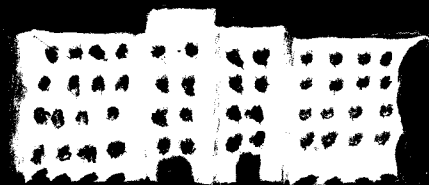


SUSANNE NIELSEN
Håndbog i
Boligfinansiering

3. UDGAVE



FORLAGET THOMSON

Susanne Nielsen

Håndbog i boligfinansiering

3. udgave / 1. oplag

© Forlaget Thomson A/S, København 2006

ISBN 10: 87-619-1672-2

ISBN 13: 978-87-619-1672-3

Omslag: Sisterbrandt, København

Sats og tryk: AKA-Print A/S, Århus

Mekanisk, fotografisk eller anden gengivelse

af denne bog eller dele af den er ikke tilladt

ifølge gældende dansk lov om ophavsret.

Alle rettigheder forbeholdes.

Forord

Efter næsten 25 år med dansk realkredit var det i sin tid en spændende udfordring at få opgaven med at skrive en håndbog om boligfinansiering. Emnet rummer utroligt mange facetter og muligheder, og det falder mig nær at sige, at man aldrig bliver helt færdig med en bog af denne karakter – heller ikke, selv om der nu er tale om 3. udgave. Derfor var og er en af de største udfordringer ved bogen også begrænsningens kunst.

Afgrænsningen af og dybden i emnerne har jeg bestræbt mig på at foretage ud fra målgruppen for bogen, som er dem, der beskæftiger – eller skal beskæftige – sig med boligfinansiering.

I forhold til 2. udgave er der sket en opdatering med blandt andet nye låneprodukter. Der er endvidere medtaget nogle nye afsnit, hvor der gives en kort oversigt over finansieringsmulighederne i erhvervs- og udlejningsejendomme. Derudover er teksterne i videst muligt omfang forberedt på de ændringer, der følger af reglerne om digital tinglysning, som forventes at træde i kraft i løbet af 2008.

I det omfang jeg har fundet det relevant, har jeg henvist dels til retspraksis, dels til praksis i henholdsvis Klagenævnet for Ejendomsformidling, Pengestitutankenævnet og Realkreditankenævnet.

Jeg vil også her ved udgivelsen af 3. udgave rette en tak til de mange personer, som har været mig behjælpelig med indsamling af bilagsmateriale til brug for udarbejdelsen af bogen, og som har bistået mig med korrektoren.

