

**DEN  
SIMPLE  
GUIDE TIL  
BOLIGLÅN**

# DEN SIMPLE GUIDE TIL BOLIGLÅN

<b>BLIV KLAR TIL DIT BOLIGKØB</b>	<b>2</b>
<b>HVORDAN LÅNER JEG PENGE TIL MIN BOLIG</b>	<b>3</b>
<i>Realkreditlån - 80%</i>	4
<i>Banklån - 15%</i>	5
<i>Udbetaling - 5%</i>	5
<b>HVILKEN TYPE BOLIGLÅN SKAL JEG VÆLGE?</b>	<b>6</b>
<i>Lånets løbetid</i>	6
<i>Fast eller variabel rente?</i>	7
<i>F1, F2, F3...og F-kort?</i>	9
<i>Renteloft</i>	9
<i>Afdragsfrihed</i>	10
<b>OMLÆGNING AF LÅN</b>	<b>10</b>
<i>Nedkonvertering</i>	11
<i>Opkonvertering</i>	11
<i>Skrå konvertering</i>	12
<i>Skal du omlægge dine lån?</i>	12
<b>10 SKARPE RÅD FRA BOLIGØKONOMEN</b>	<b>13</b>
<i>1. Skab overblik</i>	13
<i>2. Få det hele med</i>	13
<i>3. Snak med banken først</i>	14
<i>4. Få et købsbevis</i>	14
<i>5. Vær tålmodig</i>	14
<i>6. Spørg en byggesagkyndig</i>	14
<i>7. Få hjælp fra en boligadvokat</i>	15
<i>8. Husk advokatforbehold</i>	15
<i>9. Undgå ubehagelige overraskelser</i>	15
<i>10. Forudse det uforudsete</i>	15
<b>BLIV ENDNU KLOGERE PÅ BOLIGLÅN OG DINE MULIGHEDER</b>	<b>16</b>

# BLIV KLAR TIL DIT BOLIGKØB

Din bolig er måske dit livs største investering. Her får langt de fleste brug for at låne penge, og hvis du står over for dit første boligkøb, begynder spørgsmålene at stille sig i kø:

Hvor meget kan du låne? Hvilket boliglån skal du vælge? Skal renten være fast eller variabel? Hvornår giver det mening at omlægge dit lån?

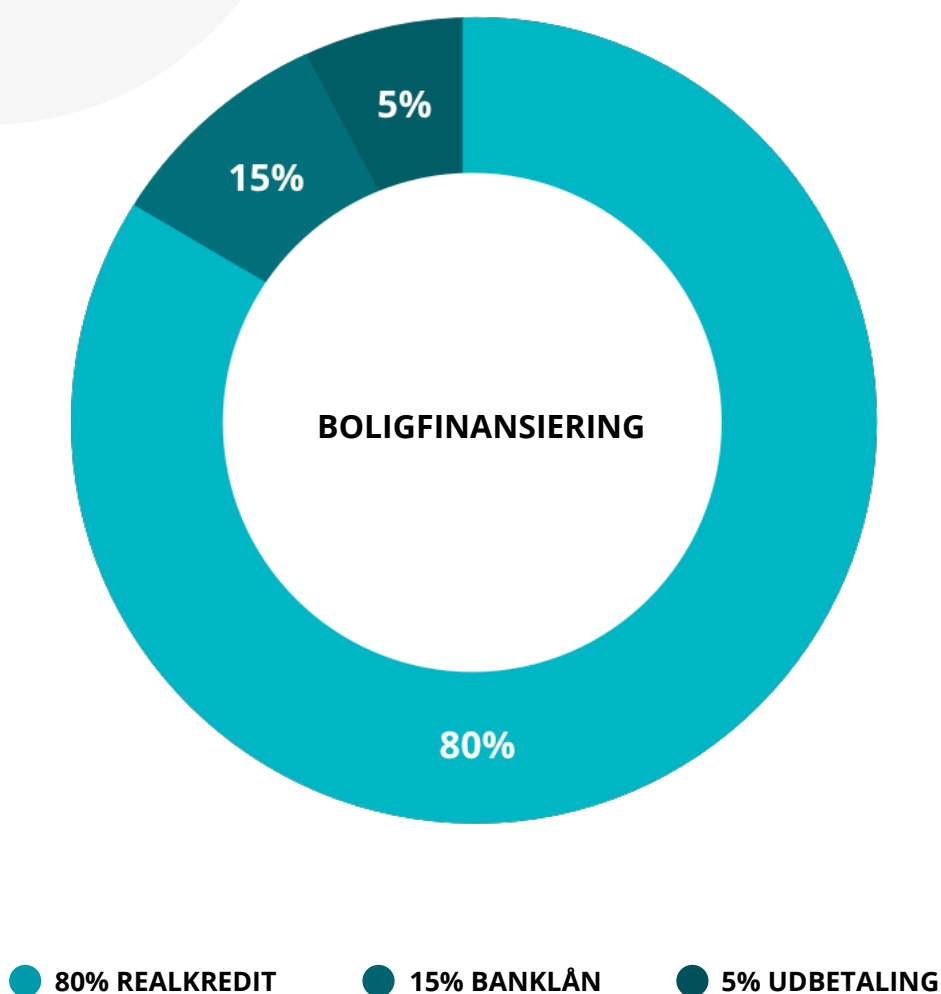
I denne guide vil vi gerne give dig alle svarene. Men helt ærligt – det kan vi ikke. Når det kommer til lån, findes der nemlig ikke klare svar, der passer til alle. Til gengæld får du her et godt overblik over de ting, du kommer til at tage stilling til, når du vil gøre boligdrømmen til virkelighed.

