



## Totalkredit er billigst til fritidshuse

Selv om prisforskellene på realkreditlån til fritidshuse ikke er store, er der penge at spare ved at vælge det billigste realkreditinstitut.

Placering	Samlet bedømmelse	Samlet bedømmelse, pct.	Vægtet bidragssats og tillæg for afdragsfrihed										Vægtet bidragssats og tillæg for rentetilpasning									
			0-75%	0-75%	0-75%	0-60%	0-60%	0-60%	0-60%	0-60%	0-60%	0-60%	0-60%	0-60%	0-60%	0-60%	0-60%	0-60%	0-60%	0-60%	0-60%	
1	<b>Totalkredit<sup>1</sup></b> <span>Anbefaler</span>	59	0,6367	0,5333	0,7500	0,8227	0,6933	0,9100	0,8745	0,7285	0,9451	0,6367	0,5333	0,7500	0,8227	0,6933	0,9100	0,8745	0,7285	0,9451		
2	<b>Nordea Kredit</b>	51	0,7050	0,6000	0,8250	0,9450	0,8225	1,0475	0,9250	0,8025	1,0275	0,7050	0,6000	0,8250	0,9450	0,8225	1,0475	0,9250	0,8025	1,0275		
3	<b>Jyske Realkredit</b>	47	0,6900	0,6125	0,9750	0,9300	0,8400	1,2025	-	-	-	0,6900	0,6125	0,9750	0,9300	0,8400	1,2025	-	-	-		
4	<b>Realkredit Danmark</b>	40	0,8149	0,6811	1,0063	1,0301	0,8963	1,2215	1,0401	0,9063	1,2315	0,8149	0,6811	1,0063	1,0301	0,8963	1,2215	1,0401	0,9063	1,2315		

1. I beregningerne for Totalkredit er rabatten KundeKroner, som er 0,15% p.a. af restgælden, inkluderet. KundeKroner er indtil videre sikret til og med 2021.

▲▲ MEGET GOD ▲ GOD ● MIDDEL ▼ UNDER MIDDEL ▼▼ DÅRLIG

Copyright Forbrugerrådet Tænk

### Bedst i test tildes ikke

Siden 2013 har Forbrugerrådet Tænk Penge løbende undersøgt realkreditmarke-

det og konkluderer, at de løbende omkostninger for alle fire realkreditinstitutter er hævet flere gange for til sidst at stabilisere sig på et

historisk højt niveau. Alle fire realkreditinstitutter opnår bedømmelser på middel. Ingen realkreditinstitutter tilbyder forbrugernes priser,

der er tilstrækkelig meget lavere end konkurrenternes til at opnå bedømmelsen god. Vi kan derfor ikke i denne test tildele et Bedst i test.

På grund af coronakrisen er udbuddet af sommerhuse faldet fra marts til april i år. Men salget af fritidshuse steg i 2019, hvor der med hjælp fra en kombination af lave renter, stigende friværdier og nye låneregler indført i 2017 blev skrevet 5.899 slutsedler på sommerhuse i årets første syv måneder - en stigning på cirka 500 solgte fritidshuse i forhold til 2018 og 2017. Og går man tilbage til 2011, hvor finanskrisens efterdønninger stadig kunne mærkes, blev der kun solgt 2.356 fritidshuse i årets første syv måneder.

En forklaring på stigningen af solgte fritidshuse kan være, at regler for realkreditlån i fritidshuse blev ændret 1. maj 2017. Indtil da var det kun muligt at belåne op til 60 procent af værdien med et realkreditlån til et fritidshus, men dette blev ændret, så det nu er muligt at låne op til 75 procent af værdien af fritidshuset med et realkreditlån - stadig fem procent mindre end de 80 procent, man kan belåne i en ejerbolig.

Ifølge Bolius ligger prisen for et gennemsnitligt fritidshus i 2019 på 1,3 millioner kroner. Købte du et fritidshus til 1,3 millioner, skulle du ifølge de gamle regler finansiere 520.000 kroner på anden vis end realkreditlån, men med de nye finansieringsregler kan du nøjes med at finansiere 325.000 kroner uden om realkreditlånet.

