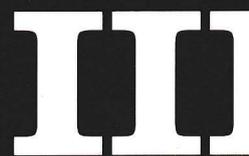


Jytte Holm-Larsen

**Ejendoms  
handel  
– håndbog  
i finansiering**

NYT JURIDISK FORLAG



*Ejendomshandel III – Håndbog i finansiering*  
1. udgave

© 1999 by Nyt Juridisk Forlag

Alle rettigheder forbeholdes.  
Mekanisk, fotografisk eller anden form for gengivelse eller  
mangfoldiggørelse af denne bog eller dele heraf er  
uden forlagets skriftlige samtykke ikke tilladt  
ifølge gældende dansk lov om ophavsret.

Omslagsillustration: Morten Højmark  
Tryk: Gentofte Tryk  
Indbinding: Damm's Bogbinderi, Randers

Printed in Denmark 1999  
ISBN 87-89319-42-7

Nyt Juridisk Forlag  
Gothersgade 133  
Postboks 2126  
1015 København K

Telefon: 33 95 97 00  
Telefax: 33 95 99 97  
e-mail: fl@djoef.dk

Homepage: <http://www.djoef.dk/flhome.htm>

## Forord

På opfordring har jeg nu skrevet en håndbog om finansiering i fast ejendom. Den omhandler emner som låntyper, lånestørrelser, værdiansættelse som grundlag for finansiering, efterfinansiering, lidt om pantebreve, indfrielse/omlægning af lån, stempellovgivning og beskatning af kursgevinster/tab.

Bogen, der er krydret med eksempler, kan anvendes som opslagsbog af alle, der i deres virke beskæftiger sig med omsætning af fast ejendom.

Bogen er også en nyttig lærebog for studerende, ikke mindst på ejendomsmægleruddannelsen.

Bogen er den tredje håndbog i ejendomshandel. De første 2 bind omhandler bl.a. Lejeret, andelsboliger, ejerlejligheder, offentlig regulering, skat, tvangsauktion, ejendomsformidlerens opgaver m.m.

Østerbro, den 31. marts 1999

Jytte Holm-Larsen  
Advokat og Lektor

# Indholdsfortegnelse

<b>Kapitel 1. Generelt om realkredit</b> .....	1
1.1. Realkreditens Historie .....	1
1.2. Udbydere .....	2
1.3. Obligationsomsætningen .....	3
1.4. Hæftelse .....	3
<b>Kapitel 2. Lånetyper og afdragsformer</b> .....	5
2.1. Obligationslån .....	5
2.2. Kontantlån .....	6
2.3. Rentetilpasningslån/FlexLån .....	7
2.4. Indeks lån .....	16
2.5. Nominallån .....	18
2.6. Annuitetslån .....	18
2.7. Serielån .....	18
2.8. Mixlån .....	19
2.9. Stående lån .....	19
2.10. Fordele og ulemper .....	20
2.11. Landbrug .....	21
2.12. Grundejernes Investeringsfond .....	25
<b>Kapitel 3. Størrelsen og typen af lån i de forskellige kategorier af ejendomme</b> .	29
3.1. Generelt om værdiansættelse .....	29
3.2. Generelt om låneudmåling .....	31
3.3. Ejendoms kategorier, lånegrænser og løbetider m.v. ....	38
<b>Kapitel 4. Efterfinansiering af ejerboliger</b> .....	57
<b>Kapitel 5. Pantebreve</b> .....	61
5.1. Køb og salg af pantebreve .....	73
5.2. Pantebrevsklausuler og -påtegninger .....	75
<b>Kapitel 6. Indfrielse/omlægning af lån</b> .....	89
6.1. Indfrielsesmetoder .....	89
6.2. Særligt om indfrielse af rentetilpasningslån/Flexlån .....	91

6.5. Kurssikring .....	93
6.6. Udbetaling .....	93
6.7. Omlægning/konvertering af lån .....	94
6.8. Låneloft .....	97
6.9. Forholdet til efterstående panthavere .....	97
6.10. Relaksation .....	98

