

Susanne Nielsen

Håndbog i Boligfinansiering

7. udgave

 KARNOV
GROUP

Susanne Nielsen
Håndbog i boligfinansiering
7. udgave/1. oplag
© Karnov Group Denmark A/S, København 2021

ISBN 978-87-619-4248-7

Omslag: Sisterbrandt, København
Sats: Integra, Indien
Tryk: WDS, Polen

Denne bog er beskyttet i medfør af gældende dansk lov om ophavsret.
Kopiering må kun ske i overensstemmelse med loven. Det betyder f.eks., at
kopiering til undervisningsbrug kun må ske efter aftale med Copydan Tekst og Node.
Alle rettigheder forbeholdes.

Illustrationen på forsiden er et oliemaleri af Grete Kristine Hansen,
Svinninge, og er kunstnerens gengivelse efter hukommelsen af
Dragsholm Slot.

Indholdsfortegnelse

Forord	5
Kapitel 1 Udbydere af finansiering	13
1.1. Realkreditinstitutter	13
1.2. Pengeinstitutter	17
1.3. Andre långivere	19
Kapitel 2 Låneprodukterne	21
2.1. Realkreditlån	21
2.1.1. Tilbagebetalingsmåder	26
2.1.2. Låntyper	32
2.1.2.1. Obligationslån	32
2.1.2.2. Kontantlån	37
2.1.2.3. Rentetilpasningslån	38
2.1.2.4. Nedsparingslån i ejerboliger	42
2.1.2.5. Indeksloan	42
2.1.2.6. Lån i euro	43
2.1.2.7. Lån med afdragsfrihed i ejerboliger m.v.	48
2.1.2.8. Lån uden matchfunding	51
2.1.3. Fastsættelse af lånets størrelse	51
2.1.3.1. Ejendoms kategorier	52
2.1.3.2. Fastsættelse af ejendommens værdi	53
2.1.3.3. Udmåling af realkreditlån	60
2.1.3.4. Kreditværdighedsvurdering af låntager	67
2.1.4. Hæftelsesforhold	74
2.1.4.1. Personlig hæftelse	74
2.1.4.2. Solidarisk hæftelse	75
2.1.4.3. Kaution	76
2.1.5. Indfrielsesvilkår	78
2.1.6. Indfrielsesmetoder	79
2.1.6.1. Obligationsindfrielse	82
2.1.6.2. Kontantindfrielse	84
2.1.6.3. Særligt om indfrielse af obligationslån med refinansiering	88
2.1.6.4. Særligt om indfrielse af rentetilpasningslån som kontantlån	89

2.1.6.5. Særligt om indfrielse af indeksslån	90
2.1.6.6. Særligt om indfrielse af lån i euro	91
2.1.6.7. Refusion af reservefondsandele, indskud m.v. ved indfrielse	91
2.1.7. Realkreditlån i oversigtsform	92
2.2. Pengeinstitutlån	95
2.2.1. Tilbagebetalingsmåder	96
2.2.2. Udlånsformer	96
2.2.2.1. Kreditter	97
2.2.2.2. Lån	100
2.2.3. Indfrielsesvilkår	105
2.2.4. Oversigt over pengeinstitutprodukter til ejerboliger	107
2.2.5. Kreditværdighedsvurdering af låntager	108
2.2.6. Hæftelsesforhold	115
2.3. Aktuelle lånegrænser og løbetider for SDO-lån m.v. i ejerboliger	119
2.4. Andre långivere	119
2.4.1. Låntyper	119
2.4.2. Tilbagebetalingsmåder	120
2.4.3. Indfrielsesvilkår	120
2.4.4. Hæftelsesforhold	123
2.4.5. Vilkår for pengeinstitutters salg af pantebreve i fast ejendom	123
2.5. Låneomkostninger	124
2.5.1. Realkreditlån	124
2.5.2. Kreditter og lån i pengeinstitutter	127
2.5.3. Tinglysningsafgift	128
Kapitel 3 Forløbet af en boligfinansiering	129
3.1. Hovedpunkterne i en boligfinansierings forløb	129
3.1.1. Fastlæggelse af ejendomskategori	134
3.2. Nybyggeri og om- og tilbygning af bolig	134
3.2.1. Midlertidig finansiering af byggeriet	137
3.2.2. Forhåndsslån	140
3.2.3. Endelig finansiering	146
3.3. Køb af bolig	147
3.3.1. Finansieringsmuligheder og salgsoptilling	148
3.3.2. Ansøgning om finansiering og købsaftale	154
3.3.3. Endelig finansiering	158
3.3.3.1. Stillingtagen til realkreditfinansieringen	158
3.3.3.2. Stillingtagen til efterfinansieringen	159

