

pantsætningsdokumentet har fået præjudicerende retsanmærkninger (retsanmærkninger, som er til hinder for lånets udbetaling), kan der normalt for realkreditlån afgives indeståelse (garanti) for, at retsanmærkningerne slettes inden for maksimalt 1 år efter lånets udbetaling. Det er også muligt mod særlig sikkerhedsstillelse at udbetale et SDO-lån fra et pengeinstitut, selv om der ikke foreligger et tinglyst pantebrev.⁹ Sikkerheden kan bestå af de aktiver, som kan danne sikkerhed for pengeinstitutters SDO-udstedelse, herunder garantier.¹⁰ Hvis der er foretaget kurssikring, skal betingelserne for udbetaling være opfyldt til den aftalte afviklingsdag, det vil i praksis sige op til 5-6 arbejdsdage forud for aftaledatoen af hensyn til ekspeditionstiden for afviklingen. Der kan dog også ved kursaftaler stilles garanti for opfyldelse af visse af betingelserne som ovenfor beskrevet. Hvis betingelserne ikke opfyldes rettidigt, betragtes kursaftalen for misligholdt. Udbetaling af matchfundede realkreditlån foregår enten kontant, ved at realkreditinstituttet sælger obligationerne, eller som obligationsoverførsel til VP SECURITIES (det sidste gælder dog kun for obligationslån). Ved kursaftaler afregnes obligationerne til den aftalte kurs.

3.1.1. Fastlæggelse af ejendomskategori

For at få afdækket belåningsmulighederne er det vigtigt først at få fastslået, hvilken ejendomskategori den ejendom, man skal belåne, hører til. Behovet herfor skyldes, at belåningsmulighederne er forskellige for de enkelte kategorier.

I afsnit 2.1.3.1. er de nærmere definitioner, som i realkreditsammenhæng gælder for ejerboliger til helårsbrug og fritidshuse, gengivet, og i afsnit 5.1 er der en tilsvarende gennemgang i relation til om erhvervsjendomme m.v.

3.2. Nybyggeri og om- og tilbygning af bolig

Før finansieringsmulighederne kan afdækkes, når det drejer sig om bygningsinvesteringer – enten i form af nybyggeri eller om- og tilbygning af en eksisterende bolig – må man have foretaget et valg af det byggeprojekt, man ønsker at gennemføre. Er der tale om nybyggeri, skal man endvidere have fundet en egnet grund med den rette beliggenhed.

Ved køb af grunden er det vigtigt at undersøge, om den må og kan udnyttes til det hus, man ønsker at få opført, det vil blandt andet sige,

9. Bkg. nr. 1403 af 16. december 2014, kapitel 4.

10. Artikel 129, stk. 1, i CRR, jf. § 152 b, stk. 3, i lov om finansiel virksomhed.

om grunden er stor nok, og om benyttelsen af denne er begrænset af servitutter, herunder lokalplaner.^{11,12} Det må endvidere undersøges, om der i forbindelse med byggeriet vil komme ekstraordinære udgifter til eksempelvis byggemodning,¹³ pilotering, ekstrarundering, bortskaffelse af forurennet jord m.v. Hvis man allerede er i besiddelse af en grund, må man finde ud af, om grunden er egnet til det ønskede projekt, eller om man enten skal finde en anden grund eller ændre sine ønsker til byggeriet.

I stedet for selv at finde en grund til byggeriet, er det ofte muligt igennem et typehusfirma at købe et samlet projekt, som omfatter såvel grund som hus (projektsalg).

Projektsalg

Hvis der ikke findes et typehus på markedet, som opfylder de ønsker, man har, er der mulighed for at få sine individuelle krav opfyldt ved at få en arkitekt til at tegne huset. For at sikre sig det nødvendige overblik skal projektmaterialet som minimum omfatte tegninger og beskrivelse samt et overslag over samtlige byggeomkostninger, herunder eventuelle omkostninger til anskaffelse og/eller byggemodning af grunden, omkostninger til professionel bistand (arkitekt, ingeniør, advokat, revisor m.fl.) og finansieringsomkostninger. Endvidere skal der indhentes en byggetilladelse hos byggemyndighederne i den kommune, hvor ejendommen er beliggende. Tegninger og byggetilladelse kan dog udelades i de tilfælde, hvor der alene er tale om bygningsforbedringer, som ikke indebærer en udvidelse af det udnyttede areal eller på anden måde forudsætter en byggesag hos kommunen.¹⁴

Individuelle løsninger

Endvidere må der indhentes tilbud fra håndværkere på arbejderne og eventuelt tillige fra leverandører af materialer. Aftalen mellem byggherren og håndværkerne eller typehusfirmaet om byggeriet udgøres

