

A stylized illustration of a jungle scene. The background features tall, slender trees in shades of light green and blue. The foreground and sides are filled with various tropical plants, including large monstera leaves, ferns, and other foliage in dark green and blue tones. The overall style is flat and modern.

Guiden gennem Realkreditjungen

mybanker

Velkommen til vores guide igennem realkreditjunglen

Realkredittanken stammer helt tilbage fra 1797, hvor den første kreditkasse blev stiftet. Siden har udviklingen taget fart, og i dag er det mere reglen end undtagelsen, at private boligkøbere tager et realkreditlån, når de køber bolig. Blandt andet fordi renten er noget lavere end andre lånetyper.

Men realkredit er en jungle. Sådan kan det i hvert fald opleves, når du som boligejer skal finde vej i de mange lånemuligheder, der er på markedet. Og vejen gennem realkreditjunglen er ikke blevet mere farbar de seneste år. Realkreditinstitutterne har hævet bidragssatserne, så det er blevet dyrere for dig, som forbruger, at låne penge til din bolig.

Der er mange ting, du skal tage stilling til, når du skal tage et realkreditlån: Skal lånet være med eller uden afdrag, skal renten være fast eller variabel, og hvilken type flekslån skal du i givet fald vælge, hvis du optager et lån med en variabel rente?

I denne e-bog kigger vi på fordele og ulemper ved de forskellige lånetyper. Men hvilket lån du i sidste ende vælger, er op til dig selv. Den rette løsning afhænger nemlig af, hvor risikovillig du er, og hvordan din økonomi ser ud.

Vi håber, at du får glæde af e-bogen.

God læselyst fra alle os i Mybanker.

Indholdsfortegnelse

Velkommen til vores guide igennem realkreditjunglen.....	2
Realkreditlånens historie	4
Hvad betyder begreberne	6
Hvad er et realkreditlån?	8
Skal jeg vælge afdragsfrihed eller ej?	10
Hvad er bedst; fast eller variabel rente?	13
Hvilket flekslån skal jeg vælge?	15
Er kort rente bedre end flekslån?	17
Hvad betyder bidragssatsen for omkostningerne?.....	21

Realkredittens historie

Den danske realkredittankegang udsprang fra Kreditkassen Husejere i København, der blev stiftet i 1797. Kreditkassen blev stiftet efter Københavns brand i 1795, hvor der blev ødelagt omkring 900 ejendomme, og mange andre blev beskadiget.

Kreditkassen, som ydede lån til finansiering af genopbygningen af dele af København, var det første skridt på vejen til de realkreditinstitutter, som vi kender i dag.

I forbindelse med vedtagelsen af Grundloven i 1849, kom der foreningsfrihed i Danmark, og den første realkreditlov kom i 1850. Med loven opstod der en række realkreditforeninger, hvor låntagerne hæftede solidarisk. Det

betød, at hvis en låntager ikke kunne betale sit realkreditlån tilbage, måtte de øvrige låntagere dække den manglende betaling. Det blev grundlaget for det realkreditsystem, der var gældende, indtil realkreditinstitutterne blev omdannet til aktieselskaber, hvor de fleste nu er ejet eller kontrolleret af bankerne.

I 1929 var der omkring 13 kreditforeninger i Danmark, hvor selve foreningsstrukturen var



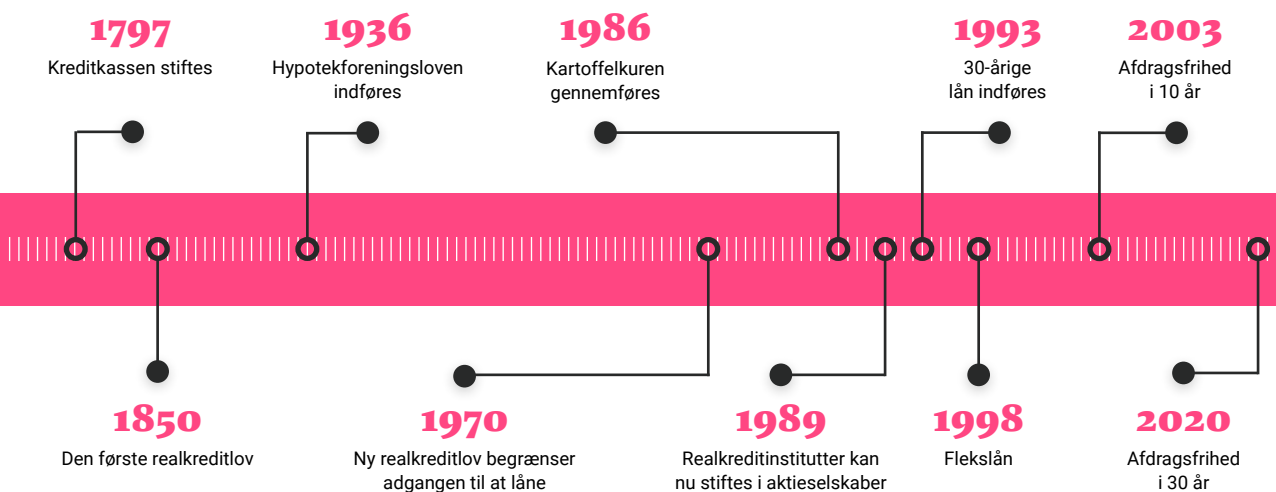
forskellig fra landsdel til landsdel. Fælles for alle kreditforeningerne var, at belåningsgrænsen for et realkreditlån oprindeligt var på 60 % af ejendommens værdi. Men det dækkede ikke i tilstrækkelig grad behovet for lån, og i 1936 lavede man derfor den såkaldte hypotekforeningslov, der gjorde det muligt at supplere op til 75 % af ejendommens værdi. Det resterende beløb blev finansieret gennem egenbetaling eller banklån.

