

Hvad skal du passe på ved køb af andelsbolig

En andelsbolig er en mellemting mellem en ejet bolig og en lejet bolig. Køber du en ejerlejlighed, kan du pantsætte ejerlejligheden og bestemme, hvad der skal ske inden for lejlighedens 4 vægge. Som lejer har du en brugsret over lejligheden, men du ejer den ikke og du skal overholde de af udlejer (ejeren af lejligheden) fastsatte retningslinier.

Som andelshaver får du brugsret til en bestemt lejlighed, men du ejer ikke lejligheden. Den og hele ejendommen ejes af andelsboligforeningen, som du samtidig med købet skal melde dig ind i. Du bliver altså medlem af en forening, der ejer den ejendom, hvori bl.a. er den lejlighed, du bruger.

Andelsboligforeningen har optaget lån til køb af ejendommen og måske til vedligeholdelse f.eks. nye vinduer, nyt tag, maling af opgange m.m. Når du køber en andelsbolig skal du derfor være opmærksom på, hvilke lån andelsboligforeningen har. Det kan være sædvanlige lån, men det kan også være flex-lån, swap-lån, indekslån eller andre lån, hvor rente og restgæld kan svinge meget fra år til år. Det særlige for disse låntyper er, at der opnås en meget lav rente, til gengæld gælder renten kun i kort tid, f.eks. 1 år. Så skal lånet omlægges og en ny rente fastsættes.

Det er også muligt at få lån, hvor der er lav rente og ydelsen ikke stiger, men så stiger gælden.

I begge tilfælde gælder, at der kun er dig – enten direkte eller gennem andelsboligforeningen – til at betale.

Stiger renteudgifter, må andelsboligforeningen sætte boligydelsen tilsvarende op. Stiger restgælden, falder din friværdi – i visse tilfælde så meget, at andelsboligen kun kan sælges med tab.

Lånene i foreningen fremgår af foreningens regnskab, men ellers er de "skjulte". Så du skal sikre dig, at foreningen har "gode" lån.

Selve købesummen skal du selv finansiere. Der kan optages lån i bankerne, **men** det er variable lån, d.v.s. renten skifter med det almindelige renteniveau. Det er **ikke** muligt at få realkreditlån, hvor der som bekendt kan lånes til en fast rente. Rentesatsen for lån til andelsboliger er meget højere end for realkreditlån, altså for lån til ejerboliger. I øjeblikket kan der optages realkreditlån til mindre end 1% for flexlån og omkring 3,5%, hvis du vil være sikker på renten i 30 år.

Til andelsboliger kan du –måske– få et lån til 6-7 % rente. Renten er variabel og kan ændres ligesom ved flexlån. Renten på andelsboligforeningslån er således 2-6 gange højere end lån til ejerboliger.

Derfor skal andelsboliger være billigere end ejerboliger.

Det er realistisk, at vi inden for kort tid vil se en fordobling af renten. Så låner du i dag 500.000,- til 7% p.a. til at købe en andelsbolig for, skal du forvente, at renten kan stige fra 35.000,- kr. pr. år til 70.000,- kr. Har andelsboligforeningen rentetilpasningslån, vil også boligydelsen stige.

Har du pengene kontant, behøver du ikke at låne for at købe andelsboligen - så har du ikke den usikkerhed.

Så ud over at se papirerne grundigt igennem ved køb af andelsbolig og sikre dig, at foreningen ikke står foran større reparationer, skal du altså også se andelsboligforeningens lån grundigt efter. Og du skal sikre dig, at du har råd til rentestigninger på dit andelsboliglån.