Indhentning af tilbud

11. Efter igangsætningen af den digitale tinglysning den 8. september 2009 tinglyses lokalplaner ikke længere, men kan ses i PlandataDK, hvortil de indberettes af kommunerne.
12. I sag nr. 10500066 fandt Klagenævnet for Ejendomsformidling, at ejendomsmægleren havde pligt til at være bekendt med vedtagne regionsplaner og til at informere køberen om, at der var planer, der kunne berøre ejendommen. Se også sag nr. 10300305, 10300306, 10200347, 2010-0229, 2012-0015, 2015-0024, 2015-0164, 2018-0086 og 2019-0125 om tilsvarende problemstillinger. Modsat i 2010-0247, 2010-0141, 2013-0116, 2018-0154, 2019-0084 og 2019-0127.
13. Klagenævnet for Ejendomsformidling pålagde i sag nr. 10400163 ejendomsmægleren at afholde køberens udgifter til nedgravning af 30 meter stikledning, fordi ejendomsmægleren i salgsopstillingen havde oplyst, at el var ført frem til byggegrunden. Se også sag nr. 2012-0162 om manglende rådgiveransvar for fejlagtige antagelser i relation til fradrag for byggemodningsomkostninger.
14. Se §§ 7-15 (ansøgning om byggetilladelse) og §§ 1-6 (byggearbejder, der kan opføres uden byggetilladelse) i bygningsreglementet (BR18).

som oftest af det tilbud, som håndværkerne har afgivet, og som er accepteret af bygherren. Der kan alternativt være indgået en egentlig entreprisekontrakt. Der er ikke behov for, at der foreligger en aftale, der beskriver alle bygherrens og håndværkernes rettigheder og forpligtelser, idet der blot kan henvises til, at et af følgende sæt standardbetingelser skal gælde for aftalen:

- AB 18
 - AB 18 („Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed“). Anvendes ved større byggearbejder, der ikke er en totalentreprise, og som ikke er omfattet af AB-Forbruger.
- ABR 18
 - ABR 18 („Almindelige betingelser for rådgivning og bistand i bygge- og anlægsvirksomhed“). Kan anvendes, hvis rådgivningsopgaven er fordelt mellem flere, f.eks. arkitekt, ingeniør, entreprenør m.v. eller mellem en totalrådgiver, der benytter underleverandører til visse rådgivningsydelser.
- ABT 18
 - ABT 18 („Almindelige betingelser for totalentreprise“). Anvendes ved totalentrepriser.
- AB-Forbruger
 - AB-Forbruger („Almindelige betingelser for aftaler om byggearbejder for forbrugere“). Anvendes på aftaler om byggearbejder, herunder totalentrepriser, for forbrugere, der overstiger 3.000 kr., inklusive moms. Kan endvidere anvendes for byggearbejder, der ikke overstiger 3.000 kr., hvis parterne er enige om det. Indeholder en standardkontrakt, som kan benyttes ved aftaleindgåelsen.

De 4 sæt standardbetingelser indeholder en række nærmere regler for, hvordan der skal forholdes i forskellige situationer, eksempelvis med hensyn til entreprisens udførelse, parternes stilling ved ændringer i arbejdet og ved uforudsete forhold, risikofordelingen mellem parterne, bygherrens betalingsforpligtelse og sikkerhedsstillelse, arbejdets levering, mangler ved arbejdet, tvister m.v.

AB-Forbruger er særligt tilpasset forbrugeraftaler på området og adskiller sig på en række punkter fra AB 18. Blandt andet skal alle beløb angives inklusive moms, og entreprenøren har kun ret til løbende acountbetalinger, hvis det er aftalt. Der er endvidere mindre skrappe krav til sikkerhedsstillelse. Derudover indeholder AB-Forbruger en række særlige forpligtelser for entreprenøren, som eksempelvis har en vejledningspligt over for forbrugeren, og som har pligt til at levere materialer, til at bevise, at der er aftalt ændringer, til at indhente accept fra bygherren ved større overskridelser af overslaget

over byggeomkostninger, til ved større byggearbejder at færdigmelde og indkalde til afleveringsforretning og til 1-års eftersyn.

Generelt gælder fravigelser af de enkelte sæt standardbetingelserne kun, hvis fravigelserne tydeligt og udtrykkeligt er angivet i aftalen.

I forbindelse med byggearbejderne kan/skal der afgives forskellige garantier. Dels fra entreprenørens side i form af garantier for byggearbejdet, dels fra bygherrens side for betalinger. Hvis der er tale om køb af en nybygget fast ejendom, skal der eksempelvis over for sælgeren stilles garanti for købesummens betaling. I lighed med andre (rest)købesumsgarantier afløses garantien af kontant deponering på overtagelsesdagen, som først kan frigives, når sælgeren har opfyldt sine forpligtelser.

Garantier

Hvis der er tale om byggearbejder, som forøger ejendommens værdi med et beløb, der svarer til byggeomkostningerne, vil der som udgangspunkt kunne opnås en 80 pct. realkreditfinansiering af disse. Er der samtidig friværdi i den eksisterende ejendom (eventuelt i grunden), kan der muligvis opnås en højere grad af realkreditfinansiering målt i forhold til byggeomkostningerne. Er der omvendt ikke friværdi, og tilfører byggearbejderne ikke ejendommen yderligere værdi, er der ikke mulighed for at opnå en 80 pct. realkreditfinansiering af byggeomkostningerne. Hvis der ved nybyggeri først skal ske nedrivning af en eksisterende ejendom, hvori der indestår realkreditlån, som ligger ud over grundværdien, kan det lade sig gøre uden at indfri lånene, ved at der stilles en garanti fra et pengeinstitut for ydelser m.v. på de indestående lån frem til den nye ejendom igen danner den fornødne sikkerhed for lånene.¹⁵

Afdækning af finansieringsgrad

I det omfang byggeomkostningerne ikke kan dækkes ved optagelse af realkreditlån, må resten enten dækkes ved egenfinansiering eller ved at optage efterfinansiering, eksempelvis gennem et pengeinstitut. Det kan også være, at der kan opnås tilbud på en totalfinansiering, som udbydes af mange finansielle koncerner, hvori indgår såvel realkreditinstitutter som pengeinstitutter. Før det er afklaret, om der kan opnås den ønskede finansieringsgrad, er det betænkeligt at forpligte sig over for håndværkere, leverandører m.v.

