

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. Generelt	2
2. Låntyper	3
2.1. Obligationslån	3
2.2. Kontantlån	3
2.3. Rentetilpasningslån (Flexlån)	3
2.4. Lån med renteloft	3
2.5. Afdragsfrit lån	3
2.6. Indeks lån	3
2.7. Lån i udenlandsk valuta	3
3. Belåningsmuligheder	4
4. Ansøgning	5
5. Omkostninger ved lånoptagelse	6
5.1. Stiftelsesprovision	6
5.2. Gebyr	6
5.3. Tinglysningsafgift	6
6. Lån til landbrug	6
7. Lån til industri og håndværk	6
8. Kontakt	8

1. GENERELT

Nybyggeri af fast ejendom vil i første omgang som hovedregel blive finansieret med et byggelån optaget i et pengeinstitut. Traditionelt har den endelige finansiering efter byggeriets færdiggørelse fundet sted i et realkreditinstitut, der som de eneste kunne udstede obligationer til at finansiere deres udlån. Et flertal af Folketingets partier har i foråret 2007 indgået en aftale, som medførte, at boligudlån fra og med 1/7-2007 kan finansieres ved udstedelse af særligt dækkede obligationer (SDO'er). Dermed fik banker og sparekasser også denne mulighed. Dermed blev der skabt et større og mere fleksibelt produktudbud, hvor det blev muligt helt frit at aftale løbetids- og afdragsvilkår og bruge enten realkreditlån, finansiering i banken eller et mix af de to.

Ved ansøgning om lån til andre formål kan låntager henvende sig til et pengeinstitut eller et realkreditinstitut for at låne med sikkerhed i friværdien.

Følgende realkreditinstitutter i Danmark yder lån mod pant i fast ejendom på grundlag af udstedelse af realkreditobligationer:

	Hovedudlånsområde					
	Ejerboliger	Udlejning	Andelsboliger	Støttet byggeri	Landbrug mv.	Industri & håndværk
Nykredit Realkredit	x	x	x	x	x	x
Nordea kredit	x	x	x	x	x	x
Realkredit Danmark	x	x	x	x	x	x
BRFkredit	x	x	x	x		
Totalkredit	x					
DLR Kredit		x	x	x	x	x
LR Realkredit			x	x		

Derudover yder de enkelte institutioner lån inden for andre specielle områder. For oplysning herom henvises til de respektive institutter.

Nykredit og Realkredit Danmark yder lån til alle ejendoms-kategorier.

Nordea Kredit yder lån til alle ejendoms-kategorier med undtagelse af visse former for offentligt støttet byggeri.

BRFkredit yder hovedsageligt lån til ejerboliger, boligudlejningsejendomme, kontor- og forretningsejendomme samt andelsboliger.

Totalkredit yder udlån til ejerboliger herunder fritidshuse.

DLR Kredit yder lån til landbrugs-, gartneri- og skovbrugsejendomme, boligudlejnings-ejendomme, private andelsboliger, alment boligbyggeri, kontor- og forretningsejendomme samt industri- og håndværksejendomme.

LR Realkredit yder i overvejende grad lån til større byggeprojekter fortrinsvist offentligt støttet byggeri.

FIH Realkredit har hidtil ydet realkreditlån til håndværks- og industriejendomme mv., men er i 2004 ophørt med nyudlån.

2. LÅNETYPER

2.1. Obligationslån

Realkreditinstituttet sælger en mængde obligationer for at finansiere lånet. Lånets hovedstol – dvs. det beløb man starter med at skyldte – vil derfor svare til den mængde obligationer, som realkreditinstituttet udsteder. Ydelsen på lånet ligger dermed fast, når lånetilbuddet foreligger, men låneprovenuet – dvs. det beløb man får i hånden – kan godt være lavere end lånets hovedstol, hvis obligationerne er solgt til en kurs lavere end 100.

2.2. Kontantlån

Dette lån er karakteriseret ved, at hovedstolen er lig med kursværdien af de udstedte obligationer. Låneprovenuet er dermed kendt, mens renten og dermed ydelsen først kendes, når obligationerne er solgt.