### Bidragssatser har stabiliseret sig

Som med realkreditlån til ejerboligen fastsættes renten på lånet af markedet og er altså ikke noget, de enkelte realkreditinstitutter styrer.

Institutterne kan derimod selv bestemme, hvor meget du skal betale i bidragssatser, som udgør den største del af de gebyrer, du betaler for realkreditlånet. Og disse bidragssatser udgør i en tid, hvor renten er lav, en stor del af udgifterne til ens realkreditlån.

Forbrugerrådet Tænk har siden 2011 undersøgt realkreditinstitutternes bidragssatser til ejerboliger. Fra 2011 til 2016 har realkreditinstitutterne løbende hævet bidragssatserne, hvorefter de har lagt sig fast på et højt niveau.

“Det er ved at være fire år siden, at realkreditinstitutterne har skruet væsentligt på bidragssatserne. Stabiliseringen af bidragssatserne giver mulighed for mere sandsynlighed at sige noget om, hvilket realkreditinstitut der er billigst målt på bidragssatser, tillæg for afdragsfrihed og kurssikring ved rentetilpasning - både når det handler om ejerboliger og fritidshuse,” siger Emil Rosager Schaarup.

### Muligt at finde prisforskelle

Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen har i flere rapporter gennem flere år påvist, at der mangler konkurrence på markedet for realkreditlån, hvilket blandt andet skyldes, at priserne på realkreditlån kan være svære at gennemskue og sammenligne, samt at priserne umiddelbart fremstår meget ens.

“Selv om realkreditinstitutternes priser umiddelbart fremstår meget ens, er der penge at spare, når du skal optage lån. Køber du for ▶

### Forbrugerrådet Tænk Penge anbefaler:

**Totalkredit** vinder testen og tildes derfor et Anbefaler. I samtlige ni lånesituationer er Totalkredit billigst målt på de løbende låneomkostninger til realkreditinstituttet, når KundeKroner medregnes. Der er derfor god sandsynlighed for, at du i Totalkredit kan tage et konkurrencedygtigt realkreditlån til fritidshuse. Bemærk, at KundeKroner indtil videre ydes med 0,15 procent årligt og kan ændres fra år 2022.

### Sådan har vi gjort →

**Omkostninger testet:** Forbrugerrådet Tænk Penge har i forlængelse af tidligere test af realkreditlån til ejerboliger lavet denne test af realkreditlån til fritidshuse, hvor der testes på de fire realkreditinstitutters løbende omkostninger, dvs. omkostninger, du som fritidshusejer må betale til realkreditinstituttet, når du låner penge. Ud over løbende omkostninger betaler du som fritidshusejer også etableringsomkostninger til realkreditinstituttet og afgift til staten samt løbende renter til obligatøjerne, der har købt realkreditinstituttets udstedte obligationer, der ligger bag dit obligationslån.

**Ni lånesituationer:** Vi har testet i alt ni lånesituationer. Jyske Realkredit tilbyder ikke obligationslån med variabel rente, ofte kaldet ‘kort’ lån. For Jyske Realkredit har vi derfor valgt at bedømme de tre lånesituationer med obligationslån med variabel rente med et gennemsnit af de tre andre realkreditinstitutters bedømmelse af samme realkreditlåntype.

Der findes flere forskellige muligheder og dermed lånesituationer på realkreditmarkedet end det, der fremgår af testen. Derfor kan der være individuelle situationer, hvor du kan opnå et billigere realkreditlån end de bedste i testen. Du skal derfor altid læse og vurdere mindst to konkrete lånetilbud, før du beslutter dig for et realkreditlån.

### Samlet bedømmelse vægtes således:

Tre forskellige lånesituationer med fastforrentet lån, i alt ..... 33,33 pct.  
Tre forskellige lånesituationer med femårigt rentetilpasningslån, i alt ..... 33,33 pct.  
Tre forskellige lånesituationer med obligationslån med variabel rente, i alt ..... 33,33 pct.