3.2.1. Midlertidig finansiering af byggeriet

Det er som regel vanskeligt at få håndværkerne eller leverandørerne af byggematerialer til at yde en kredit, der er lang nok til, at byggeriet kan være færdiggjort, og den endelige finansiering i et realkreditinstitut, et pengeinstitut eller hos en anden långiver er bragt på plads. Medmindre man har egne midler, der kan udlægges i byggeperioden,

15. Betegnes populært „nedrivningsgaranti“.

er det nødvendigt at sikre sig en midlertidig finansiering, frem til den endelige finansiering er etableret.

Tillægslån

Hvis der er tale om mindre byggearbejder, er der i mange tilfælde mulighed for at optage et realkreditlån inden den eksisterende ejendomsværdi. Hvis forbedringslånet kan ligge inden for lånegrænsen i forhold til eksisterende ejendomsværdi, vil der ikke være knyttet særlige betingelser til låneudbetalingen, og lånet kan således direkte bruges til finansiering af byggeriet også i byggeperioden. I de tilfælde, hvor byggearbejdet tilfører ejendommen yderligere værdi, kan løsningen dog indebære nogle ulemper i forhold til bidragsbetalingen på lånet. Bidragsatsen på realkreditlån er typisk afhængig af den sikkerhedsmæssige placering af lånet. Hvis byggeriet derfor finansieres ved optagelse af tillægslån i den eksisterende ejendom, kan det føre til, at der på tillægslånet betales et forholdsmæssigt højere bidrag, end det ville være tilfældet, såfremt lånet blev optaget efter færdiggørelsen af byggearbejdet, idet placeringen af tillægslånet bidragsmæssigt sker på basis af ejendommens værdi før om- og tilbygning.

Udbetaling mod depot eller garanti

Hvis den overvejende del af realkreditlånet kan ligge inden for lånegrænsen på det eksisterende byggeri, er der mulighed for at få lånet udbetalt, mod at der sker tilbageholdelse af (depot på) den del af lånet, der ligger ud over lånegrænsen. Depotets størrelse skal beregnes efter samme principper, som gælder for forhåndslån, der udbetales mod midlertidigt pant i et kontantbeløb eller et pengeinstitutindestående. Tilbageholdelsen kan først ophæves, når byggeriet er færdiggjort og endeligt besigtiget og godkendt af realkreditinstitutionen. Hvis det tilbageholdte beløb er beskedent, kan det være, at der ikke bliver behov for at etablere en midlertidig finansiering af byggeriet. Som alternativ til depotet kan der efter principperne for forhåndslån stilles garanti¹⁶ for den del af lånet, som indtil byggeriets færdiggørelse ligger ud over lånegrænsen. Se mere om forhåndslån nedenfor.

Byggekredit

I andre tilfælde må man sørge for en midlertidig finansiering af byggeriet. I praksis sker dette oftest ved, at der oprettes en byggekredit („et byggelån“) i et pengeinstitut. Når pengeinstitutionen modtager en ansøgning om en byggekredit, foretager pengeinstitutionen en vurdering dels af kunden, dels af den sikkerhed, der kan stilles for kreditten. Ved pengeinstitutionens vurdering af kunden indgår kundens samlede engagementer og forløbet af disse. Der foretages derudover en kontrol af kunden i RKI Kredit Information, check- og hævekortmisbrugerregistret og lignende registre. Endvidere skal kunden fremlægge aktuelle

16. Populært betegnet en „færdiggørelsesgaranti“.

3.2. Nybyggeri og om- og tilbygning af bolig

økonomiske oplysninger, som ligeledes indgår i vurderingen. Til de økonomiske oplysninger, som generelt indgår, hører budget, de seneste lønsedler samt den seneste årsopgørelse og restanceoplysninger fra skattemyndighederne. Se mere om pengeinstitutteres kreditværdigheds-vurderinger i afsnit 2.2.5. Derudover skal pengeinstituttet have forelagt projekt materialet. Hverken pengeinstitutter eller realkreditinstitutter yder lån, før der foreligger oplysninger om anskaffelse summen enten i form af en entreprisekontrakt eller i form af et tilbud eller et overslag fra håndværkerne samt tegninger og beskrivelse af byggeriet.

