



Andelsboligkredit er både relevant, hvis du ønsker at låne i en eksisterende bolig, og hvis du er ved at købe andelsbolig.

## Andelsboligkredit: en god og fleksibel lånemodel

En andelsboligkredit er en god model, hvis du ønsker fleksibilitet i budgettet. Og ser du dig godt for, koster kreditten ikke nødvendigvis mere end et lån.



### Hvad er en andelsboligkredit?

Til forskel fra et lån får du ikke 600.000 kroner i hånden, når du tager en andelsboligkredit. Stod der 1.000 kroner på din konto, dagen før du fik kreditten, står der også 1.000 kroner på din konto, når du har fået kreditten. Til gengæld kan du nu trække op til 600.000 kroner på din konto.

### Fordele ved andelsboligkredit

- Du betaler kun rente af det, du har trukket på kreditten.
- Du kan nemt nedbringe kreditten ved at sætte penge ind på kontoen.

### Ulemper ved kreditten

- Generelt er prisen for en andelsboligkredit lidt højere end prisen for et andelsboliglån.
- En andelsboligkredit kræver disciplin, for du skal ikke altid betale løbende renter. Renterne bliver trukket af kreditten.
- Nogle pengeinstitutter tilbyder andelsboligkredit med en belåningsgrad på helt op til 80 procent af andelsboligens værdi, mens andre maksimalt vil belåne op til 50 eller 60 procent.

En andelsboligkredit giver dig god fleksibilitet, og ved du, at du inden for en overskuelig årrække løbende får brug for nogle penge til istandsættelse eller til forbrug, kan en andelsboligkredit være et alternativ til et klassisk lån.

Indtil du har trukket penge på din kredit, betaler du til forskel fra et andelsboliglån nemlig ikke renter, og testen af andelsboligkredit viser, at det ikke nødvendigvis er meget dyrere at tage en andelsboligkredit end et andelsboliglån.

“Andelsboligkredit kan både bruges til at finansiere et køb af andelsbolig, og kan tages i en andelsbolig, du allerede bor i,” siger projektleder hos Forbrugerrådet Tænk Lars Baadsgaard, der har stået for testen.

#### Kun en smule dyrere

Andelsboligkreditten er oftest en smule dyrere end et helt almindeligt andelsboliglån, men forskellen er ikke så stor, og derfor kan en andelsboligkredit i nogle tilfælde have op til 30 års løbetid med vekslende afdragsfrihed.

Årlige omkostninger i procent (ÅOP) for en andelsboligkredit på 600.000 kroner, der er trukket helt ud, veksler mellem 3,2 og 12,8 procent.

Hos Alm. Brand Bank kan ÅOP, altså prisen på kreditten, komme ned på 3,3 procent afhængigt

af kreditværdighed, og hvor meget du udnytter kreditten.

For et halvt år siden testede Forbrugerrådet Tænk Penge prisen på et almindeligt andelsboliglån til 600.000 kroner, og her lå de laveste priser på 2,6-3,8 procent i ÅOP alt efter pengeinstitut. Selv om man ikke direkte kan sammenligne ÅOP på et andelsboliglån med en andelsboligkredit, viser det, at priserne ikke er så forskellige.

“Kan du få en ÅOP på en boligkredit, der er den samme som det, du ville kunne få på et andelsboliglån, vil det ofte kunne betale sig at vælge kreditten, for den giver dig flere muligheder end et andelsboliglån. Det er for eksempel nemt at nedbringe kreditten, hvis du arver eller af en anden grund har overskud i økonomien, hvilket betyder, at du betaler mindre i rente,” siger Lars Baadsgaard.

Du kan eventuelt også kombinere de to låntyper, så du både har et andelsboliglån, hvor du med sikkerhed får afdraget på gælden, og en andelsboligkredit, som giver dig fleksibilitet.

#### Testvinder tager provisioner

Nykredit har en lav rente på deres andelsboligkredit, som de tilbyder til alle deres kunder til forskel fra de andre pengeinstitutter i testen,

der alle med undtagelse af Nordea arbejder med et rentespænd, alt efter hvordan de vurderer kunden.