Find ud af, hvordan du sammensætter realkreditlån og banklån. Få styr på termer som renteloft, afdragsfrihed og løbetid - og på forskellene mellem fast og variabel rente. Forstå begreberne bag låneomlægning. Og få til sidst 10 skarpe råd fra vores boligøkonom til, hvad du skal huske, når boligjagten sætter ind.

*God fornøjelse!*

# HVORDAN LÅNER JEG PENGE TIL MIN BOLIG?

Medmindre din tegnebog er tungere end de flestes, har du brug for at låne penge, når du står over for et boligkøb. Her vil du typisk sammensætte finansieringen af din bolig med et realkreditlån, et banklån og din egen udbetaling.



## Realkreditlån - 80%

Et realkreditlån er attraktivt, da det typisk er den billigste måde at finansiere dit boligkøb. Men du kan desværre ikke låne alle pengene her. Når du køber en helårsbolig, kan du låne op til 80 % af købesummen i et realkreditinstitut. Er det et fritidshus, du vil købe, kan kun 75 % af købesummen finansieres med et realkreditlån.

Et realkreditinstitut er et separat finansieringsystem, der kan låne dig penge til boligkøb og boligforbedringer. De tager sikkerhed i din ejendom og udsteder obligationer på lånet, som investorer så kan købe. I princippet er det altså investorerne, der låner dig pengene, og realkreditinstitutionen er en form for mellemlid, der formidler lånet.

Når du betaler af på dit realkreditlån, betaler du det, man kalder en ydelse:



### *Afdrag*

*Det beløb du betaler tilbage på dit lån*

### *Rente*

*Det beløb du betaler til investorerne (afhænger af din låntype)*

### *Bidrag*

*Et administrationsgebyr som du primært betaler for, at realkreditinstitutionen formidler dit lån til investorerne. Bidragssatsen er som regel lavere jo mindre dit lån er i forhold til boligens værdi.*

## Banklån - 15%

Et boliglån er et banklån med sikkerhed i din bolig. Her kan du låne fra de 80 % op til 95 % af købesummen – dvs. 15 %. De sidste 5% skal du selv spare op til.

Et boliglån kan både bruges, når du vil købe bolig, og når du vil istandsætte eller bygge nyt.

Bankens sikkerhed i din bolig er ikke lige så god som realkreditinstituttets. Det vil sige, at hvis du ikke kan betale dine ydelser og må sælge huset, så er det realkreditinstituttet, der først får pengene tilbage. Derfor er renten på et boliglån typisk også højere end på et realkreditlån. Det betyder, at det er en god idé at betale banklånet tilbage som det første.

Et boliglån løber typisk fra 10 år til 20 år. Størrelsen på lånet afhænger af, hvor meget du selv har sparet op til udbetaling.

## Udbetaling - 5%

De sidste 5 % af købesummen er din egen udbetaling – altså penge du selv har sparet op. Har du en stor opsparing, eller har du fx tjent penge på et boligsalg, er du selvfølgelig velkommen til at udbetale mere end 5 % og derved mindske dit lån.

Du skal normalt betale en del af udbetalingen, når du skriver under på købsaftalen. Her bliver beløbet deponeret hos enten pengeinstituttet, mægleren eller en advokat.