Til sikkerhed for byggekreditten oprettes der normalt et ejerpantebrev i den ejendom, som skal belånes, og pengeinstituttet skal herefter have tinglyst underpant i ejerpantebrevet som sikkerhed for byggekreditten. For at kunne fastslå den grad af sikkerhed, som ejerpantebrevet repræsenterer, foretager pengeinstituttet en vurdering af den omhandlede ejendom – både før og efter byggeriets gennemførelse. Grundlaget for vurderingen af ejendommens værdi efter byggeriets fuldførelse – og byggekreditens størrelse og forrentning – er tegninger og beskrivelse m.v. af det projekt, som agtes gennemført. I mange tilfælde vil pengeinstituttet ud over bygningstegninger og beskrivelse m.v. tillige forlange, at der indhentes et tilbud på den endelige finansiering. Det sker, for at pengeinstituttet kan sikre sig, at den midlertidige finansiering ved byggeriets færdiggørelse i fuldt omfang kan erstattes af en anden (endelig) finansiering.

Fremgangsmåden med oprettelse af en byggekredit som midlertidig finansiering (af hele byggearbejdet) og derefter etablering af en endelig finansiering indebærer, at der skal oprettes sikkerhedsgrundlag to gange – dels ejerpantebrevet til sikkerhed for byggekreditten, dels eksempelvis realkredit pantebrevet til sikkerhed for den endelige finansiering. For begge pantebreve skal der betales fuld tinglysningsafgift – både den faste afgift på p.t. 1.730 kr. og procentafgiften på p.t. 1,45 pct. af pantebrevets hovedstol, medmindre ejerpantebrevet aflyses samtidig med oprettelsen af pantebrevet for den endelige finansiering, og der kan overføres afgift, se afsnit 3.11.1.6. Hvis man allerede har et ejerpantebrev, som kan lægges til sikkerhed for byggekreditten, er der ikke noget problem med „dobbelt afgift“. Hvis man har betalt afgift for begge pantebreve, er afgiften på ejerpantebrevet heller ikke spildt, når den midlertidige finansiering er indfriet, idet ejerpantebrevet kan genbruges til senere sikkerhedsstillelser.

Det lånetilbud, som indhentes hos realkreditinstituttet forud for igangsætningen af byggearbejdet – eventuelt efter krav fra pengeinstituttet – har nærmest karakter af en „forhåndsudtalelse“ om, hvad der

Sikkerhedsgrundlaget

„Forhåndsudtalelse“ fra realkreditinstituttet

kan forventes i lån, når byggearbejdet er afsluttet. Lånetilbuddet vil være forsynet med et forbehold om, at byggearbejderne skal være tilendebragt, og at realkreditinstituttet skal have foretaget en besigtigelse og endelig værdiansættelse af ejendommen, før lånet kan udbetales.

Træk på byggekredit

Byggekrediten oprettes traditionelt som en kassekredit med et aftalt kreditmaksimum, hvorfra der løbende kan trækkes beløb, efterhånden som regningerne vedrørende byggeriet skal betales. Ved nybyggeri frigives beløbene normalt i rater. Således frigives de første beløb, når fundamentet er støbt (støberaten), de næste beløb, når spærene er rejst (tagraten), den næste betaling, når snedkeren er færdig (snekerraten), og den sidste betaling, når ejendommen er fuldført (færdigraten). Hvis aftalen om byggearbejdet er baseret på standardvilkårene i AB-Forbruger, forudsætter en ratevis udbetaling, at der er indgået særskilt aftale herom.

Transport til håndværkere m.v.

For at være sikker på, at betalingerne præsteres, er det ikke ualmindeligt, at håndværkerne anmoder om at få transport i byggekrediten. En sådan transport skal noteres hos pengeinstituttet, der herefter alene med frigørende virkning kan udbetale beløb til den, der har fået transporten.¹⁷

Afdækning af kursrisiko i byggeperioden

3.2.2. Forhåndslån

I hele byggeperioden samt i tiden frem til tinglysningen og udbetalingen af den endelige finansiering løber låntageren en risiko for, at kurserne kan ændre sig i negativ retning, så lånet enten bliver dyrere (ydelsen på et kontantlån) eller ikke giver så stort et provenu som forudsat (provenuet af et obligationslån). Der er forskellige måder, hvorpå kursrisikoen kan elimineres. Se afsnit 3.12. om kursaftaler. Kursaftaler forudsætter imidlertid, at man kender det nøjagtige færdiggørelsestidspunkt for byggeriet, idet der i kursaftalen fastlægges en udbetalingsdag, hvor alle udbetalingsbetingelserne skal være opfyldt, medmindre der for visse af betingelserne er stillet garanti. Hvis byggeriet ikke er færdigt – eller i hvert fald ikke er så færdigt, at udbetaling kan ske mod et depot for mindre færdiggørelsesarbejder – kan kursaftalen ikke opfyldes. For fastkursaftaler betyder det i alle tilfælde, at de betragtes for misligholdt. Dog kan der eventuelt oprettes en ny fastkursaftale, hvortil tab eller gevinst på den misligholdte fastkursaftale kan overføres. For kurskontrakter betyder det, at de enten er misligholdt eller må forlænges med et nyt (ekstra) kursnedslag som resultat.