<b>Kapitel 7. En lånesags forløb .....</b>	<b>99</b>
--	-----------

<b>Kapitel 8. Stempelovgivningen m.v. ....</b>	<b>121</b>
--	------------

8.1. Stempeleven .....	121
8.2. Tinglysningssafgift .....	128

<b>Kapitel 9. Beskatning af kursgevinster/kurstab .....</b>	<b>129</b>
---	------------

9.1. Skattepligt .....	129
9.2. Mindsterenten .....	130
9.3. Realkredit .....	131
9.4. Begrænset skattepligtige .....	141
9.5. Renteudgifter .....	141

## Bilag

Omregningskurser .....	145
------------------------	-----

Bekendtgørelse nr. 708 af 8.9.1997 af realkreditlov .....	151
---	-----

Bekendtgørelse nr. 235 af 23. april 1998 om realkreditinstitutters værdiansættelse og låneudmåling .....	192
--	-----

Vejledning om opgørelse af det stempelfrie beløb ved låneombytning efter stempelevens § 62, stk. 1, nr. 3 .....	200
---	-----

Ordliste .....	201
----------------	-----

Diskontoen, Mindsterenten og Nettoprisindeks .....	205
--	-----

Stikordsregister .....	207
------------------------	-----

## KAPITEL 1

# Generelt om realkredit

### 1.1. Realkreditens Historie

Kreditforeningstanken stammer fra Tyskland, hvor vekselerer Bühring i 1765 til afhjælpning af den økonomiske krise efter syvårskrigen i 1756-63, fremkom med et udkast til långivning til adelige godsejere, ved udstedelse af rentebærende obligationer, lydende på ihændeoveren indenfor  $\frac{1}{2}$ - $\frac{2}{3}$  af godsets værdi. I 1769 førtes princippet ud i livet i Schlesien.

I Danmark etableredes Kreditkassen for Husejere i 1797, foreningen er nu overtaget af Byggeriets Realkreditfond (BRF).

**Kreditkassen  
for Husejere**

Ved Statsbankerotten i 1813 opstod Rigsbanken, som skulle administrere de på alle faste ejendomme pålagte bankhæftelser. Ved forordning af 5. januar 1813 blev der givet Rigsbanken 1. prioritet i alle landets faste ejendomme. Bankhæftelsen forrentedes med 6,5% og var uopsigelig fra kreditors side, men kunne frit indløses af debitor. Ved forespørgsel til Nationalbanken vil man i dag få oplyst, at samtlige bankhæftelser for længst er indfriet overfor Nationalbanken og at obligationer, hvor sådanne er udstedt, er tiltransporteret ejerne. I øvrigt oplyser Nationalbanken, at obligationernes videre skæbne er banken ubekendt. Samtlige de i sin tid førte protokoller beror nu i Rigsarkivet.

**Rigsbanken**

I 1818 afløstes Rigsbanken af en privat seddelbank, Nationalbanken, der efterhånden fik bragt orden i landets pengevesen. Nationalbanken har bevaret sin status som selvejende institution, og den er principielt uafhængig af stat og regering. Nationalbanken har eneret på pengeudstedelse. Dens virksomhed består i udlån til de private pengeinstitutter, hvor den fastsætter diskontoen, køb og salg af obligationer, køb og salg af valuta og endelig er Nationalbanken statens hovedbankforbindelse. Staten og ikke Nationalbanken bestemmer dog omfanget af ind- og

**National-  
banken**

Denne bog omhandler emner som låntyper, lånestørrelser, værdiansættelse som grundlag for finansiering, efterfinansiering, lidt om pantebreve, indfrielse/omlægning af lån, stempelovgivning, beskatning med pinsepakkens konsekvenser og ejendomsværdiskat, der erstatter lejeværdien fra år 2000.

Bogens mange margentekster og fyldige stikordsregister gør den til et praktisk værktøj, der på letforståelig måde henvender sig til alle, der i det daglige beskæftiger sig med fast ejendom, f.eks. advokater, ejendomsmæglere, pengeinstitutter, långivere og kreditforeninger.

Forfatteren, Jytte Holm-Larsen er praktiserende advokat og mangeårig underviser på ejendomsmægleruddannelsen på Lyngby Uddannelsescenter.

**III**



9 788789 319421

ISBN 87-89319-42-7