København, 2. oktober 2006

Susanne Nielsen

Indholdsfortegnelse

Forord 5

Kapitel 1. Udbydere af finansiering 11

1.1. Realkreditinstitutter 11

1.2. Pengeinstitutter 14

1.3. Andre långivere 14

Kapitel 2. Låneprodukterne 17

2.1. Realkreditlån 17

2.1.1. Tilbagebetalingsmåder 21

2.1.2. Låntyper 26

2.1.2.1. Obligationslån 27

2.1.2.2. Kontantlån 29

2.1.2.3. Kortrentelån 31

2.1.2.4. Nedsparingslån 33

2.1.2.5. Indeks lån 34

2.1.2.6. Lån i euro 35

2.1.2.7. Lån med afdragsfrihed i ejerboliger m.v. 38

2.1.3. Fastsættelse af lånets størrelse 41

2.1.3.1. Ejendoms kategorier 41

2.1.3.2. Fastsættelse af ejendommens værdi 43

2.1.3.3. Udmåling af realkreditlån 48

2.1.4. Hæftelsesforhold 58

2.1.4.1. Personlig hæftelse 58

2.1.4.2. Solidarisk hæftelse 62

2.1.4.3. Kaution 64

2.1.5. Indfrielsesvilkår 65

2.1.6. Indfrielsesmetoder 66

2.1.6.1. Obligationsindfrielse 68

2.1.6.2. Kontantindfrielse 71

2.2.3.2. Forpligtelse om multrække af obligationslån med variabel rente og renteloft	71
2.2.3.3. Forpligtelse om multrække af kortrentelån	75
2.2.3.4. Forpligtelse om multrække af indekslån	75
2.2.3.5. Forpligtelse om multrække af lån i euro	76
2.2.3.6. Betænkning af reservetouksandele, indskud m.v. ved multrække	76
3.2. Pengeinstitutlån	
3.2.1. Tilbagebetalingsmåder	77
3.2.2. Villænsformer	77
3.2.2.1. Kreditter	78
3.2.2.2. Lån	81
3.2.3. Indtæktsevilkår	83
3.2.4. Hæftelsesforhold	85
3.3. Andre långyvere	88
3.3.1. Låntyper	88
3.3.2. Tilbagebetalingsmåder	89
3.3.3. Indtæktsevilkår	89
3.3.4. Hæftelsesforhold	92
3.3.5. Vilkår for pengeinstitutters salg af pantebreve i fast ejendom	92
Kapitel 3. Forløbet af en boligfinansiering	95
3.1. Hovedpunkterne i en boligfinansierings forløb	95
3.1.1. Fastlæggelse af ejendomskategori	99
3.2. Nybyggeri og om- og tilbygning af bolig	99
3.2.1. Midlertidig finansiering af byggeriet	101
3.2.2. Forhåndslån	104
3.2.3. Endelig finansiering	109
3.3. Køb af bolig	111
3.3.1. Realkreditfinansiering	111
3.3.1.1. Gældsovertagelse m.v.	125
3.3.2. Efterfinansiering	132
3.3.2.1. Valg af efterfinansiering	132
3.4. Låneomlægning	134
3.4.1. Motiver til låneomlægning	135
3.4.2. Kursgevinstbeskatning	140
3.4.3. Bevarelse af kurstabsfradrag på gamle lån	144
3.4.4. Respekt eller tilbagerykning af lån	145
3.4.5. Omkostninger ved omlægning af lån	148
3.4.6. Beregning og gennemførelse af låneomlægning	150
3.5. Valg af låntype	154

3.5.1. Obligationslån eller kontantlån	158
3.5.2. Lån med fast eller variabel rente	160
3.5.2.1. Traditionelt lån med fast rente eller kortrenteprodukt	161
3.5.2.2. Variabelt forrentet obligationslån med renteloft	162
3.6. Valg af renteprocent og valuta	163
3.7. Valg af løbetid og tilbagebetalingsmåde	165
3.8. Lånedokumenter	167
3.8.1. Realkreditlånetilbud	167
3.8.2. Realkreditpantebreve	170
3.8.3. Gældsbreve og kreditkontrakter fra pengeinstitutter	172
3.8.4. Ejerpantebreve	173
3.8.5. Pantebreve til pengeinstitutter m.v.	173
3.8.6. Private pantebreve	174
3.8.6.1. Pantebrevets almindelige bestemmelser	176
3.8.6.2. Pantebrevets særlige bestemmelser	177
3.8.6.3. Pantebrevets generelle bestemmelser	182
3.8.6.4. Påtegninger på pantebreve	185
3.9. Kursaftaler	187
3.9.1. Fastkursaftaler	190
3.9.2. Kurskontrakter	194
3.10. Tinglysning	196
3.10.1. Tinglysning af „papirdokumenter“	196
3.10.2. Digital tinglysning	200
3.11. Udbetaling af lån	202

Kapitel 4. Belåning af særlige boligtyper 209

4.1. Andelslejligheder, aktielejligheder m.v.	209
4.2. Anpartslejligheder	211
4.3. Blandede ejendomme	214
4.4. Bygninger på lejet grund	217
4.5. Ejendomme med hjemfaldspligt eller tilbagekøbsrettigheder	220
4.6. Forurenede ejendomme	224

Kapitel 5. Lidt om erhvervsejendomme m.v. 229

5.1. Realkreditfinansiering	229
5.1.1. Overordnet om værdiansættelse	229
5.1.2. Medfinansiering af løsøre	229
5.1.3. Private udlejningsejendomme til beboelse	230
5.1.4. Private andelsboliger	235
5.1.5. Kontor- og forretningsejendomme	237
5.1.6. Industri- og håndværksejendomme	238