De første salgstal for sommerhuse i 2020 ligger højt trods coronakrisen.

eksempel et fritidshus til 1,5 millioner kroner, hvor du finansierer 60 procent, hvilket svarer til 900.000 kroner, af værdien med et fem-årigt rentetilpasningslån med afdragsfrihed, er forskellen på billigste og dyreste realkreditlån næsten 3.000 kroner årligt. Og det er klart, at det beløb i kroner og øre bliver højere, desto større realkreditlånet er, så det kan godt betale sig at vælge realkreditinstitut efter prisen,” siger Emil Rosager Schaarup.

Der findes mange forskellige låntyper med forskellige belåningsgrader, og Forbrugerrådet Tænk har i alt testet ni forskellige lånesituationer.

I alle ni lånesituationer er Totalkredit det billigste realkreditinstitut til finansiering af fritidshuse, mens Realkredit Danmark er det dyreste realkreditinstitut i alle ni lånesituationer.

“Generelt er det målt på de løbende omkost-

ninger dyrere at låne til fritidshuse end til ejerboliger. I nogle realkreditinstitutter skyldes det, at bidragssatserne i de enkelte belåningsintervaller er højere for fritidshuse end for ejerboliger, mens det hos andre realkreditinstitutter skyldes en anderledes opbygning af belåningsintervallerne,” siger Emil Rosager Schaarup og understreger, at det kan gøre det svært for forbrugerne selv at gennemskue prisforskelle.

“Derfor kan det godt betale sig at indhente et par konkrete tilbud på realkreditlån og så vælge det, som er billigst. Selv om forskellene kan se små ud, bliver det til en del kroner, når det handler om så store beløb, som realkreditlån typisk er. Og du er ikke bundet af at tage et realkreditlån til fritidshuset i det samme realkreditinstitut, som du har din ejerbolig hos,” siger Emil Rosager Schaarup. ■

## Forskellige belåningsintervaller

Den bidragssats, du skal betale, afhænger af, hvilken låntype du vælger. Bidragssatser er samtidig bundet op på forskellige belåningsintervaller.

Jo højere belåningsgraden er, desto højere bliver den bidragssats, du skal betale.

Falder belåningsgraden til et nyt interval, for eksempel ved låneomlægning eller ved en ny vurdering af boligen, kan bidragssatsen blive sat ned

Når det drejer sig om ejerboliger, benytter alle realkreditinstitutterne sig af de samme belåningsintervaller: 0-40 procent, 40-60 procent og 60-80 procent. Men når det handler om fritidshuse, er intervallerne forskellige.

For eksempel er intervallerne for fritidshuse for Realkredit Danmark 0-30 procent, 30-45 procent og over 45 procent. I Realkredit Danmarks tilfæl-

de betyder det, at bidragssatsen for at låne op til 60 procent for et fritidshus bliver den samme, som hvis du skulle låne op til 80 procent for en ejerbolig. Derfor er der god grund til at være ekstra opmærksom på, hvad realkreditinstituttet vurderer, at din fritidsbolig er værd, da det kan have stor indflydelse på, hvilken bidragssats du ender med.

Nordea Kredit	Jyske Realkredit	Totalkredit	Realkredit Danmark
0-30 %	0-30 %	0-40 %	0-30 %
30-60 %	30-45 %	40-60 %	30-45 %
60-75 %	45-60 %	Over 60 %	Over 45 %
	Over 60 %		



## Finansiering af fritidshus

Når du skal købe et fritidshus, kan op til 75 procent af fritidshuset belånes som realkreditlån. Det er dog ikke alle realkreditinstitutter, der tilbyder afdragsfrihed ved en belåning på 60 til 75 procent.

De sidste 25 procent af fritidsboligen skal finansieres på anden vis. Det kan for eksempel være ved egen udbetaling eller ved en kombination af egen udbetaling og et almindeligt boliglån.

Ligesom det er tilfældet med ejerboliger, skal din egen udbetaling være minimum fem procent. At finansiere de sidste 20 procent med et almindeligt boliglån kan dog være en relativt dyr løsning sammenlignet med et realkreditlån.