3.3.3.3. Omvalg og regulering af købesummen.....	160
3.3.4. Gældsøvertagelse m.v.....	165
3.4. Salg af bolig.....	172
3.4.1. Salgsvurdering.....	172
3.4.2. Formidlingsaftale og salgsbudget.....	173
3.4.3. Salgsopstilling og indestående lån.....	174
3.4.4. Salgsforberedelse.....	175
3.4.5. Købsaftale og låneindfrielse.....	175
3.4.6. Gennemførelse og afslutning af handlen.....	176
3.5. Køb og salg af andelsbolig.....	177
3.5.1. Køb af andelsboliger under stiftelse.....	179
3.6. Låneomlægning.....	181
3.6.1. Motiver til låneomlægning.....	183
3.6.2. Kursgevinstbeskatning.....	189
3.6.3. Bevarelse af kurstabsfradrag på gamle lån.....	192
3.6.4. Respekt eller tilbagerykning af lån.....	193
3.6.5. Omkostninger ved omlægning af lån.....	196
3.6.6. Beregning og gennemførelse af låneomlægning.....	198
3.7. Valg af låntype.....	203
3.7.1. Oplysnings- og rådgivningskrav i reglerne om god skik ..	204
3.7.1.1. Generelle bestemmelser om god skik.....	205
3.7.1.2. Standardoplysninger ved markedsføring af boligkredit.....	208
3.7.1.3. Oplysningspligt ved opfordring til køb.....	208
3.7.1.4. Overordnede god skik-regler om vejledning og rådgivning om boligkreditaftaler.....	209
3.7.1.5. Dokumentation for rådgivning og vejledning.....	211
3.7.2. Parametre ved valg af låntype.....	211
3.7.3. Obligationslån eller kontantlån.....	213
3.7.4. Lån med fast eller variabel rente.....	215
3.7.4.1. Traditionelt lån med fast rente eller kortrentelån....	215
3.8. Valg af renteprocent og valuta.....	217
3.9. Valg af løbetid og tilbagebetalingsmåde.....	219
3.10. Lånedokumenter.....	221
3.10.1. Realkreditlånetilbud.....	221
3.10.2. Gældsbreve og kreditkontrakter fra pengeinstitutter....	225
3.10.3. Generelt om digitale pantebreve.....	225
3.10.4. Realkreditpantebreve.....	232
3.10.5. Ejerpantebreve.....	234
3.10.6. Pantebreve til pengeinstitutter m.v.....	235
3.10.7. Private pantebreve.....	236

3.10.8. Påtegninger på pantebreve	241
3.10.9. Papirpantebreve	243
3.11. Tinglysning	244
3.11.1. Tinglysning af digitale pantebreve	246
3.11.1.1. Valg af pantebrevstype m.v.	247
3.11.1.2. Oprettelse af pantebrevet.	247
3.11.1.3. Bilagsreference	248
3.11.1.4. Andre roller	248
3.11.1.5. Underskrivelse af pantebrevet.	248
3.11.1.6. Tinglysningsafgift	251
3.11.1.7. Tinglysningsprocessen.	255
3.11.2. Tinglysning af papirpantebreve	257
3.11.3. Status på tinglysningen m.v.	258
3.11.4. Tingbogsattester og tingbogsoplysninger	258
3.11.5. Konvertering af ældre papirdokumenter.	259
3.11.6. Tinglysningsaftaler	260
3.12. Kurssikring og udbetaling af lån	261
3.12.1. Kursaftaler	261
3.12.1.1. Fastkursaftaler	264
3.12.1.2. Kurskontrakter	268
3.12.2. Udbetaling af lån.	269
Kapitel 4 Belåning af særlige boligtyper	277
4.1. Andelslejligheder, aktielejligheder m.v.	277
4.2. Anpartslejligheder	280
4.3. Blandede ejendomme	284
4.4. Bygninger på fremmed grund	286
4.5. Ejendomme med hjemfaldspligt eller tilbagekøbsrettigheder. . .	290
4.6. Forurenede ejendomme	294
Kapitel 5 Lidt om erhvervsjendomme m.v.	299
5.1. Realkreditfinansiering	299
5.1.1. Overordnet om værdiansættelse.	300
5.1.2. Medfinansiering af løsøre	300
5.1.3. Private udlejningsejendomme til beboelse	301
5.1.4. Private andelsboliger	306
5.1.5. Kontor- og forretningsejendomme	312
5.1.6. Industri- og håndværksejendomme.	313
5.1.7. Ejendomme til energiforsyningsvirksomhed og datatrafik i elektroniske kommunikationsnet.	315
5.1.8. Landbrugsejendomme m.v.	316

5.1.9. Øvrige ejendoms kategorier	317
5.1.10. Oversigt over realkreditlånemuligheder m.v.	318
5.1.11. Kreditvurdering	319
5.1.12. Specielle realkreditprodukter til erhvervs- og udlejningsejendomme	320
5.2. Pengeinstitutfinansiering m.v.	324
Kapitel 6 Retsforfølgning	325
6.1. Erindringsskrivelser	325
6.2. Inkasso	326
6.3. Brugeligt pant	326
6.4. Udlæg	327
6.5. Tvangsauktion	328
6.5.1. Formalia ved begæring om tvangsauktion	328
6.5.2. Fogedrettens vejledning af skyldneren	328
6.5.3. Tvangsauktionssalgsoptilling	330
6.5.4. Forberedende møde og indkaldelse til tvangsauktion	332
6.5.5. Afværgelse af tvangsauktion	332
6.5.6. Medvirkensalg	334
6.5.7. Forløbet under tvangsauktionen	334
6.5.8. Forløbet efter tvangsauktionen	337
6.5.9. Personlig fordring efter tvangsauktion	338
Kapitel 7 Ordliste	341
Stikordsregister	391