5.1.7	Kollektive energiforsyningsanlæg	239
5.1.8	Landbrugsejendomme m.v.	240
5.1.9	Øvrige ejendoms-kategorier	241
5.1.10	Kreditvurdering	241
5.2	Pengeinstitutfinansiering m.v.	243

Kapitel 6	Overblik	245
-----------	----------	-----

Udlånsregulering	251
------------------	-----

Kapitel 1

Udbydere af finansiering

På området for boligfinansiering findes flere forskellige udbydere, som kan anvendes enten som alternativer eller som supplement til hinanden. Ved sammensætningen af finansieringen må der tages hensyn til dels de vilkår, der kan opnås hos den enkelte udbyder af finansiering, dels de begrænsninger, som den enkelte udbyder er underlagt med hensyn til finansieringsgraden.

Det finansielle marked har i de seneste år udviklet sig i retning af, at flere og flere udbydere slår sig sammen – enten i form af egentlige fusioner i finansielle koncerner eller oprettelse af nye selskaber i en eksisterende koncern – eller i form af et formaliseret samarbejde mellem flere finansielle udbydere. Som eksempel herpå kan nævnes, at de fleste realkreditinstitutter har et pengeinstitut tilknyttet og vice versa. Koncern- og samarbejds-konstruktionerne indebærer, at den enkelte koncerndeltager eller samarbejdspartner ofte vil kunne tilbyde kunden en totalfinansieringsløsning (en samlet finansieringspakke), hvor de forskellige dele af finansieringen leveres af en eller flere koncernvirksomheder eller samarbejdspartnere.

1.1. Realkreditinstitutter

Realkreditinstitutter yder alene lån mod direkte pant (underpant) i fast ejendom, det vil sige, at udlånet ikke kan ske på basis af pant i et ejerpantebrev. Der er dog for et par år siden sat initiativer i gang med henblik på at afdække mulighederne for en ejerpantebrevs- eller ejerpantebrevslignende konstruktion („rammepantebreve“) som sikkerhedsgrundlag for realkreditlån. Lån i den faste ejendom kan p.t. heller ikke ydes med sikkerhed i et skadesløsbrev. Uanset hvilken låntype, forrentning og tilbagebetalingsmetode, som anvendes, fremskaffes midlerne til udlån indtil videre alene ved udstedelse og salg af realkreditobligationer.

*Udlånsmidler-
nes frembrin-
gelse*

Bogen er rettet mod alle, der beskæftiger sig med finansiering af fast ejendom. Værket omhandler fortrinsvis boligfinansiering, men vil også kunne være til stor hjælp ved finansiering af andre typer ejendomme. Dels er finansieringsteknikkerne i store træk de samme, uanset typen af den ejendom, som skal finansieres, dels giver bogen i et særskilt afsnit en kort indføring i finansiering af erhvervs- og udlejningsejendomme.

Håndbogen spænder bredt: Realkreditbelåning, pengeinstitutfinansiering og lån fra andre långivere, herunder privat långivning, samt et særligt kapitel om specielle boligejendomme, såsom andelsboliger, anpartslejligheder, blandede ejendomme, bygninger på lejet grund, forurenede ejendomme og ejendomme med hjemfaldspligt. Derudover indeholder bogen en ordliste, som gør det nemt og enkelt at få en hurtig og kort forklaring på centrale begreber.

De mange udviklede sammenhænge, produkter og rådgivningsaspekter m.v. i forbindelse med finansiering af boliger gennemgås på en enkel og pædagogisk måde. Tilsvarende er der givet nogle overordnede retningslinier for finansiering af erhvervs- og udlejningsejendomme. Alt er illustreret med eksempler og beregninger, der gør stoffet mere tilgængeligt – også for den mindre finansieringskyndige læser.



Forfatteren har igennem mere end 30 år beskæftiget sig med finansiering af fast ejendom, dels som chefjurist i et af de store realkreditinstitutter, dels som sekretariatschef i Realkreditankenævnet. Forfatteren har endvidere i en længere årrække været ekstern forfatter ved Karnovs Lovsamling samt skrevet lærebøger om realkredit til ejendomsmægleruddannelsen. Endelig har forfatteren gennem mange år undervist på kurser i finansiering.