

# Realkredit på himmelflugt

Traditionelt set har andelsboligforeningernes bidragssatser været lave, fordi der ikke er nogen nævneværdi risiko forbundet med realkredit til andelsboligforeninger, men de seneste år har bidragssatserne været på himmelflugt. ABF har undersøgt, hvor galt det står til, og som I kan læse i dette nummer af ABFnyt, er det ikke små ubetydelige stigninger, men beløb som kræver sine ofre i form af forhøjede boligafgifter og frustrerede andelshavere.

Ifølge Realkreditrådet er 'bidraget' en løbende omkostning, som udgør en procentdel af den til enhver tid gældende restgæld. Altså realkreditinstituttets pris for at administrere et lån. Så langt, så godt. Men jeg undrer mig altid over, på hvilken baggrund, at prisen fastsættes. Er det belåningsgraden? Risikoprofilen? Eller omkostninger til drift og tab?

Ja, man kan kun gætte, for det er ikke noget, som realkreditinstitutterne råber højt om. Men når jeg ser på den undersøgelse, som ABF har foretaget, må jeg konstatere, at prissætningen virker helt vilkårlig. For det undrer mig, hvordan det kan retfærdiggøres, at nogle foreninger betaler næsten 2 % i bidrag, mens andre ingenting betaler.

Andelsboligforeninger anses af realkreditinstitutterne som erhvervskunder. Som erhvervskunde er alle lånevilkår aftalebaserede, og andelsboligforeningens bestyrelse skal selv forhandle vilkår og priser.

Men bestyrelsen i en andelsboligforening er ikke en professionel aktør. Det er helt almindelige mennesker uden særlige forudsætninger for at indgå i den slags aftaler, og jeg savner, at man som andelsboligforening

”

**Som andelsboligforening er man ofte på herrens mark og famler i blinde, når bidragssatsen skal fastsættes**

er omfattet af den forbrugerbeskyttelse, som private boligejere har i form af faste vilkår og officielle prislister.

Som andelsboligforening er man ofte på herrens mark og famler i blinde, når bidragssatsen skal fastsættes. For der findes ingen prislister eller statistik at støtte sig til, og måske er det det, der gør, at andelsboligforeningerne ser ud til at være blevet realkreditinstitutternes guldkalv.

Erhvervskundernes bidragssatser er fra 2008 til 2012 steget dobbelt så meget som private boligejeres, og igen ser vi, at andelshavere rammes af at blive betragtet som erhvervskunder.

Tilmed er markedskræfterne sat ud af spil. Det er nemlig de færreste andelsboligforeninger, der reelt har mulighed for at skifte kreditinstitut. Derfor vil jeg opfordre konkurrencemyndighederne og de ansvarlige politikere til at se på de retningslinjer, som gælder for fastsættelse af bidragssatser. Den vilkårlighed og uigennemsigthed, der hersker på realkreditmarkedet, er simpelthen ikke rimelig.

Indtil vi får en løsning, vil jeg anbefale alle andelsboligforeninger at se nærmere på ABF's undersøgelse. Står det til mig, skal det nemlig være slut med, at andelsboligforeninger stiltiende accepterer realkreditinstitutternes forhøjelser af bidragssatsen. ■



Hans Erik Lund

LANDSFORMAND

LÆS FOKUS SIDE 4

**abf**

Din andel - vores kompetencer

## MEDLEMSBLAD FOR ANDELSBOLIGFORENINGERNES FÆLLESREPRÆSENTATION

NR. 3, SEPTEMBER 2013  
UDGIVET AF ABFNYT APS

FORSIDEN: ANDELSHAVERE I A/B  
BORGMESTERPARKEN.  
FOTOGRAF: JACOB NIELSEN

**ABF'S SEKRETARIAT &  
MEDLEMSRÅDGIVNING**  
VESTER FARIMAGSGADE 1, 8. SAL  
1606 KØBENHAVN V  
TELEFON: 33 86 28 30  
WWW.ABF-REP.DK  
ABF@ABF-REP.DK

**MEDLEMSRÅDGIVNING**  
MAN. - FRE. 9.00 - 14.00  
TELEFON: 33 86 28 30

**REDAKTION**  
JAN HANSEN (ANSVARSHAVENDE)  
LISE CLEMMENSEN (REDAKTØR)  
LINE KOLD

**LAYOUT:** ROBERT HAREN

**PRODUKTION:** DATAGRAF

**ANNONCER:** EKSTRØMS  
ANNONCE SERVICE:  
CARSTEN EKSTRØM  
TELEFON: 44 44 77 47  
ABFNYT@ANNONCE-SERVICE.DK

EFTERTRYK AF ARTIKLER  
OG BILLEDER I ABFNYT  
MÅ KUN FINDE STED EFTER  
FORUDGÅENDE AFTALE.

**FMK**

KONTROLLERET AF  
FAGPRESSEDENS MEDIE KONTROL  
OPLAG 93.669  
FOR PERIODEN  
1. JULI 2011 -  
30. JUNI 2012

