

### Realkreditlån til finansiering af andelsboliger

Jeg har et spørgsmål til hvorvidt det er muligt at lave en lovændring der tillader, at man kan tage et realkreditlån til finansiering af andelsboliger, frem for at skulle betale den markant højere rente som banker tager for at finansiere et andelsboliglån?

Som ejer af en andelsbolig sidder jeg i dag med et andelsboliglån i banken. Da jeg for godt tre år siden købte andelen var lånemulighederne enten et fastforrentet *andelsboliglån* med en rente på omkring 8-9%, eller et variabelt forrentet *andelsprioritetslån* til en rente på ca. 2,5% plus en *præmie* på ca. 3,3% - altså en rente på ca. 5,8%. Til sammenligning kunne man til finansiering af en ejerbolig tilsvarende optage et *realkreditlån* med fast rente på ca. 4% eller en variabel rente (F1 lån) på under 2%. Med andre ord måtte det vurderes, at sikkerheden for et lån givet til en andelsbolig er så meget lavere, at man skal betale en risikopræmie på 3 procentpoint (eller mere), sammenlignet med realkreditlån givet til ejerboliger. Men da man i dag stiller pant i sin andel på samme måde som man gør ved lån i en ejerlejlighed, er denne risiko vel ikke markant større? Situationen for variable andelsboliglån gøres desuden ikke bedre af, at bankerne i tide og utide hæver *præmien* på lånet, med forklaringen om stigende låneomkostninger for bankerne, hvilket i sidste ende har betydet, at den rente jeg betaler i dag er højere end da jeg optog lånet, alt imens den for lånet styrende rente i samme periode er faldet.

Omkring risiko må man vel desuden antage, at den risiko der er til stede for, at en låntager ikke kan betale sin ydelse på et andelsboliglån i banken (til den højere rente) er større end risikoen for at den samme låntager ikke kan betale sin ydelse på et realkreditlån, hvor ydelsen, alt andet lige, jo netop er lavere? – dette under forudsætning af, at lånet er af samme størrelse, og løbetiden den samme i begge lån.

Hvis man kunne blive enige om en lovgivning der tillod realkreditlån til andelsboliger, og man stadig vurderer risikoen til at være større for lån til andelsboliger end for ejerboliger, kunne man evt. sætte en lånegrænse på 60% eller 70% vs. de 80% der er på realkreditlån til ejerboliger?

Jeg er klar over, at der sandsynligvis er en masse faktorer der spiller ind, når man snakker om låntagning i til en andelsbolig vs. en ejerbolig, disse er dog ikke lige til at finde ud af, men jeg håber dette er et emne man vil tage op i folketinget, da jeg gerne vil betale markedsrenten for mit boliglån, og ikke den rente som banken dikterer for at få styr på sin økonomi!

Mvh.

Martin Refsbæk Larsen.