I 1960'erne var der så meget gang i økonomien, at staten ønskede at begrænse adgangen til realkreditlån. Det skete med realkreditloven i 1970, hvor den frie adgang til realkreditlån blev begrænset, der blev indført lånegrænser, kortere løbetider, og lånene kunne kun fås til køb- og forbedring af fast ejendom. Derfor var det ikke muligt at belåne sin friværdi, hvilket gjorde, at mange solgte deres hus til konen

for at kunne optage ny finansiering, og derved låne mere i huset.

Adgangen til realkreditbelåning er også senere blevet benyttet til at regulere aktiviteten i samfundet. Med den økonomisk-politiske pakke, Kartoffelkuren, som blev gennemført i 1986, kom der krav om hurtigere afdrag, mens der med skattereformen i 1993 blev givet mulighed for 30-årige realkreditlån netop for at få gang i økonomien.

I 1989 blev det muligt at lave realkreditinstitutter i aktieselskaber, og dermed var vejen banet for den realkreditverden, vi kender i dag. I et globalt perspektiv har den danske realkredit stadig en unik position, og på trods af stigende bidragssatser er Danmark stadig et af de billigste lande i verden, når det kommer til boligfinansiering.



Hvad betyder begreberne

Du kommer til at støde på en række finansielle begreber, når du læser denne e-bog. Her får du en kort introduktion til, hvad de betyder.

Bidrag og bidragssatser

Bidraget er en form for administrationsgebyr, som du betaler til realkreditinstituttet for at håndtere realkreditlånet. Bidraget skal også dække realkreditinstituttets tab på lån.

Bidragssatsen, altså hvor meget du skal betale i bidrag, bliver fastsat i forhold til lånets størrelse, hvor meget af ejendommens værdi du har belånt, om du afdrager på lånet eller ej, og om det er et fastforrentet eller variabelt forrentet lån.

Fastforrentet lån og flekslån

Et fastforrentet lån betyder, at din rente er fast i hele lånets løbetid, så du ved præcis, hvad du kommer til at sidde for. Har du et flekslån betyder det, at renten kan variere igennem lånets løbetid.

Kursskæring

Kursskæring er en procentsats, du betaler til realkreditinstituttet, når obligationerne købes eller sælges – enten i forbindelse med at lånet bliver indfriet, optaget eller omlagt, samt ved refinansiering. Det vil sige, at som

udgangspunkt kommer du til at betale kursskæring oftere, hvis du optager lån, der skal refinansieres hvert 5. år, end hvis du optager et lån, der løber i 30 år uden, at det behøver at blive refinansieret.

Kurtageomkostninger

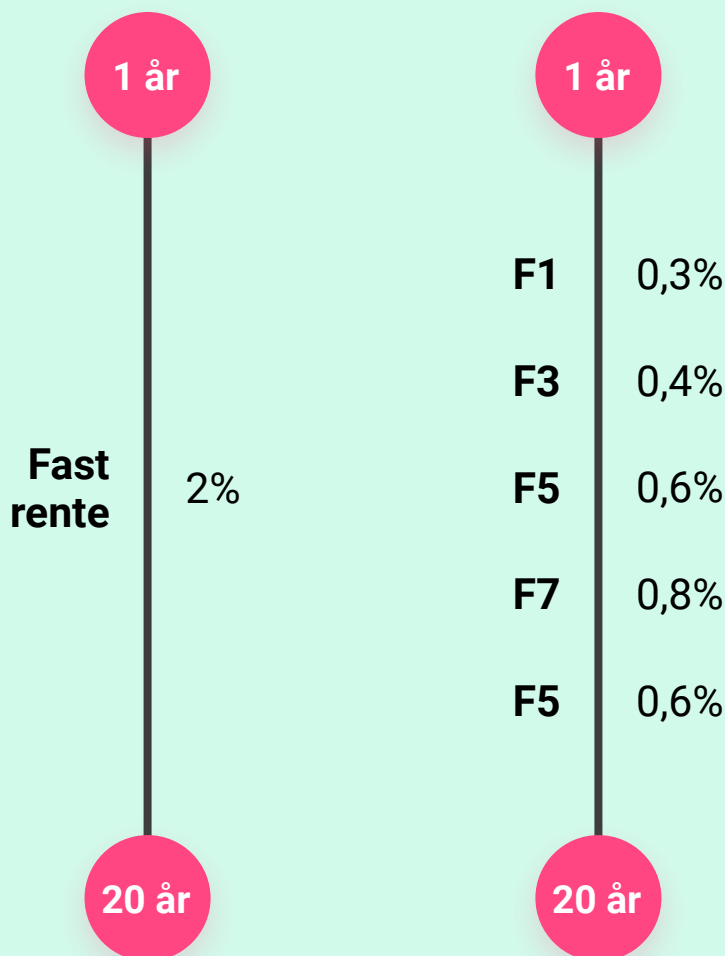
Kurtage er de omkostninger, som realkreditinstituttet tager, når de handler med obligationerne. Det er dig som låntager, der betaler kurtageomkostningerne.