# HVILKEN TYPE BOLIGLÅN SKAL JEG VÆLGE?

Skal dit lån være fastforrentet eller variabelt? Uden afdrag i en periode? Og hvor lang løbetid? Der findes mange forskellige låneprodukter, og der er ikke ét enkelt bud på, hvilket lån, du skal vælge. Det skal passe til dig, dit temperament, din økonomiske situation og dine planer for fremtiden. Det er altid en god idé at tale med en rådgiver i dit pengeinstitut, når du skal låne penge. Så kan I med udgangspunkt i din økonomi finde det rette lån til dig.

Her får du en forklaring på nogle af de begreber, du skal tage stilling til, når du skal vælge boliglån.

## Lånets løbetid

Lånets løbetid er den periode, hvor du skal betale af på dit lån. Har lånet f.eks. en løbetid på 30 år, så har du 30 år til at betale lånet tilbage.

En kort løbetid på f.eks. 10 år betyder højere månedlig ydelse end ved en lang løbetid på f.eks. 30 år. Til gengæld bliver det samlede beløb, som du betaler for lånet, lavere jo kortere løbetiden er.

Når du skal vælge lånets løbetid, skal du huske at tænke på, hvordan din økonomi ser ud i fremtiden. Ved du allerede nu, at du kommer til at skifte job, får en periode med lavere indtægt eller f.eks. skal på pension? Så skal dette tænkes ind for hele lånets løbetid.

## Fast eller variabel rente?

Om renten skal være fast eller variabel på dit boliglån er et af de helt centrale spørgsmål.

En fast rente betyder, at renten er den samme i hele lånets løbetid. Så uanset om der kommer et fald eller en stigning i den generelle markedsrente, så skal du betale det samme i rente hver måned.

Et boliglån med variabel rente betyder, at renten kan stige eller falde. Din månedlige udgift vil altså svinge alt efter renten. Kommer der et fald i markedsrenten, betyder det, at dit lån bliver billigere. Kommer der en generel rentestigning på markedet, skal du betale mere.

Vælger du et fastforrentet obligationslån skal du være opmærksom på, at kursen på de bagvedliggende obligationer ændrer sig, i takt med at renten stiger eller falder. Det giver bl.a. mulighed for at lægge dit lån om til et andet (se "Omlægning af lån" s. 11).

Stiger markedsrenten vil kursen på obligationerne falde. Omvendt stiger kursen på obligationerne, når markedsrenten falder. Kursen fastlægges på det tidspunkt, hvor obligationen købes eller sælges.



Er kursværdien på 100 vil du, når du låner 1.000.000 kr., også modtage 1.000.000 kr. Er kursværdien derimod 95, er der tale om et kurstab. Her vil du kun modtage 950.000 kr., når du låner 1.000.000 kr. I dette tilfælde kan du altså blive nødt til at låne et større beløb.

Hvis du på et tidspunkt skal sælge din bolig, skal du være opmærksom på sammenhængen mellem renten og prisen på din bolig. Har du et lån med variabel rente, kan du komme i den situation, at renten stiger, og du derfor skal betale mere hver måned. Samtidig bliver det også dyrere for mulige købere at låne penge, og det betyder typisk, at boligpriserne falder. Så hvis du skal sælge, kan det betyde, at du ikke kan få lige så meget for din bolig - samtidig med at dit lån bliver dyrere.

Har du derimod valgt en fast rente, og du på et tidspunkt gerne vil sælge din bolig, så betyder en stigning af markedsrenten, at når du indfrier dit lån, så skal du faktisk betale mindre, end du reelt skylder.

Så der er både fordele og ulemper ved begge lånetyper:

#### **BOLIGLÅN MED FAST RENTE:**

- Fast rente hver måned hele lånets løbetid
- Som regel er renten højere end på lånet med variabel rente
- Det bliver ikke billigere, selvom den generelle rente falder
- Beskytter friværdien i din bolig

#### **BOLIGLÅN MED VARIABEL RENTE:**

- Som regel en lidt lavere rente end den fastforrentede
- Hvis markedsrenten falder, bliver den månedlige ydelse lavere
- Hvis den generelle rente stiger, bliver den månedlige ydelse højere
- Din boligøkonomi skal være forberedt på en vis usikkerhed i hele lånets løbetid

## F1, F2, F3... og F-kort?

Renten på det variable lån følger som nævnt den generelle markedsrente. Hvor ofte renten svinger på dit lån afhænger af den type variabelt lån, du har valgt. Hvis du f.eks. har valgt et F1-lån, så bliver renten tilpasset årligt. Har du valgt et F2-lån, er der rentetilpasning hvert andet år, ved F3-lån hvert tredje år osv. Typisk vil renten være højere, jo længere tid du ønsker mellem rentetilpasningerne.

