

Artikel om oppustede andelsboligforeninger fortsat:

Der er for begge ejendomme tale om 80 procents realkreditbelåning – hvilket er lovens maksimale – og for AB Strandvejskarréens vedkommende er hele lånet afdragsfrit med en fast rente i ni år.

For Livjærgergade er godt to tredjedel af realkreditlånet afdragsfrit og med en fast rente i ni år. Alligevel er finansieringen fra Realkredit Danmark i begge tilfælde ydet med en bidragssats på kun 0,40 procent. ”Det er ualmindeligt gode vilkår, de har fået,” siger **Tajs Carstensen** fra **Dansk Andelsbolig Analyse**.

Hvis der var tale om en privat boligejer, ville et lån på 80 procent uden afdrag koste en bidragssats på 1,01 procent. Men for erhverv – og en andelsboligforening er rent faktisk erhverv – eksisterer der ingen prislister. Ifølge Lars Wismann betaler en andelsboligforening med en langt mindre belåning og afdragsfrihed typisk langt højere satser. Her er der eksempler på både 0,6 procent og 0,8 procent og i nogle tilfælde 1,0 procent.

”Derfor er prisen på 0,40 procent klart lavere end det generelle for den belåning,” siger Lars Wismann. De nye foreninger er garanteret den lave bidragssats i to år – men kun to år. Virkeligheden viser, at realkreditinstitutterne ikke er tilbageholdende med senere at forhøje satsen. Et eksempel er **A/B Rothsgade 15, Ribegade 8** på Østerbro, der er en forening, der for tre år siden fik fordoblet bidragssatsen til 1,0 procent med **BRFKredit** som långiver. På daværende tidspunkt gav BRFKredit finansiering med en bidragssats på 0,43 procent til det nystiftede **A/B Trekanten** ved Søerne, der blev stiftet med 100 procent belåning gennem BRFKredit/Jyske Bank.

Hvis det samme skulle ske for de to nyetablerede andelsboligforeninger, vil det alene betyde, at andelshavernes boligydelse ville stige med 20-25 procent. I de to eksempler fra 2017 er der udover den lave bidragssats delvis bankfinansiering i foreningen til en rente på 2,25

procent, og med hæftelse fra andelshaverne. Det er en sats, der ikke er garanteret. Herudover tilbyder Danske Bank andelshaverne at låne til indskuddet på omkring 8000 kr. pr. kvm. til en rente på 3,25 procent. Der er tale om en variabel rente, som ligger i den helt lave ende i sammenligning med markedets andre tilbud om andelsboliglån.