“Men hos Nykredit er det vigtigt at være opmærksom på ÅOP i stedet for at se på renten, for her betaler du ud over renten også en løbende provision, der udregnes som 0,5 procent af dit kreditmaksimum. I testen bliver det til 30.898 kroner over ti år - og det betaler du altså som en fast udgift, uanset hvor meget eller hvor lidt du har trukket på din kredit,” siger Lars Baadsgaard.

Han forklarer, at det også er derfor, at Nykredits ÅOP er noget højere, når man har en lav udnyttelse af boligkreditten, fordi provisionen udgør en større del af de samlede årlige udgifter, når der ikke er trukket så meget på kreditten, og den dermed udnyttes mindre.

“Nykredit klarer sig alligevel ganske godt i testen, og det er i højere grad også for at forklare, hvorfor Nykredit ikke vinder denne test, ligesom de vandt testen af andelsboliglån. Nykredit skal også i denne test roses for ikke at gøre forskel på kunderne, men tilbyde den samme lave rente og ÅOP til alle deres kunder og på den måde gøre det mere gennemskueligt at være andelsboligkunde,” siger Lars Baadsgaard. ▶

## Hvornår betaler du for meget?

Gennemsnittet af den rente, som pengeinstitutterne tilbyder (debitorrenten), er i denne test på cirka fem procent. Betaler du mere end dette, **SKAL** du ifølge projektleder Lars Baadsgaard fra Forbrugerrådet Tænk undersøge markedet, forsøge at forhandle

din rente ned eller om nødvendigt skifte til et billigere pengeinstitut. Besparelsen kan med et lån på 600.000 kroner løbe op i ca. 13.000 kroner før skat alene det første år.

Fem ud af de syv pengeinstitutter i testen tilbyder andelsboligkredit med laveste debi-

torrente på fire procent eller under. Betaler du mere end fire procent, **BØR** du undersøge markedet, forhandle renten ned eller om nødvendigt skifte til en billigere bank. Besparelsen kan med et lån på 600.000 kroner løbe op i cirka 7.000 kroner alene det første år.

## Undgå de dyre andelsboligkreditter

“Der er ingen grund til at vælge en andelsboligkredit hos Danske Bank. Selv deres laveste priser er i nogle tilfælde højere end de højeste priser hos andre pengeinstitutter - og det er, uanset om du har trukket meget eller lidt på kreditten,” siger Lars Baadsgaard.

Hos Danske Bank forklarer man de høje priser i testen med, at selve produktet andelsboligkredit ikke er et produkt, de markedsfører:

“Meget få kunder vælger andelsboligkredit, og det er da heller ikke en låntype, vi markeds-

fører længere, da det ikke er et konkurrence-dygtigt lån. Vi tilbyder i stedet andelsboliglån med en rente ned til 2,95 procent., hvor man kan få tilknyttet en indlånskonto eksempelvis lønkonto på særlige gunstige rentevilkår,” siger Boligchef i Danske Bank Lasse Krøjtsfeldt Nygaard.

Jyske Bank plejer generelt at klare sig godt i Forbrugerrådet Tænk Penges lånetest, men her kommer de ind på en næstsidsplads, dog med en samlet bedømmelse på ‘middel’.

“Den laveste pris hos Jyske Bank svarer til gen-

nemsnittet af bankerne i testen, men du skal være meget opmærksom på, at du får de lave priser, for Jyske Bank er kun overgået af Danske Bank, når det kommer til, hvor højt prisen potentielt kan gå op,” siger Lars Baadsgaard.

## Kræver økonomisk omtanke

Til forskel fra et lån, hvor du løbende betaler renter og afdrag, bliver renterne på en andelsboligkredit trukket på kreditten. Din gæld stiger altså, hvis du ikke selv sørger for at afdrage på gælden.