Låneomlægning

Låneomlægning betyder, at du indfrier dit nuværende lån, for at optage et nyt – formålet er normalt en lavere rente, lavere restgæld og/eller en lavere bidragssats.

Refinansiering

Som låntager skal du refinansiere dit variabelt forrentede realkreditlån, når obligationerne udløber. Variabelt forrentede realkreditlån, skal du refinansiere en eller flere gange i lånets løbetid. Hvis du har betalt dit lån tilbage, når obligationerne udløber, skal du naturligvis ikke refinansiere. Se eksempel på næste side.



Som låntager skal du refinansiere dit variabelt forrentede realkreditlån en eller flere gange, i løbet af lånets løbetid, idet obligationerne udløber (eksempel til højre). Hver gang du refinansierer dit realkreditlån, skal du vælge, hvor mange år renten skal fastlåses, f.eks. 1, 3, eller

5 år (F1-, F3- eller F5-lån). Som vist, betaler du mere, hvis du vil kende din rente i længere tid. Modsat skal du ikke bekymre dig om refinansiering ved et fast forrentet realkreditlån. Et fast forrentet lån, betyder at renten er fast i hele lånets løbetid. (eksempel til venstre).

*Fiktivt eksempel for at illustrere, hvordan renteutvikling kan se ud.

Hvad er et realkreditlån?

Vi starter med en kort introduktion til, hvor stor del af boligen du kan finansiere med et realkreditlån, hvad realkreditobligationer er, og hvordan de handles.

Et realkreditlån er et lån, som tilbydes af realkreditinstitutter oftest via bankerne. Når du optager et realkreditlån, finder realkreditinstituttet en investor – f.eks. et pensionsselskab – der ønsker at investere deres penge. Investorerne får realkreditobligationer, som svarer til det beløb, de investerer.

Hvis du tager et fastforrentet lån, bliver lånet finansieret med obligationer, der har en løbetid, som svarer til lånets løbetid. Hvis lånet er på 30 år, er obligationernes løbetid også på 30 år. Hvis du tager et 30-årigt lån med variabel rente, svinger obligationernes løbetid, alt efter hvor ofte du vælger, at lånet skal refinansieres. Du kan læse mere om refinansiering længere nede. Selvom obligationernes løbetid kun er på f.eks. 3 år, er lånets løbetid stadig på 30 år.

Det betyder, at hvis en investor investerer sine penge i 3-årige obligationer, får investoren sine penge tilbage inden for 3 år. Som låntager skal du refinansiere dit realkreditlån når obligationerne udløber. Hvis dit realkreditlån er med variabel rente, skal du refinansiere dit lån en eller flere gange i lånets løbetid. Renten er lavere på obligationer med kort løbetid end på obligationer med lang løbetid. Selve refinansieringen tager realkreditinstituttet sig af, og du skal ikke selv gøre noget.

Køb og salg af obligationer

Kurserne på de obligationer der skal sælges for at finansiere dit realkreditlån svinger alt efter udbud og efterspørgsel. Hvis du tager et realkreditlån på 1 million kroner til kurs 100, betyder det, at du låner 1 million kroner og skylder 1 million kroner.

Tager du derimod et realkreditlån på 1 million kroner til kurs 95, låner du 1 million kroner, men skylder lidt over 5 % mere – altså 1.052.632 kroner. Det er de 1.052.632 kroner du betaler rente, afdrag og bidrag af.

Når kursen på en realkreditobligation kommer over 100, er det ikke længere muligt at optage lån i den. Derfor får man det mindste lån, når kursen på obligationerne er tættest på kurs 100.



Kurs 95 skylder
1.052.632

Kurs 100 skylder
1.000.000

Generelt set er renten lavere på et realkreditlån end et banklån, og derfor betaler du stadig mindre for et realkreditlån, selvom du skylder flere penge, end du har fået udbetalt.