17. Se om transporter hos Lennart Lynge Andersen og Erik Werlauff „Kreditretten“, 6. udgave, 2014.

Som alternativ til fastkursaftaler eller kurskontrakter er der mulighed for at kurssikre et lån til byggearbejder ved at optage et forhåndslån.¹⁸ Ved forhåndslån sker der en form for fremrykket realkreditfinansiering, som baseres på den aktuelle skønnede værdiansættelse af ejendommen, som den vil være, når byggearbejdet er afsluttet. Fra udbetalingen af forhåndslånet frem til byggeriets afslutning skal der stilles sikkerhed for forhåndslånet. Efter afslutningen af byggearbejdet sker der en fornyet – endelig – værdiansættelse af ejendommen ud fra de forhold, der gælder på det tidspunkt. Hvis den endelige værdiansættelse fører til en lavere værdi end den, der blev ansat ved ydelsen af forhåndslånet, skal lånet nedbringes. Det gælder, uanset om den lavere værdiansættelse ikke skyldes forandringer af det belånte projekt, men for eksempel ændrede konjunkturer med generelt prisfald på ejendomme til følge, som man så det i slutningen af 1980'erne.^{19, 20} Prisfaldene i forlængelse af finanskrisen aktualiserede på ny nedbringelseskrav på forhåndslån.²¹

-
18. I Realkreditankenævnets kendelse nr. 9911084 blev et realkreditinstitut erstatningsansvarligt i anledning af, at instituttet ikke rådgav låntageren om muligheden for som alternativ til kursaftaler at optage forhåndslån. Det samme var tilfældet i 20607023. Se også Pengeinstitutankenævnets kendelse nr. 130/1988 om ansvar for manglende rådgivning om „kurssikring“ af forhåndslån
 19. Forbrugerombudsmanden har i en ældre sag konkret taget stilling til et krav fra et realkreditinstitut om nedbringelse af forhåndslån. Forhåndslånet var ydet i en række ejendomme i et boligfællesskab. Forbrugerombudsmanden fandt ikke, at realkreditinstitutets nedbringelseskrav var begrundet i påviselige ændringer på ejendomsmarkedet, men at kravet var en følge af et skift i instituttets forretningspolitik. Da låntagerne havde handlet i tillid til det tilsatte forhåndslån, og da realkreditinstitutet ikke i sin adfærd havde givet låntagerne grund til at betvivle lånetilsagnet, fandt Forbrugerombudsmanden, at kravet var i strid med god markedsføringskik. Forbrugerombudsmanden tog ikke stilling til tvisten, men foreslog ud fra rimelighedsbetragtninger, at realkreditinstitutet udstedte et reservefondslån for det krævede nedbringelsesbeløb på samme vilkår som det ydede forhåndslån. Realkreditinstitutet fulgte Forbrugerombudsmandens forslag og ydede desuden låntagerne en skønmæssig erstatning på 100.000 kr. til dækning af omkostninger. Afgørelsen er gengivet i Forbrugerstyrelsens Juridiske Årbog, 1992.
 20. I U 1994.1 fastslog Vestre Landsret, at en pengeinstitutgaranti for et forhåndslån også måtte antages at dække i et tilfælde, hvor ejendommen på grund af bygherrens konkurs viste sig at være væsentligt mindre værd, end det var skønnet ved ydelsen af forhåndslånet.
 21. Se blandt andet Realkreditankenævnets kendelse nr. 20708076, hvor nævnet fandt det ansvarspådragende, at instituttet i et faldende ejendomsmarked havde anvendt en flere måneder gammel vurdering til brug for et forhåndslån, som i umiddelbar forlængelse af udbetalingen måtte kræves nedbragt. Se også Realkreditankenævnets kendelser i 20907079, 21002028, 21002029,

*Forudsætninger
for tilbud på
forhåndslån*

Forhåndslån kan tilbydes til alle ejendoms kategorier og sikres med panteret i grunden (nyopførte ejendomme) eller med panteret i ejendommen før om- og tilbygning. Forhåndslån skal ydes med direkte pant i ejendommen, idet realkreditlån ikke må ydes med sikkerhed i ejerpantebreve. For at realkreditinstituttet kan yde et forhåndslån, er der en række betingelser, som skal være opfyldt. Nogle af disse forudsætter realkreditinstituttet opfyldt, allerede inden instituttet afgiver tilbud på forhåndslån. Disse betingelser er typisk, at instituttet som minimum har modtaget følgende:

- Bygningstegninger og oplysninger om ejendommens byggetekniske konstruktion, udstyr, materialer m.v. (beskrivelse) samt byggeperiodens forventede længde.
- Oplysninger om anskaffelsessum.
- Oplysninger om byggeregulerende bestemmelser (lokalplaner m.v.).
- Eventuel oplysning om forventet salgspris (ejendomme opført med videresalg for øje).

*Forudsætninger
for udbetaling af
forhåndslån*

Der er en række yderligere betingelser, som skal opfyldes, før realkreditinstituttet kan udbetale forhåndslånet. Disse er følgende:

- Dokumentation i form af købsaftale eller skøde for, at lånsøger er i besiddelse af byggegrund. Alternativt kan der stilles sikkerhed (for eksempel garanti) for, at lånet indfries, hvis lånsøger ikke kommer til at eje grunden.
- Byggetilladelse eller igangsætningstilladelse, såfremt dette kræves efter byggelovgivningen. Også her kan der alternativt stilles sikkerhed for, at lånet indfries, såfremt der ikke opnås bygge- eller igangsætningstilladelse senest 6 måneder efter lånets udbetaling.
- Forbehold om og sikkerhedsstillelse for, at lånet vil blive indfriet eller nedbragt, hvis lånet ikke efter udløbet af fristen for den endelige bebyggelse kunne være ydet med det bevilgede beløb.
- Endeligt tinglyst pantebrev med den forudsatte prioritetsstilling og uden præjudicerende retsanmærkninger, eller sikkerhedsstillelse for, at et sådant foreligger inden 6 måneder efter lånets udbetaling.