Hvis du for eksempel trækker 300.000 kroner på en andelskredit med et maksimum på 600.000 kroner med en rente på fem procent, vokser din gæld på kreditten på et år med 15.000 kroner.

“Hvis du ikke tilfører din kredit penge og bare lader renterne trække, bliver det hurtigt dyrt, fordi du året efter også betaler renter af renterne. Året efter betaler du ikke 15.000 kroner i rente, men 15.750, og sådan vil beløbet vokse. Lader du kassekreditten stå trukket med 300.000 uden at indbetale noget, vil kreditten i løbet af bare tre år vokse til 347.288 kroner, selv om du ikke har brugt flere penge af kredittens maksimum,” siger Lars Baadsgaard. ■

## Forbrugerrådet Tænk Penge anbefaler



Vi tildeler et Bedst i Test til **Alm. Brand Bank** for deres gode og billige Andelsboligkredit Plus300. Har du et samlet forretningsomfang, inklusive andelsboligkreditten, i Alm. Brand Bank på minimum 300.000 kroner samt en NemKonto, er andelsboligkreditten et godt tilbud. Alm. Brand Bank har et prisspænd, og både laveste og højeste pris er konkurrencedygtig med pengeinstitutterne i testen, og banken tilbyder testens laveste omkostninger ved stiftelse/etablering af andelsboligkredit.



Vi anbefaler **Nykredit Banks** FriværdiKonto Andelsbolig (Boligbank 360), også hvis du har et mindre forretningsomfang eller ikke hører til blandt de allermest kreditværdige kunder. Nykredit Bank tilbyder en god løsning i den billige ende blandt pengeinstitutterne i testen og har ikke noget prisspænd. Dette betyder, at alle kunder tilbydes den samme konkurrencedygtige pris på en andelsboligkredit.

## FAKTA OM TESTEN



Forbrugerrådet Tænk Penge har testet omkostningsniveauet for en andelsboligkredit. I testen indgår syv store, mellemstore og små pengeinstitutter. Vi har valgt at teste på en andelsboligkredit med et maksimum på 600.000 kroner plus samtlige omkostninger til etablering inkl. tinglysning.

Løbetiden på kreditten er i casesituationen ti år, og der belånes op til 80 procent af prisen for ejerandelsbevis inkl. forbedringer af andelsboligen. Der testes således på en andelsboligkredit til at finansiere den købspris, som forbrugeren skal betale for at få brugsretten til en bestemt bolig i andelsboligforeningen. Alternativt kan testen også anvendes i forbindelse med skift til et billigere pengeinstitut. Ved skift til et andet pen-

geinstitut vil nogle af de afgifter til staten, der medregnes i testen, bortfalde, da disse udelukkende skal betales én gang.

Samlet bedømmelse i procent er vægtet ud fra, at konkurrencen er mest effektiv for de bedste og mest kreditværdige kunder. Vi har vurderet, at det generelle andelsboligmarked, med stigende priser, giver mange forbrugere mulighed for at få tilbudt andelsboligkredit i den lave ende af pengeinstitutternes rentespænd. Vi har derfor i samlet bedømmelse i procent valgt at vægte laveste ÅOP med en større vægt end højeste ÅOP.

Vi har valgt ikke at teste på ÅOP efter skat, da forbrugerne har forskellig skattemæssig værdi af renteudgifter, og pengeinstitutterne er ikke lovgivningsmæssigt forpligtet til at oplyse om ÅOP efter skat. Derimod skal

ÅOP før skat oplyses på prislister og i lånedokumentet.

Vi har også forsøgt at medtage Swedbank, Nordea Bank og Arbejdernes Landsbank i testen, hvilket dog desværre ikke har været muligt, grundet at disse banker ikke tilbyder andelsboligkredit med en belåning helt op til 80 procent svarende til casen i testen. Vi har modtaget beregninger fra Arbejdernes Landsbank og Nordea Bank og har valgt at oplyse disse omkostninger separat fra selve testskemaet. Disse separate omkostningstal kan ikke sammenlignes direkte med omkostningstallene i testskemaet.

