

. Af Ejlif Thomassen

fagredaktør, Økonomisk Ugebev



Bidragssjungle. Solide kunder betaler ofte mere end de svage lånekunder.



Realkredit begunstiger svage kunder med nulbidrag

Udviklingen i realkreditinstitutters bidragssatser for erhvervsvirksomheder og andre store kunder har udviklet sig kaotisk. Prissætningen er præget af stor forskelsbehandling, viser Økonomisk Ugebrevs kortlægning af »bidragssjungen«.

Meget tyder på, at det kun kan lade sig gøre på grund af uigennemsigtige priser, og resultatet er, at solide kunder i mange tilfælde betaler langt mere i administrationsbidrag end de svageste lånekunder. Over en bred kam er erhvervs-kunderne blevet udsat for ganske betydelige bidragsforhøjelser de seneste år. Men Økonomisk Ugebev kan dokumentere, at flere af realkreditens svageste lånekunder får lov til at slippe med ingen eller ekstremt lave bidragssatser.

Fordele for andelshavere

Økonomisk Ugebev er i besiddelse af skriftlig dokumentation, der viser, at eksempelvis en række store andelsforeninger betaler bidrag på helt ned til nul procent. Afsløring af denne praksis hamrer en pæl gennem de højt besungne nye prismodeller, hvorefter de højeste risici skal betale de højeste bidragssatser. I virkeligheden er det lige modsat, så de mest solide kunder betaler for de svageste lånekunder

Eksemplerne viser, at det ikke kun er et enkelt realkreditinstitut, der har givet pressede andelsboligforeninger administrations-satser langt under de 0,65 pct., der er typisk for velfungerede andelsboligforeninger. Nul-satserne skal sammenholdes med, at de fleste erhvervs-kunder i DLR de seneste fem år har fået hævet bidragssatserne typisk fra 0,65 procent til 1,35 procent. Hos Nykredit er satserne steget fra 0,45 procent til 1,0 procent, og hos Realkredit Danmark er satserne siden 2008 hævet til nu typisk 0,75-1,00 procent.

Det er dog også velkendt, at der har været forskel på, hvad erhvervsvirksomheder beta-

ler i administrationsbidrag, fordi det i høj grad har været et forhandlingsspørgsmål. Selv om der er vejledende satser for bidragssatser for virksomheder, bliver de ofte fravejet. Især hvis virksomheden har en meget stærk forhandlingsposition. Meget tyder dog på, at udviklingen de seneste år har betydet, at hovedparten af de almindelige erhvervs-kunder har været udsat for både en fordobling og en tredobling af priserne, mens udvalgte svage og meget stærke kunder får betydeligt mere attraktive priser. Da mobiliteten på realkreditmarkedet i disse år er tæt på ikke-eksisterende, har institutterne frit spil for at fastsætte priserne.

Institutterne bliver nu kritiseret for den overraskende forskelsbehandling. Statsaut. ejendomsmægler og valuar Lars Wismann fra Wismann Property Consult siger: »Selv om budskabet fra branchen er, at det er kunder med den største risiko, der skal betale mest, så er virkeligheden i mange tilfælde den omvendte. Der er eksempler på, at nogle af de dårligste kunder bliver beskyttet med bidragssatser helt ned til nul, selv om det er 30-årige lån med afdragsfrihed. Til gengæld betaler de mere solide kunder langt højere bidragssatser. Det kan lade sig gøre, fordi alle ved, at realkreditkunderne i praksis ikke har mulighed for at flytte lånet, selv om bidragssatsen bliver sat voldsomt op.«

Uskønt forløb

Cheføkonom Jacob Thiel fra Håndværksrådet har observeret, hvordan medlemsvirksomhederne har betalt stadig højere bidragssatser.

»Det har været et meget uskønt forløb at se de meget kraftige bidragsforhøjelser. Branchen bliver nødt til at se indad. Der er ingen tvivl om, at institutterne tidligere gjorde alt for at få kunder. I nogle tilfælde har man givet kunderne en uholdbar lav bidragssats, og den regning bliver nu sendt videre til andre.«

»Vi ser eksempler, hvor satserne er tredoblet, og problemet er, at det virker procyklisk. Det betyder ofte, at virksomheder, der i forvejen er pressede, bliver udsat for store forhøjelser,« siger Jacob Thiel.