21002030, 21305080, 21308130, 21409140 og 151/2018, som ligeledes omhandler nedbringelse af forhåndslån, samt Pengeinstitutankenævnets kendelser nr. 20/2008, 265/2010, 212/2016, 319/2017 og 39/2019 om situationer, hvor pengeinstituttet måtte indfri eller nedbringe forhåndslån under garantien.

Forud for udbetalingen af forhåndslånet vil realkreditinstituttet derudover typisk kræve at få forevist dokumentation for, at ejendommen er forsikret. Der kan være øvrige betingelser for udbetalingen af forhåndslånet, hvilket i givet fald vil fremgå af lånetilbuddet.²²

De fleste forhåndslån udbetales mod garanti fra et pengeinstitut. Garantien omfatter de ovenfor nævnte udbetalingsforbehold (nedbringelse af lån, hvis den endelige værdiansættelse ikke giver grundlag for et lån af den ydede størrelse, tilvejebringelse af tinglyst pantebrev inden 6 måneder m.v.) Garantien skal tillige omfatte indfrielse af lånet, inklusive omkostningerne herved, herunder restancer, såfremt hvis byggearbejdet enten ikke påbegyndes inden 6 måneder eller ikke afsluttes på lovlig vis inden 2 år efter udbetalingen af forhåndslånet.²³ Fristen for færdiggørelse af byggeriet kan undtagelsesvis forlænges med op til 6 måneder, hvis der er begrundet formodning for, at byggeriet kan afsluttes inden for den forlængede frist. Fristerne kan endvidere undtagelsesvis yderligere forlænges, hvis fristoverskridelsen hverken skyldes låntageren eller realkreditinstituttet.

*Garanti for
forhåndslån*

I stedet for en garanti fra et pengeinstitut kan der stilles sikkerhed for et forhåndslån ved deponering enten af særligt sikre værdipapirer, eksempelvis obligationer, eller af et kontantbeløb eller et pengeinstitutindestående. Der stilles krav til værdien af den sikkerhed, der stilles for lånet. Hvis der er udstedt særligt dækkede obligationer (SDRO/SDO), skal sikkerheden til enhver tid mindst svare til værdien af de udstedte særligt dækkede obligationer. Sikkerheden skal samtidig kunne dække lånets indfrielse og omkostningerne forbundet hermed, herunder eventuelle restancer. Det forudsætter en vis overdækning i sikkerheden. For RO-baserede lån er der givet følgende anvisninger i garantibekendtgørelsen²⁴, som i praksis generelt også anvendes ved SDO-/SDRO-baserede lån:

*Anden sikkerhed
for forhåndslån*

- Pant i obligationer:
 - De obligationer, der stilles som pant, skal på en række punkter svare til de obligationer, der ligger bag lånet. De skal således have samme konvertibilitet (det vil eksempelvis sige være konverterbare, hvis lånet er baseret på konverterbare

22. Se dog U 1994.391 Ø, hvor det blev fundet, at et realkreditinstitut konkret havde været berettiget til at ændre vilkårene for udbetaling af et forhåndslån.

23. Fristerne gælder formelt ikke for lån, der er baseret på SDO, men anvendes i praksis administrativt af realkreditinstitutterne.

24. Bkg. nr. 1403 af 16. december 2014.

- obligationer), have samme indeksering og højest samme varighed (det vil i store træk sige samme løbetid)).
- Obligationernes kursværdi ved lånets udbetaling skal mindst udgøre et beløb, der svarer til den pålydende værdi af de obligationer, der ligger bag lånet. Hvis realkreditinstituttet har pant i obligationer i samme serie som de obligationer, der ligger bag lånet, kan de pantsatte obligationer dog opgøres til pålydende værdi.
 - Pant i kontantbeløb eller pengeinstitutindestående:
 - Kontantbeløbet eller pengeinstitutindestændet skal mindst have en størrelse, der svarer til obligationshovedstolen til kurs 100 med tillæg af et beløb, der svarer til 1 års rente og afdrag på det ydede lån.
 - Kontantbeholdningen eller pengeinstitutindestændet (depotet) kan stilles i visse andre valutaer end lånets. Hvis der er forskel på depotets og lånet valuta, skal der løbende være en overdækning på depotet på 10 pct., og realkreditinstituttet skal kunne kræve lånet indfriet, hvis overdækningen ikke længere er til stede.
 - Hvis de obligationer, der ligger bag lånet, er inkonverterbare med en løbetid på over 3 år, skal der tillige stilles garanti for lånets indfrielse samt omkostningerne herved.