Et af de nyeste lånetyper er F-kort lån eller lån med kort rente. Her er renten fast i seks måneder ad gangen, og du kan typisk regne med en lav rente og dermed en lav månedlig ydelse. Til gengæld kender du kun din ydelse et halvt år frem.

## Renteloft

Vælger du et lån med variabel rente, kan den store bekymring være, at renten pludselig stiger så meget, at du får svært ved at få din økonomi til at hænge sammen.

Derfor tilbydes der renteloft på nogle lån. Altså et loft for hvor meget renten kan stige. Har du et renteloft på fx 5 % vil din rente ikke stige til mere end det, selvom markedsrenten stiger yderligere. Omvendt betaler du også nogle penge for denne sikkerhed.

## Afdragsfrihed

Hvis dit lån er afdragsfrit i en periode, betyder det, at du ikke skal betale af på lånet. Du skal dog stadig betale renter og bidrag hver måned. I den afdragsfrie periode vil lånet altså ikke blive mindre, men til gengæld får du flere penge til rådighed.

Det kan fx være en god idé at vælge et afdragsfrit realkreditlån og så bruge besparelsen til at betale af på banklånet, som har højere renter og derfor er dyrere. Du kan fx også bruge besparelsen på energiforbedringer på huset, et nyt badeværelse eller til mere luft i den daglige økonomi.

## OMLÆGNING AF LÅN

Når du har et boliglån, er det altid en god idé at være opmærksom på, om dit lån kan omlægges til en mere fordelagtig lånetype.

En omlægning betyder, at du indfrier dit nuværende lån og optager et nyt lån fx med en anden løbetid eller rente. Her får du en kort forklaring på nogle af de begreber, du støder på ved låneomlægning.

## Nedkonvertering

En nedkonvertering betyder, at du omlægger dit boliglån til et nyt boliglån med en lavere rente. Er kursen på dit lån kommet op over kurs 100, kan du med et konverterbart lån indfri dit nuværende lån og erstatte det med et andet lån til en lavere rente. Derved falder din månedlige ydelse.

Din restgæld vil dog blive større, fordi dit nuværende lån normalt bliver indfriet til kurs 100, mens det nye lån optages til en lavere kurs – fx kurs 98.

Altså vil en nedkonvertering typisk betyde, at du får et lån med en større samlet gæld end dit nuværende, men at din månedlige ydelse bliver lavere.

## Opkonvertering

Når du opkonverterer, lægger du dit lån om til et nyt boliglån med en højere rente. Her er formålet at få en lavere restgæld og så senere nedkonvertere, når renten igen falder.

Man kalder også en opkonvertering for en spekulativ konvertering eller en omvendt konvertering, da man her er afhængig af, at renten falder i fremtiden.

Ved en opkonvertering vil din månedlige ydelse stige i forhold til dit nuværende lån, fordi renten er højere til trods for, at din restgæld falder.

Din restgæld bliver mindre, da dit nuværende lån indfries til en kurs, der er lavere end kursen på det nye lån. Og hvis renten så igen falder, kan du nedkonvertere lånet og dermed komme til at sidde billigere i det.

## Skrå konvertering

Skrå konvertering betyder, at du omlægger dit lån til en anden lånetype – f.eks. fra et boliglån med variabel rente til et boliglån med fast rente - eller omvendt. Motivationen bag en skrå konvertering fra fast til variabel rente er, at du får en lavere månedlig ydelse. Til gengæld kan markedsrenten stige i fremtiden, og så følger din månedlige ydelse med.

Motivationen bag en skrå konvertering fra variabel til fast rente er, at du får en fast månedlig ydelse, som ikke er afhængig af generelle renteudsving. Til gengæld vil ydelsen typisk være højere med en fast rente.

Indfrier du dit nuværende lån til en kurs, der er lavere end kursen på det nye lån, vil din restgæld blive lavere. Og omvendt bliver restgælden større, hvis dit nuværende lån har en højere kurs end det nye lån.