Han efterlyser en mere langsigtet politik fra sektoren. »Hvis de også vil have erhvervs-kunder om ti år, så må de se meget mere langsigtet på det i stedet for de helt urimelige stigninger på kort tid. Det er i høj grad et indre anliggende i sektoren, og der er nødt til at ske en mental ændring,« siger han.

Forskelsbehandling hos landmænd

På landbrugsområdet er det velkendt, at en række virksomheder i øjeblikket er hårdt pressede. Erhvervsøkonomisk chef Klaus Kaiser fra Videncentret for Landbrug fortæller om, at man også på landbrugsområdet har oplevet stor forskelsbehandling.

»Det er rystende for mig, hvis der er tale om, at nogle sektorer forfordes, hvis risikoen for tab er lige stor,« siger han. På landbrugsområdet peger han på, at der udover de individuelle vurderinger dog er en række eksempler på generelle forhøjelser af bidragssatserne for kunder, der er endog meget kreditværdige, og som dermed ikke i praksis har oplevet bedre vilkår som kvittering for en sund økonomi.

Koncerndirektør Karsten Knudsen fra Nykredit afviser, at der generelt er tale om, at en branche betaler for den anden.

»Andelsboligområdet som helhed er en attraktiv portefølje, og jeg synes ikke, at jeg kan genkende kritikken,« siger Karsten Knudsen. Han medgiver dog, at der altid kan findes enkelte konkrete eksempler, som dem Økonomisk Ugebev har. Det er ikke lykkedes at få en kommentar fra Realkredit Danmark. Her viser dokumentationen, at en stor andelsboligforening med en presset økonomi betaler bidrag på 0,18 procent på et afdragsfrit 30-årigt lån. ■

Da mobiliteten på realkreditmarkedet i disse år er tæt på ikke-eksisterende, har institutterne frit spil for at fastsætte priserne. Kunderne med en sund økonomi kan derfor sagtens komme til at betale mere end dårlige kunder. Andelsboligforeningen AB Thyra Danebod (billedet) kører med underskud og negativ egenkapital – alligevel har de nul procent i bidragssats hos Nykredit. Arkivfoto: Mikkel Møller Jørgensen

Dokumentation

Bidragssatser på nul eller tæt

■ AB Lørrups Ridehus Upsalagade. 1-9 Lån 144,5 mio. kr. Bidragssats: 0,18 procent. Fuld afdragsfrihed. Lånet løber i 25 år endnu. Samlet gæld ultimo 2010: 206 mio. kr. 4.270 m² andelsareal og 3.212 m² lejeareal. Underskud år på år siden stiftelsen. Boligydelse kr.1.530/m². Långiver: Realkredit Danmark og Danske Bank.

■ AB Thyra Danebod. Samlet lån 245 mio. kr. Bidragssats 0 procent. Ingen afdrag frem til 2026. Underskud og negativ egenkapital. Foreningen er efterfølgende rekonstrueret, men andelsaverne hæfter stadig for gælden, og kan udsættes for bidragsforhøjelser og krav om afvikling af gæld. Andelsbeviserne er usælgelige. Långiver: Nykredit

■ AB Klostergården. Samlet gæld på ca. 170 mio. kr. Bidragssats: 0,15 procent. Fuld afdragsfrihed. Underskud siden stiftelsen i 2008. Långiver: Nordea Kredit og Nordea. Nordea har anlagt sag mod de enkelte andelshavere.

■ AB Duegården. Lån: 297 mio. kr. Medregnes negativ swapværdi så er gælden over 350 mio. kr. Bidragssats: 0 procent. Løbetid: frem til 2037 og med fuld afdragsfrihed. Långiver: Nykredit. Hertil kommer en banklån på 55 mio. kr. der er rentefrit frem til 2016. Underskud i alle år siden 2007. Der er benyttet en særlig regel, der giver mulighed for at optage ejendommen til anskaffelses-sum på 380 mio. kr., og denne regel giver samtidig mulighed for kun at optage gælden til nominal værdi. Det sikrer samlet en lille positiv egenkapital. Markedsværdi anslås af Lars Wismann til 200 mio. kr. Vurderet af DTZ i 2010 til 290 mio. kr. Der ligger rekonstruktionsforslag, der indebærer økonomiske bindinger af andelshavere.

■ AB Kildegården. Lån: Nominelt 74 mio. kr. men medregnet negativ swapværdi da 100-110 mio. kr. Bidragssats: 0,17 procent Løbetid: Frem til 2037 Långiver: Nykredit. Desuden banklån fra Danske Bank på ni mio. kr. Underskud hvert år siden 2008