Forhåndslåneprovenuet

Forhåndslånet kan udbetales på et hvilket som helst tidspunkt i byggeperioden. Låneprovenuet frigives ikke til låntageren ved udbetalingen af forhåndslånet. Der anvendes forskellige fremgangsmåder hos garantistiller. Eksempelvis forudsætter nogle garantistillere, at provenuet indsættes på en spærret konto (en sikringskonto) frem til det tidspunkt, hvor byggeriet er endeligt færdiggjort, og værdien er godkendt af realkreditinstituttet.²⁵ Samtidig oprettes der en byggekredit, som sikres ved ejerpantebrev, til den løbende finansiering af byggearbejdet. I andre tilfælde indsætter garantistiller forhåndslåneprovenuet på en byggekonto og frigiver beløbene herfra i rater, efterhånden som byggeriet skrider frem. Som sikkerhed for byggekontoen benytter garantistiller typisk sin subrogationsret (indtrædelsesret)

25. Pengeinstitutankenævnet har i kendelse nr. 298/1996 fundet, at et pengeinstitut burde have indsat provenuet af et forhåndslån på en udlægskredit til nedbringelse af denne, idet pengeinstitutet, der bevilgede udlægskrediten uden sikkerhed i den faste ejendom, ikke samlet opnåede større sikkerhed for henholdsvis kreditten og garantistillelsen over for realkreditinstituttet ved at indsætte forhåndslånet på en sikringskonto.

i realkreditpantebrevet, hvis byggeriet ikke gennemføres, og garantistiller må indfri forhåndslånet. I de tilfælde, hvor realkreditlånet ikke fuldt ud dækker finansieringen af byggeriet, og der er behov for midlertidig finansiering af det manglende beløb til dækning af byggeomkostningerne, knyttes der sædvanligvis til byggekontoen et kreditmaksimum, som sikres ved ejerpantebrev (for den del af beløbet, som ligger ud over forhåndslåneprovenuet).

Ved forhåndslån kurssikrer man i byggeperioden, idet udbetalingen af forhåndslånet indebærer, at der sker en fastlåsning af den kurs, hvortil udbetalingen sker. På obligationslån indebærer det, at provenuet allerede på udbetalingstidspunktet ligger fast, uanset at byggeriet (langt fra) er afsluttet. For kontantlån indebærer det, at den fremtidige ydelse allerede på daværende tidspunkt kendes. Prisen for kurssikringen er, at låntageren dels betaler garantiprovision til garantistiller – typisk i størrelsesordenen 1,5-2,5 pct. af lånebeløbet,²⁶ dels betaler terminsydelser på realkreditlånet.²⁷ Hvis der oprettes en byggekredit, betales der i byggeperioden tillige renter på denne. Samtidig vil låntageren i perioder med positiv rente på indlån normalt få en renteindtægt på den konto, hvor forhåndslåneprovenuet er indsat. I perioder med negativ rente kan det ikke afvises, at indeståendet genererer en yderligere renteudgift. Hvis forhåndslåneprovenuet indsættes på en byggekonto til løbende finansiering af byggeriet, betales der ikke renter på byggekreditten, for så vidt angår dette beløb, men alene på realkreditlånet. I perioder med positiv forrentning opnås der til gengæld

„Prisen“ på
forhåndslån

26. I kendelse nr. 298/1999 fandt Pengeinstitutankenævnets flertal, at pengeinstituttet var uberettiget til at kræve provision for en forhåndslånegaranti, idet denne omkostning ikke var meddelt klageren forinden. Pengeinstituttet afviste at efterleve kendelsen. I kendelse nr. 308/2018 fra Det finansielle ankenævn fik klageren medhold i et krav om reduktion af omkostningerne ved et forhåndslån til byggearbejder, der skulle gennemføres på en nyerhvervet ejendom, fordi der ikke var rådgivet om sådanne omkostninger. Se også kendelse nr. 554/2012 og kendelse nr. 462/2019, hvor Pengeinstitutankenævnet fandt, at der med rette var krævet garantiprovision frem til den endelige færdigmelding af byggearbejdet, og kendelse nr. 448/2001 om gebyrer i forbindelse med hjemtagelse af forhåndslån.

27. Pengeinstitutankenævnet har i kendelse nr. 227/1996 fundet, at et pengeinstitut var erstatningsansvarligt som følge af, at pengeinstituttet ikke havde rådgivet låntageren om omkostningerne ved optagelse af forhåndslån, herunder merrenteudgiften udtrykt som forskellen mellem indlånsrenten på sikringskontoen og renten på realkreditlånet. Se også kendelse nr. 91/2005, hvor Pengeinstitutankenævnet fandt, at pengeinstituttet var erstatningsansvarligt som følge af for lang ekspeditionstid ved ansøgning om og etablering af forhåndslån.

ikke en (så stor) renteindtægt på forhåndslåneprovenuet i byggeperioden og i perioder med negativ forrentning på indlån en mindre renteudgift.