## Skal du omlægge dine lån?

Det kan ikke altid betale sig at omlægge dit lån, selvom renten er faldet. Det er derfor altid en god idé at tale med en bankrådgiver for at finde ud af, hvad der er mest fordelagtigt for dig.

På [Bolighed.dk/låneberegner](https://Bolighed.dk/låneberegner) kan du få et hurtigt overblik over, hvad de forskellige lånetyper vil koste dig om måneden. Ved at sammenligne med dit nuværende lån, vil du på den måde kunne få en indikation af, om du kan spare penge. Opstår der spørgsmål undervejs, kan du chatte direkte med en bankrådgiver eller booke et gratis og uforpligtende telefonmøde.

# 10 SKARPE RÅD FRA BOLIGØKONOMEN

Boligheds boligøkonom, Thomas Lynggaard Germann, har mange års erfaring med at rådgive kommende og nuværende boligejere om lån og boligøkonomi.

Her får du hans 10 bedste råd til, hvad du skal overveje, når du skal købe en bolig.

1

## Skab overblik

Skab et overblik over din nuværende privatøkonomi og den økonomi, du ønsker at have i en ny bolig. På denne måde undgår du at komme til at sidde for dyrt i det, og samtidig får du råd til at gøre de ting, som du gerne vil i din nye bolig.

2

## Få det hele med

Få alt med i budgettet. Det, du kan købe bolig for, er baseret på et samlet budget over dine indtægter og udgifter i en ny bolig. Det er derfor vigtigt at få det hele med, så du med din nye bolig har trykthed omkring din privatøkonomi og ikke føler dig låst fast.



3

### Snak med banken først

Snak med din bank om dine lånemuligheder, inden du starter boligjagten. På denne måde har du et mere realistisk billede af, hvad der er råd til af bolig fra starten af. Det gør jagten mere målrettet og effektiv.

4

### Få et købsbevis

Få lavet et boligkøbsbevis, inden du tager ud og ser på bolig. Så ved du, hvad du kan købe for. Sørg dog altid for at klare af med din bank, når du har en konkret bolig, som du ønsker at byde på.

5

### Vær tålmodig

Kig på flere boliger i forskellige områder og vær tålmodig. På denne måde undgår du at falde over det første det bedste. Samtidig bliver du også klogere på dine boligønsker, hvilket gør det lettere at finde den helt rigtige bolig.

6

### Spørg en byggesagkyndig

Gå en potentiel bolig igennem med en byggesagkyndig, og tænk tingene grundigt igennem, inden du starter en købsproces. Dermed har du både hjernen og hjertet med, når du byder på en ny bolig.

7

### Få hjælp fra en boligadvokat

Få en boligadvokat til at hjælpe dig gennem handlen, hvis du ikke selv føler dig godt nok klædt på til at forhandle om pris og det videre forløb. På denne måde sikre du en god købsproces, hvor du ikke føler dig snydt efterfølgende.

8

### Husk advokatforbehold

Sørg altid for at få et advokatforbehold ind i købsaftalen. Det er din sikkerhed for, at du efterfølgende kan fortryde en købsaftale, hvis alt ikke viser sig at være, som det skal være.

9

### Undgå ubehagelige overraskelser

Tegn en ejerskifteforsikring, så du undgår ubehagelige overraskelser. I det hele taget er det en rigtig god ide at få styr på dine forsikringer med en ny bolig.

10

### Forudse det uforudsete

Sørg for at der er afsat plads i budgettet til uforudsete udgifter og ting på din nye bolig, som du gerne vil have lavet med det samme.



# BLIV ENDNU KLOGERE PÅ BOLIGLÅN OG DINE MULIGHEDER

Du har nu fået et overblik over nogle af de vigtigste begreber og overvejelser, du støder på, når din bolig skal finansieres. Måske sidder du nu med nye spørgsmål? Eller måske er du bare nysgerrig på dine muligheder?

På [Bolighed.dk](https://Bolighed.dk) kan du altid chatte uforpligtende med en bankrådgiver eller booke et telefonmøde, når det passer dig. Så kan du i ro og mag få svar på dine spørgsmål hjemme fra sofaen.

Har du fundet drømmeboligen, kan du slå den op på [Bolighed.dk](https://Bolighed.dk) og få vores vurdering af boligens værdi.

Du kan også se en prognose for boligens værdiudvikling de næste 2 år, måle MarkedsTemperaturen, se hvad andre boliger i området handles for og meget mere.