2.3. Rentetilpasningslån (Flexlån)

Ved dette lån er der periodisk rentetilpasning fx efter 1, 3 eller 5 år. Det betyder, at der løbende sker en tilpasning af renten og lånets ydelse.

2.4. Lån med renteloft

Dette lån er en anderledes type rentetilpasningslån, hvor det variabelt forrentede lån kombineres med et renteloft. Dvs. lånets rente og dermed ydelse følger markedsrenten, men med renteloftet som et maksimum for rentens udvikling

2.5. Afdragsfrit lån

Afdragsfrie lån giver muligheden for at få afdragsfrie perioder i lånets løbetid. Det betyder, at der i denne periode kun betales renter og dermed ikke afdrages på lånet. Afdragsfrihed kan opnås med både fastforrentede lån, rentetilpasningslån og prioritetslån

2.6. Indeksloan

Dette lån er karakteriseret ved, at der i lånets løbetid foretages en løbende pristalsregulering af restgæld samt hovedstol, og som følge deraf en justering af rente og afdrag.

2.7. Lån i udenlandsk valuta

Visse realkreditlån kan optages i euro.

3. BELÅNINGSMULIGHEDER

Overordnet er der ikke fastsat regler for, hvilken lånetype der kan benyttes til finansiering af de forskellige ejendoms kategorier.

Der gælder desuden særlige regler for visse dele af det støttede byggeri. Økonomi- og erhvervsministeren fastsætter for et år af gangen den lånetype, der skal anvendes til finansiering af det støttede byggeri, dog med mulighed for hurtig justering hvis markedsforholdene ændrer sig. Fastsættelsen offentliggøres i Statstidende, og realkreditinstitutterne oplyser om det.

Lovgivningen sætter ligeledes grænser for den maksimale lånegrænse, dvs. hvor store lån der må ydes i en ejendom i forhold til dens værdi. Generelt kan private ejendomme belånes op til 80 pct. af kontantværdien med lån, som finansieres ved udstedelse af obligationer. For erhvervs ejendomme er den tilsvarende grænse 60 pct. af værdien. Der gælder dog en række særlige vilkår og regler for visse ejendoms kategorier. Fx er den maksimale lånegrænse for fritidshuse på kun 60 pct.

Se nedenstående oversigt over maksimale lånegrænser, løbetider i henhold til realkreditlovgivningen samt andre relevante oplysninger for de enkelte ejendoms kategorier.

Ejendoms kategori		Maks. lånegrænse for RO-belåning.	Maks. løbetid for RO-belåning	Maks. lånegrænse for SDO/SDRO-belåning	Maks. løbetid SDO/SDRO-belåning
		Pct.	År	Pct.	År
Ejerboliger til helårsbrug		80	30 ¹⁾	80 75	30 ¹⁾ Ingen begrænsninger
Fritidshuse		60	30	60	30
Privat boligudlejning		80	30	80	30
Private andelsboliger		80 ²⁾	30	80 ²⁾	30
Alment boligbyggeri	Nybyggeri og etablering af almene boliger i eksisterende ejendomme	91 ³⁾	30 ⁴⁾	91 ³⁾	30 ⁴⁾
	Eksisterende ejd.	80 ⁵⁾	30	80 ⁵⁾	30
Landbrug, skovbrug og gartnerier		70	30	60/70 ⁶⁾	30
Ejendomme til sociale, kulturelle		80	30	60/70 ⁶⁾	30

le og undervisningsmæssige formål				
Kontor- og forretningsejendomme	60	30	60/70 ⁶⁾	30
Industri- og håndværksejendomme	60	30	60/70 ⁶⁾	30
Kollektive energiforsyningsanlæg	60	30	60/70 ⁶⁾	30
Ubebyggede grunde	40	30	40	30

Anmærkninger:

1) Lånet kan være afdragsfrit i op til 10 år.