Betingelser for frigivelse af sikkerheden for forhåndslån

Den sikkerhed, der er stillet for forhåndslånet – forhåndslånsгарантиen – kan først frigives, når realkreditinstituttet har foretaget en endelig vurdering af det færdige byggearbejde og har konstateret, at der ikke skal ske regulering af forhåndslånets størrelse. Typisk vil frigivelsen endvidere være betinget af, at der forevises eksempelvis ibrugtagningstilladelse eller færdigmelding samt endelig forsikringspolicy vedrørende brand samt svamp og insekt m.v. De konkrete forbehold for frigivelse af garantien vil fremgå af lånetilbuddet.²⁸

3.2.3. Endelig finansiering

Ansøgning om lån

Når byggearbejdet er færdiggjort, skal den endelige finansiering bringes på plads. Hvis der ikke tidligere er ansøgt om realkreditlån, skal dette nu ske ved fremsendelse af en låneansøgning samt alt relevant materiale om den opførte eller om- og tilbyggede ejendom, det vil sige projektmateriale m.v. Låneansøgningen skal som minimum vedlægges ejendommens offentlige vurderingsattest, BBR-ejermeddelelse,²⁹ ³⁰ oplysninger om de lån, der skal respekteres, samt økonomiske oplysninger om låntageren til brug for instituttets kreditværdigheds-vurdering, se afsnit 2.1.3.4. I det omfang realkreditinstituttet stiller yderligere dokumentationskrav som betingelse for låneudbetaling, vil det fremgå af lånetilbuddet. Se afsnit 3.10.1. om realkreditlånetilbud. Realkreditlån må ikke ydes på grundlag af sikkerhed i ejerpantebreve, men alene med direkte pant i ejendommen.

Er der ydet forhåndslån til byggearbejdet, skal realkreditinstituttet anmodes om at besigtige og værdiansætte ejendommen med henblik

Endelig vurdering vedrørende forhåndslån

28. Se Pengeinstitutankenævnets kendelse i 283/2000, hvor pengeinstituttet fik medhold i, at forhåndslånegarantien skulle være i kraft, indtil de af realkreditinstituttet krævede dokumenter var forevist.

29. BBR-oplysningerne kan indhentes via OIS – Den Offentlige Informations-Server – på www.ois.dk eller direkte på www.bbr.dk.

30. Klagenævnet for Ejendomsformidling fandt det i sag nr. 10500098 kritisabelt, at ejendomsmægleren, der havde konstateret uoverensstemmelser mellem BBR-meddelelsens oplysninger om boligareal og det faktiske boligareal på ejendommen, ikke hos kommunen undersøgte årsagen til dette. Nævnet fandt, at ejendomsmægleren skulle betale erstatning. Tilsvarende problemstillinger er flere gange behandlet af Klagenævnet for Ejendomsformidling, se eksempelvis 10400011, 10400202, 10400300, 10500050, 2011-0080, 2011-0240, 2011-0273, 2012-0012, 2012-0024, 2015-0078, 2016-0118, 2016-0124, 2019-0101, 2019-0131, 2019-0135, 2019-0145, 2019-0204 og 2019-0220.

på frigivelse af den sikkerhed, der er stillet for forhåndslånet.³¹ Der skal endvidere indsendes de dokumenter, som realkreditinstituttet ifølge lånetilbuddet har betinget sig at modtage forud for garantifrigivelsen (endelig forsikringspolice vedrørende brand, svamp og insekt m.v., ibrugtagningstilladelse m.m.).

Hvis der er indhentet en „forhåndsudtalelse“ fra et realkreditinstitut om det lån, der vil kunne optages ved byggeriets færdiggørelse, skal realkreditinstituttet anmodes om at foretage en endelig besigtigelse og vurdering af ejendommen med henblik på udbetaling af lån mod forevisning af de i lånetilbuddet krævede dokumenter – eller med henblik på afgivelse af et endeligt tilbud på den finansiering, der kan opnås.

Hvis det tilbudte realkreditlån ikke er stort nok til at dække byggeomkostningerne, må resten enten egenfinansieres, eller der må optages supplerende lån i et pengeinstitut eller hos en anden långiver. Valg af efterfinansiering er nærmere gennemgået i afsnit 3.3.3.2.

Endelig vurdering vedrørende „forhåndsudtalelse“

Efterfinansiering

3.3. Køb af bolig

I dette afsnit gennemgås forløbet af køb af fast ejendom med vægt på finansieringsforholdene. Den tilsvarende gennemgang af salg af en bolig er foretaget i afsnit 3.4., og der er i afsnit 3.5. foretaget en gennemgang af køb og salg af andelsboliger.

Under forløbet af en ejendomshandel er det i flere omgange relevant for køberen at være i dialog med de finansieringskilder, han eller hun ønsker at benytte, ligesom det er nyttigt for køberen at kende kravene til og indholdet af de forskellige handelsdokumenter. Forløbet af en ejendomshandel vil typisk indeholde følgende overordnede elementer:

- Indhentning af køberbevis/lånebevis hos et realkreditinstitut og/eller et pengeinstitut.
- Gennemgang af salgsopstillinger på de ejendomme, der opfylder køberens præferencer i forhold til pris, beliggenhed, indretning m.v.

31. Se i den forbindelse Realkreditankenævnets kendelse nr. 20708076, hvor nævnet fandt det ansvarspådragende, at instituttet i et faldende ejendomsmarked havde anvendt en flere måneder gammel vurdering til brug for et forhåndslån, som i umiddelbar forlængelse af udbetalingen måtte kræves nedbragt. Se også kendelse nr. 20906071 og nr. 21105076, hvor der rejstes tvivl om forløbet af færdigmeldingen, og 725/2009 fra Pengeinstituttankenævnet om noget tilsvarende.