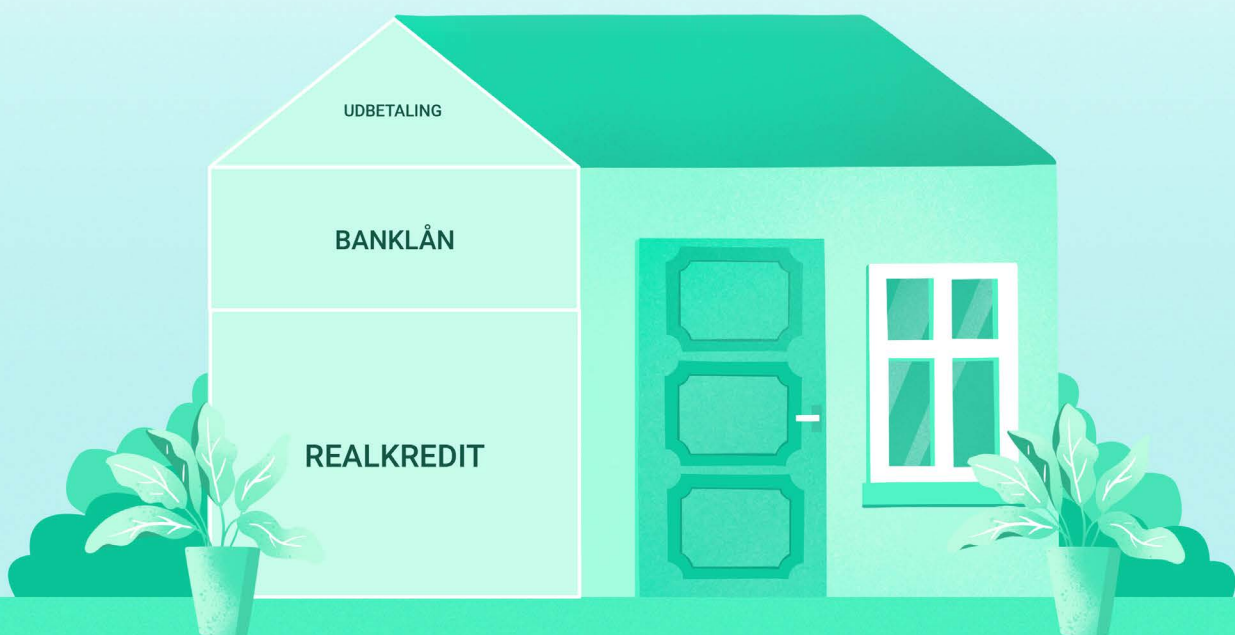
Hvor meget kan jeg låne med et realkreditlån?

Når du køber bolig, skal du selv have minimum 5% af boligens pris til udbetaling og omkostninger til f.eks. skøde m.m. Du kan låne op til 80% af boligens værdi med et realkreditlån, hvis det er til en helårsbolig, eller op til 75% hvis der er tale om et fritids- eller sommerhus. Resten af købesummen kan finansieres gennem et banklån eller via evt. formue.

Husk at indhente flere tilbud

Du bør altid undersøge omkostningerne i mere end ét realkreditinstitut, da det kan variere, hvem der er billigst – afhængig af din konkrete situation.

Forskellen på omkostninger i de enkelte institutter er større end man forestiller sig. På et hus til 2 millioner kroner, hvor 80 % er belånt med et F5-lån, hvor renten er fast i 5 år af gangen, og der er delvis afdragsfrihed, kan forskellen, på ellers ens lån, være op til 4.000 kr. om året.



Skal jeg vælge afdragsfrihed eller ej?

Afdragsfrihed betyder, at du ikke nedbringer din gæld, men derimod kun betaler renter, bidrag og andre omkostninger på dit lån. Det gør, at du skal betale mindre hver måned, men til gengæld kan du forvente at skulle afdrage mere i fremtiden. Om afdragsfrihed er en god idé, er helt op til dig at vurdere, da det afhænger af din økonomiske situation.

Jo mere du låner, jo dyrere er det

Du kan låne op til 80 % af ejendommens værdi med et realkreditlån. Men omkostningerne kan svinge en del, alt efter hvor meget du låner.

Den del af lånet, der er over 60 % af ejendommens værdi, kan være op til otte gange dyrere end den del af lånet, der er under 40 % af ejendommens værdi. Dvs. at jo mere af ejendommens værdi, der er belånt, jo dyrere bliver lånet. Vi gennemgår regnestykket lidt længere nede.

Omkostningerne på den del af lånet, der ligger over 60 % af ejendommens værdi, kan med afdragsfrihed være større end omkostningerne på et bil- eller boliglån. Derfor kan det være en god ide at undersøge, om du kan gøre noget for at få råd til at afdrage på den dyreste del af realkreditlånet.

