

## PENGENE KAN KOMME HJEM PÅ FLERE MÅDER:

### Realkredit

Realkreditinstitutterne tilbyder normalt at finansiere 80 procent af de samlede udgifter ved købet, herunder grundkøbet. Løbetiden på realkreditlån er som regel 30 år. Et typisk alternativ er et 20-årigt lån, hvor afviklingen sker hurtigere, og den samlede betaling derfor er lavere end ved det lange lån på grund af færre rente- og bidragsomkostninger.


Ud fra grundens beliggenhed, husets størrelse og indretning samt materialebeskrivelsen vurderer realkreditinstituttet, hvor stort lånet kan være. Instituttet tager også stilling til, om lånsøger nu også har råd.



## Lånetyper

Der findes forskellige låntyper. Det normale er et fast forrentet obligationslån. Kontantlån, også med fast rente, er en anden mulighed. Rentetilpasningslån, som efterhånden findes i rigtig mange varianter, er en tredje mulighed. Endelig er der også mulighed for afdragsfrihed i op til 10 år, evt. fordelt over flere perioder under lånets løbetid. Fordele og ulemper ved de forskellige låntyper bør gennemgås nøje i rådgivningsfasen. Tilsvarende produkter tilbydes også i bankerne. Her taler man oftest om SDO-lån (særligt dækkede obligationer).

## Forhåndslån eller byggekredit



Pengene til at betale for byggeriet undervejs kan komme fra et forhåndslån i et realkreditinstitut eller fra en byggekredit i et pengeinstitut. Et forhåndslån indhenter banken hos realkreditinstitutionen, inden byggeriet går i gang, eller mens det står på. Lånet bruger den vordende husejer til de løbende udgifter i byggeperioden, hvis bygmesteren efter aftalen er berettiget til a conto-betalinger. Når byggeriet er færdigt, og boligen er vurderet, ændrer forhåndslånet sig til et endeligt lån.

Et alternativ til et forhåndslån er en byggekredit i pengeinstitutionen. Herfra strømmer pengene, indtil realkreditinstitutionen træder til. Du bør naturligvis få beregnet, hvilken løsning der bedst kan betale sig.

## KURSSIKRING – EN SIKKER VEJ

Ingen kan spå om fremtiden, og renten kan ændre sig drastisk på ganske få dage. Låntageren har derfor brug for et sikkerhedsnet, nemlig kurssikring, der her og nu fastlåser prisen på de obligationer, som bruges til at finansiere lånet. Når kursen er fastlagt, kender man

også renten og med sikkerhed størrelsen på det udbetalte beløb og på terminsydelsen. Nogenlunde det samme opnås med en straks-hjemtagelse af lånet.

Uden kurssikring risikerer husbyggeren, at beløbet fra de solgte obligationer ikke er stort nok til at dække byggeudgifterne. Med kurssikring mister man chancen for at score kassen, hvis kursen stiger under byggeriet. En uændret kurs er penge op af lommen for den sikrede, idet hun eller han betaler både gebyrer og kursfradrag, ofte flere tusinde kroner. Til gengæld er det en god forsikring mod at lide tab i privatøkonomien.

## PENGE TIL TIDEN

Byggefirmaet kræver ikke nødvendigvis penge under byggeriet. Nogle byggefirmaer sælger et færdigt projekt, hvor aftalen gælder et nøglefærdigt hus til en aftalt indflytningsdag. Først på flyttedagen skal penge falde, bortset fra en mindre udbetaling ved underskrift. Andre firmaer kræver løbende betaling under byggeriet. I sådanne tilfælde skal pengene falde i forhold til, hvor langt byggefirmaet er nået. Beløbet deles typisk i tre eller fire rater til betaling, f.eks. når soklen er støbt, når huset er rejst, når huset er lukket, og når familien skal flytte ind. Det sidste indebærer, at parterne er enige om eventuelle fejl og mangler.



## **DISCLAIMER**

Nærværende bog er alene tænkt som generel information og vejledning. Bogen tager udgangspunkt i love, bekendtgørelser, praksis mv., som var kendt forud for redaktionens afslutning.

Danske BOLIGadvokater® fraskriver sig ethvert ansvar for direkte eller indirekte følgevirkninger, skader, skuffelser samt eventuelle tab, som skyldes forkert brug af nærværende bog, uanset om dette skyldes fejl eller u hensigtsmæssigheder i bogen.

Nærværende bog kan aldrig erstatte professionel rådgivning fra uafhængige rådgivere i den konkrete sag.

Redaktionen modtager gerne forslag til ændringer, forbedringer mv.

## **KOLOFON**

Vi bygger hus - Håndbog til husbyggere  
*Af Jan Schøtt-Petersen og Lars Kaasgaard*

1. udgave, 1. oplag - April 2016

Udgiver: Danske BOLIGadvokater  
Design: +vonbülöw.co  
Modelfoto: Colourbox.com

ISBN: 978-87-993261-0-5