2) Opføres en privat andelsbolig som en ustøttet andelsbolig efter lov om almene boliger, kan kommunalbestyrelsen stille garanti for belåning ud over 60 pct. af ejendommens markedsværdi

3) 91 pct. af ejendommens anskaffelsessum kan belånes. Der ydes offentlig garanti for den del af lånet, der ligger ud over 60 pct. af ejendommens markedsværdi

4) Indenrigs- og socialministeren fastsætter nærmere regler for, hvilke lån der skal anvendes til finansieringen. P.t. anvendes rentetilpasningslån med årlig rentetilpasning og en løbetid på 30 år.

5) Lånegrænsen kan overskrides mod offentlig garanti. Ved SDO/SDRO baserede lån stilles garanti for lån ud over 60 pct. af ejendommens markedsværdi.

6) Lånegrænsen kan forhøjes til 70 pct., hvis der stilles supplerende sikkerhed på mindst 10 pct. for den del af lånet, der overstiger 60 pct. af ejendommens værdi.

4. ANSØGNING

Ved indsendelse af en låneansøgning skal vedlægges en række dokumenter afhængigt af låneformål og ejendomskategori. Blandt de dokumenter, som normalt skal vedlægges, kan nævnes følgende:

- Tegninger.
- Skøde eller tilsvarende dokumentation.
- Tingbogsattest (sendes sammen med tinglyst pantebrev).
- Matrikelkort.
- Attest om ejendomsværdi og ejendomsskatter.
- Brandpolice for bygningen.
- Brandpolice for maskiner og inventar ved lån til erhvervsejendomme mv. (sendes sammen med tinglyst pantebrev).
- Sidste præmiekvittering for forsikringer.
- Ibrugtagningstilladelse.

Når kreditinstituttet modtager låneansøgningen foretages en vurdering af ejendommen, hvorefter kreditinstituttet fastsætter en kontant handelsværdi i henhold til vurderingsbekendtgørelsen. På grundlag heraf udmåles lånet, hvorefter der afgives et lånetilbud. Dette sendes til lånsøgeren sammen med det pantebrev i ejendommen, der skal tinglyses som sikkerhed for lånet. Lånet kan udbetales, når pantebrevet foreligger tinglyst uden retsanmærkninger eller mod garanti.

5. OMKOSTNINGER VED LÅNOPTAGELSE

5.1. Stiftelsesprovision

Som etableringsafgift opkræver kreditinstituttet stiftelsesprovision, der beregnes på basis af de tinglyste beløb og fratrækkes i forbindelse med lånets afregning. Hvis lånet effektiviseres ved udlevering af obligationer, skal stiftelsesprovisionen dog indbetales til instituttet. Der betales normalt ikke stiftelsesprovision ved optagelse af lån i ejerboliger.

5.2. Gebyr

I forbindelse med optagelse af et lån betales der gebyr for f.eks. vurdering og lånesagsbehandling. Ligeledes betales der ved konvertering af lån almindeligt lånesagsgebyr. I specielle sager, hvor f.eks. særlig sagkyndig bistand ved vurdering af ejendommen er nødvendig, kan der opkræves gebyr, selv om lånesagen ikke gennemføres, ligesom der kan opkræves ekstra gebyr i sådanne sager, hvis lånesagen gennemføres.

5.3. Tinglysningsafgift

Afgiften for tinglysning af pant i fast ejendom udgør 1,5 pct. af det pålydende beløb. Dertil skal der betales en fast afgift på 1.400 kr. pr. dokument. Ved låneomlægning (evt. konvertering af lån, omprioritering) af lån udgør afgiften kun forskellen mellem det nye og det gamle realkreditlån.

6. LÅN TIL LANDBRUG

Nordea Kredit Realkreditaktieselskab, Realkredit Danmark, DLR Kredit og Nykredit, yder lån til landbrugsejendomme. Ved afgrænsningen mellem landbrugsejendomme og andre ejendomme lægges som hovedregel landbrugslovgivningens kriterier for afgrænsning til grund. Dvs. ejendomme, der omfattes af landbrugspligt i henhold til landbrugsnotering, kan belånes som landbrugsejendomme og alene som landbrugsejendomme. Som hovedregel kan ejendomme under 10 ha, der ikke benyttes landbrugsmæssigt, belånes som parcelhuse, dvs. med op til 80 pct. belåning. Ejendomme, der hovedsageligt anvendes til andet erhverv, belånes efter reglerne for dette erhverv.