Afdragsfrihed kan være en dyr løsning

Realkreditinstitutterne har hævet bidragene siden finanskrisen – og særligt på lån med afdragsfrihed. Det betyder, at du betaler mere for

dit realkreditlån, hvis du har valgt et afdragsfrit lån. Lad os kigge på, hvordan bidragssatserne ændrer sig alt efter, hvor stort lånet er. Vi starter med at kigge på bidragssatserne for et lån, hvor der bliver afdraget på gælden, og bagefter kigger vi på bidragssatserne for et afdragsfrit lån.

For at illustrere hvordan størrelsen på bidragssatserne ændrer sig alt efter, hvor stort lånet er, har vi delt lånet op i tre dele. For nemheds skyld kalder vi dem lån A, lån B og lån C.

Vær opmærksom på at denne opdeling kun er for at kunne give et overblik. I virkeligheden vil bidraget blive fastsat ved at lægge omkostningerne ved alle tre lån sammen, og du vil derfor kun have én bidragssats, når du optager et realkreditlån.

Hvis vi tager et hus til 2 millioner, hvor 80 % er belånt, så er realkreditlånet på 1.600.000 kroner.

Lån A dækker over 0-40 % af ejendomsværdien.

Lån B går fra 40-60 % af ejendomsværdien.

Lån C er mellem 60-80 % af ejendomsværdien.

Et realkreditlån på 1.600.000 kroner vil være delt op med hhv. 800.000 kroner i lån A, 400.000 kroner i lån B og 400.000 kroner i lån C.

Et realkreditinstituts bidragssatser for et 30-årigt F3-lån med afdrag kan eksempelvis se ud som herunder. Her ses det at bidraget stiger markant, jo mere ejendommen er belånt.

Lån A: 0,70 %

Lån B: 1,25 %

Lån C: 1,65 %

Bidragssatser på lån med afdrag

Husk at tjekke de aktuelle priser hos forskellige realkreditinstitutter, hvis du selv vil foretage beregningerne på et tidspunkt.

Hvis vi kigger på, hvad bidragssatsen er i samme fiktive realkreditinstitut med samme løbetid, men denne gang for et afdragsfrit lån, kan vi se, at bidraget stiger som følgende:

Lån A: Stiger med 0,1 %-point.
Samlet bidrag med afdragsfrihed er 0,80 %-point.

Lån B: Stiger med 0,3 %-point.
Samlet bidrag med afdragsfrihed er 1,55 %-point.

Lån C: Stiger med 0,8 %-point.
Samlet bidrag med afdragsfrihed er 2,45 %-point.

Som det ses, er merprisen for afdragsfrihed for lån C otte gange højere end for lån A.

Afdragsfrihed er ikke altid dårligt

For lån C, der er på 400.000 kroner, er første års afdrag lidt over 12.600 kroner. Hvis du vil slippe for at afbetale på den del af gælden, stiger dit bidrag med 3.278 kroner. Det betyder, at du betaler 3.278 kroner for at have 12.600 kroner ekstra på kontoen. Hvis du gik i banken, og skulle betale 3.278 kroner for at låne 12.600 kroner, ville det svare til, at du betalte 26 % i rente – hvilket ville være en uhyre høj rente.

Derfor kan det godt betale sig at undersøge, om du i stedet f.eks. kan betale et billån tilbage over en længere periode, og så bruge de penge du får fri til at betale afdrag på den dyreste del af realkreditlånet i stedet. Du kan sågar, for at sætte sagen på spidsen, med fordel optage et almindeligt forbrugslån og anvende pengene til at betale afdrag på lån C.

Med andre ord:

**Afdragsfrihed for lån C er så dyrt,
at du bør undgå det,
hvis du på nogen måde kan.**

For lån A, der er på 800.000 kroner, er første års afdrag lidt over 25.200 kroner. Hvis du vælger ikke at afdrage på den del af lånet, skal du

betale 901 kroner mere i bidrag. Det svarer til en rente på knap 4 %, hvis du skulle låne beløbet igennem banken. En rente på 4 % er konkurrencedygtigt i forhold til andre lån, og derfor kan det bedre betale sig ikke at afdrage på denne del af lånet.

Delvis afdragsfrihed

Når der er så stor forskel på, hvad det koster at have afdragsfrihed på de forskellige dele af

lånet, kan det i nogle tilfælde betale sig at dele lånet op i to. Det betyder, at du har to separate lån med hver sit bidrag.

På den måde kan du afdrage på den del af realkreditlånet, der ligger over 60 % af ejendomsværdien, og lade være med at afdrage på den del af lånet, hvor bidragssatserne ikke stiger mærkbart, hvis du har afdragsfrihed.



Hvad er bedst; fast eller variabel rente?