## Samlet bedømmelse vægtes således:

Laveste ÅOP..... 60 pct.  
Højeste ÅOP..... 40 pct.

Placering	Produktnavn	Samlet bedømmelse	Samlet bedømmelse, pct.	ÅOP ved 100 procent udnyttelse		ÅOP ved 50 procent udnyttelse		ÅOP ved 25 procent udnyttelse		Stiftelses-/etableringsomkostninger (kr.)	Løbende provision i pct.			
				Laveste ÅOP (årlige omkostninger i procent)	Højeste ÅOP (årlige omkostninger i procent)	Laveste ÅOP (årlige omkostninger i procent)	Højeste ÅOP (årlige omkostninger i procent)	Laveste ÅOP (årlige omkostninger i procent)	Højeste ÅOP (årlige omkostninger i procent)		Laveste debitorrente (inkl. renter's rente), pct.	Højeste debitorrente (inkl. renter's rente), pct.	Løbende gebyrer ialt over 10 år (kr.), pct.	Løbende provision ialt over 10 år (kr.)
1	<b>Alm. Brand Bank</b> <sup>1</sup>	Andelsboligkredit Plus300	▲ 69	3,3 ▲	5,9 ▲	3,6 ▲	6,3 ▲	4,1 ▲	6,9 ▲	14.660	2,98	5,61	0	0
2	<b>Nykredit Bank</b> <sup>2</sup>	FriværdiKonto Andelsbolig (BoligBank 360)	▲ 61	3,9 ●	3,9 ▲▲	4,7 ●	4,7 ▲▲	6,4 ▼	6,4 ▲	17.960	2,98	2,98	0	30,898
3	<b>PenSam Bank</b> <sup>3</sup>	Andelsboligkredit	▲ 60	3,2 ▲	7,2 ●	3,7 ▲	7,8 ●	4,8 ▲	8,9 ●	21.660	2,78	6,66	0	0
4	<b>BankNordik</b>	Andelsboligkredit 0-80	● 58	4,4 ●	5,5 ▲	4,8 ●	5,9 ▲	5,6 ●	6,7 ▲	19.160	4,01	5,04	0	0
5	<b>Sydbank</b>	Sydbank Andelsboligkredit	● 56	4,8 ●	5,3 ▲	5,1 ●	5,7 ▲	5,9 ●	6,5 ▲	18.460	4,32	4,84	0	0
6	<b>Jyske Bank</b>	AndelsboligKredit+	● 48	4,2 ●	8,4 ●	4,5 ●	8,9 ●	5,2 ●	9,7 ●	17.460	3,80	7,98	0	0
7	<b>Danske Bank</b>	Andelsboligkredit	▼ 21	5,6 ▼	12,8 ▼▼	6,1 ▼	13,5 ▼▼	7,1 ▼	14,9 ▼▼	23.360	5,01	12,11	0	0
	Arbejdernes Landsbank <sup>4</sup>	AL-AndelsPrioritetsKredit (maks. 60 procent belåning)	- -	3,8 -	4,8 -	4,6 -	5,7 -	6,3 -	7,4 -	18.160	2,88	3,85	1,251	30,002
	Nordea Bank <sup>4</sup>	Nordea Andel (maks. 50 procent belåning)	- -	6,2 -	6,2 -	6,7 -	6,7 -	7,4 -	7,4 -	18.200	5,70	5,70	0	0

1. Alm. Brand Bank oplyser, at produktet er betinget af et forretningsomfang på min. 300.000 kr. og NemKonto i banken.

2. Nykredit Bank oplyser, at det forudsættes, at kunden har sin NemKonto hos Nykredit.

3. PenSam Bank oplyser, at Andelsboligkredit tilbydes kunder og deres familie, som er kunder i PenSam eller medlemmer af FOA.

4. Arbejdernes Landsbank og Nordea optræder ikke i samlet bedømmelse og rangering, fordi de ikke tilbyder andelsboligkredit med 80 procent belåning, hvilket er udgangspunktet for testen.