Ved fastsættelsen af belåningsværdien tages udgangspunkt i ejendommens kontante værdi i handel med bygninger, jord, besætning og inventar, idet der dog er begrænsninger med hensyn til, hvor meget løsøre og besætning, der kan indgå i belåningsgrundlaget.

7. LÅN TIL INDUSTRI OG HÅNDVÆRK

Alle realkreditinstitutter med undtagelse af Totalkredit, BRFkredit og LR Realkredit yder lån til industri- og håndværksvirksomheder.

En ejendom betragtes som industri- eller håndværksejendom, såfremt den er specielt indrettet til produktion eller håndværk, eller der på ejendommen er opstillet maskiner beregnet hertil.

Ved belåning af industri- og håndværksejendomme baseres værdifastsættelsen på et skøn dels over den rimelige anskaffelsessum, dels over ejendommens rentabilitet og dels primært over ejendommens alternative anvendelse. Anskaffelsessummen er ekskl. moms, da der normalt ydes momsrefusion til erhvervsbyggeri.

8. KONTAKT

For generelle oplysninger om realkredit og realkreditaktiviteten henvises til:

Realkreditrådet

Zieglers Gaard
Nybrogade 12
1203 København K
Tlf.: 33 12 48 11
Fax: 33 32 90 17
E-mail: rkr@rkr.dk
Hjemmeside: www.realkreditraadet.dk

Realkreditforeningen

Amaliegade 7
1256 København K
Tlf.: 33 36 13 11
E-mail: mail@realkreditforeningen.dk
Hjemmeside: www.realkreditforeningen.dk

De enkelte kreditinstitutters landsdækkende adresser er:

BRFkredit A/S

Klampenborgvej 205
2800 Kgs. Lyngby
Tlf.: 45 93 45 93
Fax: 45 93 45 22
Email: Via hjemmesiden
Hjemmeside: www.brf.dk
Kundecenter tlf.: 70 10 21 00

Realkredit Danmark A/S

Parallelvej 17
2800 Kgs. Lyngby
Tlf.: 70 12 53 00
Fax: 45 14 96 24
Skriv til RD: Se www.rd.dk/kontaktos
Hjemmeside: www.rd.dk
Kundelinie tlf.: 70 15 15 16

Nykredit A/S

Kalvebod Brygge 1 - 3
1780 København V
Tlf.: 70 10 90 00
Fax: 70 10 90 01
E-mail: kundeservice@nykredit.dk
Hjemmeside: www.nykredit.dk

Totalkredit A/S

Helgeshøj Allé 53
2630 Taastrup
Tlf.: 44 55 54 00
Fax: 44 55 54 67
E-mail: post@totalkredit.dk
Hjemmeside: www.totalkredit.dk

DLR Kredit A/S

Nyropsgade 21
1780 København V
Tlf.: 70 10 00 90
Fax: 33 93 95 00
E-mail: dlr@dlr.dk
Hjemmeside: www.dlr.dk

LR Realkredit A/S

Nyropsgade 21
1780 København V
Tlf.: 33 12 75 00
Fax: 33 12 75 02
E-mail: info@lr-realkredit.dk
Hjemmeside: www.lrf.dk

Nordea Kredit Realkreditaktieselskab

Trommesalen 4
Postbox 850
0900 København C
Tlf.: 33 33 36 36
Fax: 33 33 36 37
E-mail: nordeakredit@nordea.dk
Hjemmeside: www.nordeakredit.dk

FIH Realkredit A/S

Langelinie Allé 43
2100 København Ø
Tlf.: 72 22 50 00
Fax: 72 22 50 01
E-mail: info@fih.dk
Hjemmeside: www.fih.dk