Udover at du skal beslutte om realkreditlånet skal være med eller uden afdrag, eller en kombination, skal du også beslutte, om lånet skal være med fast eller variabel rente. Valget er i sidste ende et spørgsmål om din risikoprofil, og hvor meget luft du har i økonomien.

Selv om renten på et fastforrentet 30-årigt realkreditlån er lav, er fordelene ved et lån med variabel rente ikke forsvundet. Der er så stor besparelse ved et lån med variabel rente, frem for fast rente, at det stadig er den bedste løsning for mange boligejere rent økonomisk. Især for de boligejere med luft i budgettet, som kan tåle udsving i låneydelsen.

Renteforskellen mellem fast og variabel rente

Når vi sammenligner fastforrentede lån og lån med variabel rente, er renteforskellen væsentligt højere end de fleste forestiller sig. Eksempelvis kan renteutgiften på et fastforrentet 30-årigt afdragsfrit realkreditlån på 2 millioner kroner, være 47.000 kroner højere om året før

skat – og 31.000 kroner efter skat – end renteutgiften på et F3-lån, hvor renten er fast 3 år ad gangen.

Du skal også huske, at den rente der står på obligationerne, ikke nødvendigvis er den rente, du kommer til at betale. Det du reelt betaler, afhænger af den kurs, som obligationerne handles til. Hvis kursen er under 100, er renten noget højere.

Tre grunde til at vælge fast rente

Selvom der kan være økonomiske fordele ved et realkreditlån med variabel rente frem for fast rente, kan der være andre grunde til at vælge et fastforrentet lån.



Du tror renten snart stiger, og at du med et fastforrentet lån, snart kan omlægge og reducere gælden.

Optager du et fastforrentet lån på 1 million kroner, med en nominel rente på 1 % til kurs 95, vil du få en restgæld på ca. 1.053.000 kr. Hvis markedsrenten efterfølgende stiger til f.eks. 3 %, vil kursen på de oprindelige 1 % obligationer falde. Når renten stiger, dvs. at investor får flere penge for at låne sine penge ud, bliver det mindre attraktivt at købe 1 % obligationerne. Der-

ved falder kursen på obligationerne – altså det de kan sælges for.

Hvis du indfrier dit realkreditlån til en kurs, der er under den kurs, som du optog lånet til, betyder det, at du skal betale investoren færre penge tilbage, end du har lånt.

På den måde får du reduceret din restgæld, og hvis renten senere falder igen, kan du endnu engang indfri dit lån og få lavere rente. Hvis renten først stiger, og senere falder, kan du opnå både lavere restgæld og lavere renteudgift.



Du sover ikke godt om natten, hvis du ikke har fast rente. Det er kun dig selv, der kan bedømme, om du kan leve med risikoen ved at have et variabelt forrentet lån. Det kan jo være, at renten stiger i

morgen. Hvis du har det dårligt med den risiko, er meromkostningen ved et fastforrentet lån måske godt givet ud.



Du har kun lige akkurat råd til den faste rente i dag, og kan ikke håndtere en rentestigning. Hvis du alligevel vælger at optage et flekslån, kan du kigge på, hvor

meget du kan tåle at renten stiger, og så omlægge til et fastforrentet lån, når renten nærmer sig det niveau.

Hvilket flekslån skal jeg vælge?

Hvis du vælger et lån med variabel rente – også kendt som flekslån – skal du beslutte, hvilket flekslån, der er det rigtige for dig. Vil du have låst renten fast i et, tre, fem år eller længere?

Sammenligner du F3-lånet og F5-lånet, skal du holde tungen lige i munden og gøre dit hjemmearbejde. For at få et kvalificeret grundlag for at beslutte, om du skal vælge F3 eller F5, skal du kigge på omkostningerne for hvert år ved et F5-lån. Ved at finde ud af, hvad du kommer til at betale hvert år, kan du sammenligne omkostningerne de første tre år af F5-lånet med omkostningerne på et F3-lån.

Når du skal finde omkostningerne for hvert år, kan du ikke blot finde gennemsnittet for de fem år. I stedet skal du regne de forskellige renter ud i år et, to, tre, fire og fem. Det gør du som beskrevet herunder.

1. Find de aktuelle renter for F1-F5 lån.

Her er et fiktivt eksempel på renter, som vi bruger i udregningen herunder.

F1 - 0,42 %

F2 - 0,24 %

F3 - 0,00 %

F4 0,18 %

F5 0,42 %

2. Udregn renten for andet år på et F2-lån.

Denne måde at analysere renter på kaldes Boot Strapping, og kan bruges til at synliggøre den reelle merpris for længere løbetid.

Renten på F2-lån deles op i to år med hver sin rente. Det første år er renten - 0,42 %, da det er renten på F1-lån.

