

Vejledning til boliglån

REALKREDIT ELLER BOLIGLÅN I BANKEN: HVAD SKAL JEG VÆLGE?

Overvejer du at optage eller omlægge boliglån? Så er der meget andet end prisen, du bør tage med i dine overvejelser. Her får du et overblik over de vigtigste forskelle på tre typer lån.



LÅNTYPEN		
Fastforrentet realkreditlån	Variabelt forrentet realkreditlån eller rentetilpasningslån	Langfristet banklån med pant i din bolig
<p>Realkreditlån er baseret på obligationer. En obligation er et gældsbevis, hvori det er aftalt, hvordan gælden betales tilbage.</p> <p>Når du optager et realkreditlån, udsteder realkreditinstituttet obligationer på dine vegne og sælger dem på de finansielle markeder. De penge, der kommer ind ved salget, modtager du efter modregning af omkostninger til realkreditselskabet og tinglysningsafgift til staten.</p>		<p>Banklån ydes af en bank og er typisk ikke baseret på obligationer.</p>
RISIKO		
Fastforrentet realkreditlån	Variabelt forrentet realkreditlån eller rentetilpasningslån	Langfristet banklån med pant i din bolig
<p>Du kender din rente i hele lånets løbetid, men bidraget (se nedenfor) kan ændre sig.</p>	<p>Du kender kun din husleje i en kortere periode af gangen.</p>	<p>Betalingen for dit lån kan ændre sig med et aftalt varsel - se låneaftalen eller spørg i banken.</p>
BIDRAG		
Fastforrentet realkreditlån	Variabelt forrentet realkreditlån eller rentetilpasningslån	Langfristet banklån med pant i din bolig
<p>Bidraget er realkreditinstituttets pris for at administrere lånet.</p>		<p>Du betaler ikke bidrag for et banklån.</p>
SÅDAN FASTSÆTTES BIDRAGET		
Fastforrentet realkreditlån	Variabelt forrentet realkreditlån eller rentetilpasningslån	Langfristet banklån med pant i din bolig
<p>Ved oprettelsen af lånet, fastsættes satsen afhængig af låntypen, lånets størrelse, ejendommens værdi og afdragsmodellen. I lånets løbetid kan realkreditinstituttet ændre satsen med et aftalt varsel - se låneaftalen eller spørg.</p>		<p>Du betaler ikke bidrag for et banklån.</p>

RENTEN		
Fastforrentet realkreditlån	Variabelt forrentet realkreditlån eller rentetilpasningslån	Langfristet banklån med pant i din bolig
Renten betales til investorerne i de obligationer, der ligger bag dit lån.		Renten er bankens pris for at administrere lånet. Den dækker bankens omkostninger og indtjening.
SÅDAN FASTSÆTTES RENTEN		
Fastforrentet realkreditlån	Variabelt forrentet realkreditlån eller rentetilpasningslån	Langfristet banklån med pant i din bolig
Renten bestemmes på obligationsmarkedet og dermed uafhængigt af din individuelle økonomi. Realkreditinstituttet kan ikke ændre renten på dit lån.	Renten bestemmes på obligationsmarkedet og dermed uafhængigt af din individuelle økonomi. Renten kan ændre sig, når du skal refinansiere dit lån.	Renten fastsættes individuelt ud fra markedsrenten og bankens vurdering af sikkerheden, din økonomi og øvrige forretninger med banken. Lånet er oftest variabelt forrentet, dvs. banken kan ændre renten.
OPSIGELSE		
Fastforrentet realkreditlån	Variabelt forrentet realkreditlån eller rentetilpasningslån	Langfristet banklån med pant i din bolig
Realkreditinstituttet kan ikke opsige lånet i løbetiden, hvis du overholder dine forpligtelser.		Banken kan opsige lånet i løbetiden - fx hvis din økonomi ændrer sig (arbejdsløshed eller skilsmisse kan derfor få store konsekvenser) - tjek låneaftalen.
INDFRIELSE FØR TID		
Fastforrentet realkreditlån	Variabelt forrentet realkreditlån eller rentetilpasningslån	Langfristet banklån med pant i din bolig
Ved opsigelse til den aftalte frist (typisk to måneder før termin), betaler du et beløb tilbage, som svarer præcis til restgælden.	Indfrielse sker til dagskursen på obligationerne bag dit lån. Det betyder, at du kan komme til at betale lidt mere eller mindre, end din restgæld. Hvis dit lån rentetilpasses, kan lånet indfries til restgælden på rentetilpasningstidspunktet.	Der kan være særlige betingelser for at indfri lånet før tid - tjek låneaftalen eller spørg banken.
OMLÆGNING		
Fastforrentet realkreditlån	Variabelt forrentet realkreditlån eller rentetilpasningslån	Langfristet banklån med pant i din bolig
Hvis renten stiger, falder indfrielseskursen. Det betyder, at du kan skære noget af restgælden ved at konvertere til et lån med højere rente (kursgevinst). Det fastforrentede lån har dermed en beskyttelse af friværdien ved rentestigning.	Din indfrielseskurs kan falde i denne type lån, hvis markedsrenten stiger, mens du er i en rentebindingsperiode. Den kursgevinst, du kan få ved en omlægning, vil dog som hovedregel ikke være så stor som ved et fastforrentet lån.	Du har ikke mulighed for at konvertere dig til en lavere restgæld, hvis renten stiger. Der er ingen garanti for, at du kan få et andet banklån på tilsvarende betingelser i en anden bank