er der det faktum, at det formodentlig vil koste penge at få administreret foreningens udlån til andelshaverne. Da administrationsomkostningerne selvfølgelig skal betales af andelshaverne, vil det mindske gevinsten ved den lavere rente. Samtidig kan man fremføre det argument, at udlån via andelsboligforeningen forudsætter, at foreningen eller en administrator kan kreditvurdere andelshaverne. Det kan diskuteres, hvor velegnet en bestyrelse eller en ejendomsadministration er til at kreditvurdere en andelshaver – og opgaven vil igen øge omkostningerne. Vores vurdering er, at bankerne er bedre rustet til at håndtere den opgave.

Samtidig leder argumentet om nødvendigheden af en fornuftig kreditvurdering frem til en tredje ulempe ved at finansiere andelsindskuddet via realkreditbelåning. Sagen er nemlig den, at hvis én andelshaver ikke betaler sin ydelse til tiden, så hænger de andre andelshavere på at betale det manglende beløb. For hvis realkrediten ikke får sine penge, så er yderste konsekvens, at andelsboligforeningens ejendom bliver sendt på tvangsauktion. Det er der formodentlig ikke nogen andelshavere, der vil være interesserede i.

Endelig er det hensigtsmæssigt, at andelsboligforeningen belåner ejendommen med 80 %, hvis alle andelshavere skal have maksimal glæde af den lavere rente. En 80 % belåning via realkrediten efterlader imidlertid ikke mulighed for, at foreningen kan låne til fremtidige vedligeholdelses- og istandsættelsesprojekter. Foreningen udtømmer altså sin mulighed for at opnå billig finansiering til glæde for andelshavernes løbende boligøkonomi her og nu – mod at besværliggøre gennemførelsen af fremtidige vedligeholdelsesprojekter.

### **Andelshaverne skal tænke sig godt om**

Der er altså penge på spil for landets 100.000 andelshavere. Så det vil være værdifuldt, hvis man kan finde en god løsning til at fjerne den risiko, som andelsboligforeningen påtager sig, hvis foreningen beslutter sig for at låne penge ud til sine medlemmer. Men som situationen ser ud her og nu, så er der altså tungtvejende argumenter for at holde sig til den nuværende finansieringsform – og fremover fortsat låne penge hos sin bank til en højere rente end hos et realkreditinstitut – hvis man ikke ønsker at sætte foreningens fremtid over styr. Vi anbefaler derfor andelshavere og andelsboligforeninger at slå koldt vand i blodet og nøje overveje, om foreningen er villig til at løbe den risiko, der er ved at træde i indrollen som låneformidler.

*Realkredit Danmark har udarbejdet publikationen alene til orientering. Publikationen er ikke et tilbud om eller en opfordring til at købe eller sælge obligationer eller i øvrigt optage realkreditlån. Publikationens informationer, beregninger, vurderinger og skøn træder ikke i stedet for kundens egen vurdering af, hvorledes der skal disponeres. Efter Realkredit Danmarks opfattelse er publikationen korrekt og retvisende. Realkredit Danmark påtager sig dog ikke noget ansvar for publikationens nøjagtighed og fuldkommenhed eller for eventuelle tab, der følger af dispositioner foretaget på baggrund af publikationen.*