Det første år betaler du således:

$$\begin{array}{r} -0,42 - -0,24 \\ = \\ 0,18 \% \text{ mere for F2 end for F1.} \end{array}$$

Det betyder at renten på F2 i år to er:

$$\begin{array}{r} -0,24 + 0,18 \\ = \\ -0,06\%. \end{array}$$

3. Regn renten ud for de resterende år.

Du anvender de to tal, du netop har beregnet, for at finde de reelle rentebetalinger for et F3-lån. I år tre indsætter du den aktuelle rente for et F3-lån, og i år fire den aktuelle rente for et F4-lån.

År 1 - 0,42

År 2 - 0,06

År 3 $(3 \cdot 0,00\%) - -0,42 - -0,06 = 0,48\%$

År 4 $(4 \cdot 0,18) - -0,42\% - -0,06 - 0,48 = 0,72\%$

År 5 $(5 \cdot 0,42) - -0,42\% - -0,06 - 0,48 - 0,72 = 1,38\%$

For at et F5-lån skal være billigere, målt på renten, end et F3-lån, skal renten på et F3-lån stige fra dagens nul procent (husk det er fiktive tal) til over én procent. Ellers kan det bedre betale sig at tage chancen, og håbe på at renten fortsat er lav, når F3-lånet skal refinansieres om tre år.

Husk at renterne ændrer sig hele tiden, men med ovenstående metode vil du altid kunne regne dig frem til, hvor meget du reelt betaler for at binde renten i længere tid.

Hvis du udelukkende ser på renten, skal denne altså stige en del mere, end du måske umiddelbart tror, før det kan betale sig at vælge flekslån med længere fastrenteperioder.

Efter finanskrisen er bidragene generelt steget – mest på lån med variabel rente, og på lån uden afdrag. Disse forhøjelser "spiser" en del af besparelsen, samtidig med at renteforskellen er blevet mindre efterhånden, som renten er faldet. En relativ stor del af rentebesparelsen mellem et F3-lån og F5-lån bliver derfor i dag "spist" op af et højere bidrag. Hvis renten fortsætter med at være så lav som i 2021, er det en god ide at indregne forskelle i bidrag, når du overvejer, hvilket flekslån du skal vælge.

Det er op til dig at vurdere, hvor lille forskellen mellem den faste og den variable rente skal være, før du vælger et flekslån med kort eller lang løbetid. Vurderingen bør være baseret på din økonomiske situation, personlige risikoville, forventning til renteutviklingen og den absolute forskel i renten.

Boligfinansiering

Få flere tilbud i én ansøgning

Skal du købe ny bolig, eller er det på tide at kigge dine lån igennem? Lad Mybanker indhente tilbud på boliglån.

Tilbud på boligfinansiering

Er kort rente bedre end flekslån?

Det nyeste skud på rente-stammen er et lån med kort variabel rente. Det hedder noget forskelligt alt efter hvilket realkreditinstitut, der udbyder lånet. I Nordea hedder det Kort Rente, i Realkredit Danmark FlexKort® og i Totalkredit F-kort. For nemheds skyld kalder vi det her F-kort.

Siden finanskrisen har politikerne og Nationalbanken gjort en betydelig indsats for at begrænse udbredelsen af især de etårige flekslån. Frygten har især været, at de store årlige auktioner, hvor udstedelsen af obligationerne sker i forbindelse med refinansiering af flekslån, kan skade den finansielle stabilitet i Danmark. Hvad kan der f.eks. ske, hvis der er stor uro på de finansielle markeder, som gør det umuligt, vanskeligt eller dyrt at refinansiere store dele af de danske boliglån? Hvis det er tilfældet, kan det betyde en stor rentestigning for danskerne, og dermed en risiko for, at der er nogle boligejere, der ikke kan betale deres boliglån.

Af den årsag har der været et ønske fra flere sider om at nedbringe volumen på auktionerne – helst ved at få låntagerne til at binde renten i længere tid ad gangen. Derfor har realkreditinstitutterne de seneste år arbejdet på at flytte låntagere fra flekslån til fast forrentede lån, de har indført kursskæring og hævet bidragssatserne på især de korte F1- og F2-lån, og endelig har de lanceret nye kort rente-produkter – det som vi her kalder F-kort.

F-kort skal ikke refinansieres hele tiden

Renten på F-kort er variabel, og fastsættes hver sjette måned ud fra referencerenten Copenhagen Interbank Tomorrow/Next Average (CITA) – plus et risikotillæg til investor. Men den bagvedliggende obligation har en længere løbetid. Det betyder, at selvom renten fornyes hver sjette måned, så bliver obligationerne ikke refinansieret lige så ofte.

Denne lånetype er derfor bedre tilpasset myndighedernes krav, fordi der ikke skal ske en ny udstedelse, hver gang renten fastsættes på ny, som du kender det fra flekslånene. På den måde har realkreditinstitutterne mulighed for at ændre renten, uden at lånet skal refinansieres.

Ved flekslån skal lånene refinansieres, hver gang renten ændres, og du risikerer dermed principielt at ende i nogle af de tidligere nævnte problemer.

Fordele ved F-kort

Ifølge Totalkredit er de tre vigtigste fordele ved F-kort lånet:

Det sikrer låntager en attraktiv og variabel rente

Det øger sikkerheden i forbindelse med refinansieringer

Kundernes årlige omkostninger til kursskæring reduceres

Ifølge Totalkredit er F-kort lånet både til fordel for låntager, realkreditinstituttet og samfundet.

Men er F-kort også bedre for låntager end F3-lånet, som vi længere oppe kom frem til, var det billigste alternativ rent rentemæssigt? Boligejeren bør altid vælge lån med udgangspunkt i sin egen økonomiske situation og er ikke personligt ansvarlig for bevarelse af den finansielle stabilitet i Danmark. Så derfor er der, ifølge vores opfattelse, en række forhold, der fortsat gør et F3 eller F5-lån mere attraktivt for låntager end et F-kort-lån.





Tre grunde til at overveje flekslån i stedet for F-kort



1. De underliggende obligationer, bag F-kort løber for tiden i tre-syv år. Det er det enkelte realkreditinstitut, som bestemmer, hvor længe de underliggende obligationer skal løbe, når lånet skal refinansieres. Realkreditinstitutterne sætter

løbetiden i forhold til deres egne prioriteringer. Derfor kan låntage hurtigt bliver passager i en bus uden helt at vide, hvor den kører hen, eller hvornår det er muligt at komme af.



2. Referencerenten CITA, som renten på F-kort fastsættes efter, er en markedsrente. I dag er den markedsrente sammenlagt og bestemt af et sæt transaktioner og markedsdeltagere. Men der er ingen, der ved, hvordan det kan komme til at se ud i

fremtiden. Hvis boligejeren ender med at sidde med et F-kort lån, der på det tidspunkt er bundet i syv år, og renten pludselig stiger, kan boligejeren ende med at være fanget med et dårligt lån i en række år fremadrettet.



3. I modsætning til F-kort lån, bliver flekslån finansieret ved at sælge obligationer, hvis løbetid og rente matcher fastrenteperioden på flekslånet. Hvis låntager har et F3-lån, vil der hvert tredje år ved refinansiering blive solgt en treårig obligation i markedet. Den rente, som obligationen bliver solgt til, vil efter fradrag af kursskæring, være den rente, som kunden betaler.

Obligationerne sælges på "auktioner", og de store volumener (et trecifret milliardbeløb hver gang) sikrer en effektiv og korrekt fastsættelse af renten. Det er, efter vores vurdering, samlet set en fordel for den enkelte låntager, frem for det væsentligt mere indviklede system, der ligger bag F-kort lånene.

Hvad betyder bidragssatsen for omkostningerne?

Når du kigger på, hvad et realkreditlån kommer til at koste, er det ikke nok at kigge på renterne, du skal også holde øje med bidragssatsen.

Den største omkostning ved et realkreditlån er bidraget til realkreditinstituttet. Det er vigtigt, at du sikrer dig, at du hele tiden betaler det lavest mulige bidrag på dit realkreditlån.

Få flere vurderinger af din bolig

Når, eller hvis, du omlægger dit realkreditlån, er det en god ide at få en eller flere nye vurderinger af din bolig, inden du beslutter dig for, hvilket lån du skal have, og hvilket realkreditinstitut du vil bruge.

Som tidligere beskrevet, stiger bidragene jo højere del af ejendomsværdien, der er belånt. Derfor kan der være penge at spare, hvis du får lavet en ny vurdering af din bolig, hvor det viser sig, at den er steget i værdi – da du så ikke længere vil have belånt en lige så høj del af ejendomsværdien.

Både bidragssatser og vurderinger af ejendommen kan svinge fra realkreditinstitut til realkreditinstitut.

Vurderinger er dog ikke mejslet i sten, men blot beregninger og overslag over, hvad din ejendom kan blive solgt til. Netop for at være på den sikre side, kan realkreditinstitutterne have tendens til at give en lavere vurdering end forventet. På den anden side kan konkurrencen mellem realkreditinstitutterne betyde, at du får vurderet din bolig højere, hvilket fører til lavere bidragssats.

Renten er reelt ens

Renten på de obligationer der sælges for at finansiere realkreditlån, er reelt ens hos de forskellige realkreditinstitutter. Et F5 lån hos realkreditinstitut A har derfor samme rente som et F5 lån hos realkreditinstitut B. Når du skal vælge realkreditlån, skal du derfor se på bidragssatser, etableringsomkostninger, kurs-skæring og realkreditinstitutets vurdering af din ejendoms værdi og ikke på renten.

Boligfinansiering

Få flere tilbud i én ansøgning

Skal du købe ny bolig, eller er det på tide at kigge dine lån igennem? Lad Mybanker indhente tilbud på boliglån.

Tilbud på boligfinansiering