Har du en ejerbolig med friværdi, kan det derfor også i nogle tilfælde være en attraktiv mulighed at belåne denne for at finansiere hele eller dele af fritidshuset – specielt hvis du har en stor friværdi i din ejerbolig. Om det kan svare sig at belåne din ejerbolig, afhænger af flere forhold, blandt andre:

**Hvor stor en friværdi har du i din ejerbolig?**

**Hvilken bidragssats har du på dit nuværende lån?**

**Hvilken bidragssats vil du få ved en omlægning?**

**Hvor mange penge kan du lægge i udbetaling?**

# Tæt på drømmen om et sommerhus

Helena Bayer Frøhling skiftede bank, samtidig med at hun ledte efter et realkreditinstitut til finansiering af sommerhuset.



Det er drømmen om at have noget at rive i med hænderne, noget at sætte i stand og et sted, hvor familie og venner kan samles, der gør, at Helena Bayer Frøhling nu er tæt på at købe sommerhus. Den 31-årige it-projektleder i Københavns Kommune har fundet et sommerhus i Nordsjælland, og nu mangler hun kun en forhåbentlig god tilstandsrapport, før hun kan gå i banken og få den endelige realkreditaftale om lånet på plads.

Sommerhuset kommer til at koste et sted imellem 700.000 og 800.000 kroner.

“De økonomiske overvejelser for mig har handlet om, om jeg kan sidde i det med min økonomi, om jeg kan få det til at hænge sammen i det daglige budget. Jeg skal jo købe det selv. Det er mine penge og mit ansvar, og det er værst for mig selv, hvis jeg ikke kan få det til at hænge sammen,” fortæller Helena Bayer Frøhling og fortsætter:

“Jeg ved selvfølgelig godt, at det kommer til at gøre indhug ind i mit rådighedsbeløb, men så længe der er plads til det, og så længe jeg stadig kan have en hverdag, så har jeg det fint med at låne pengene.”

Hun regner med at skulle lægge omkring fem procent i udbetaling på sommerhuset, altså et sted imellem 35.000 og 40.000 kroner. Det er penge, hun har sparet op.

## Har skiftet bank

Realiseringen af sommerhusdrømmen sker, samtidig med at Helena Bayer Frøhling har skiftet bank.

“Jeg har haft et ønske om at skifte bank i et stykke tid, og så tænkte jeg, at når jeg nu alligevel skulle skifte bank, kunne jeg lige så godt gøre mig nogle overvejelser om, hvordan jeg kan få finansieret et sommerhus. Derfor har jeg været omkring forskellige banker,” fortæller hun.

I forbindelse med bankskiftet har det for Helena Bayer Frøhling været vigtigt at finde en ny bank, som både kan levere på service og på gode økonomiske tilbud.

Hun oplevede, at flere banker bad hende spare flere penge op til en større udbetaling, men ikke i den bank, hun endte med at vælge.

“Det har været vigtigt for mig at finde en bank med en rådgiver med en god kemi og en, der er med på, at den her sommerhusdrøm skal ske. Det har jeg fundet.” ▶

Helena Bayer Frøhling valgte en bank, hvor hendes egne vurderinger af, hvad der er muligt økonomisk, vægtede højt.



På spørgsmålet, om hun har mærket en skærpet interesse fra bankerne, fordi hun har ønsket at optage et lån samtidig med bankskiftet, svarer hun:

“Jeg kan i hvert fald mærke, at den bank, jeg har valgt, ikke har de store forbehold over for min økonomi og lægger beslutningerne ud til mig. Om interessen er skærpet, er svært for mig at sige, men der er helt klart en interesse fra deres side til at få det her til at ske. Der er ikke mange barrierer hos dem.”

#### Drøfter det med familien

Helena Bayer Frøhling bor til leje i en lejlighed på Vesterbro i København og har tidligere haft en andelslejlighed.

Som førstegangskøber har hun drøftet sommerhuskøbet med familiemedlemmer, der har været igennem de samme overvejelser og procedurer, og så har hun researchet på internettet for at finde ud, hvordan bankernes og realkreditinstitutternes tilbud ligger i forhold til hinanden.

Hun har blandt andet fået tilsendt et lånebudget af den bank, hun har skiftet til. Hun har i

budgettet ikke skelet særskilt til bidragssatserne, men i stedet set på økonomien i det overordnede billede.

“For mig har det vigtigste været at få et samlet overblik over, hvordan min økonomi vil se ud, når jeg optager et lån. Jeg går selvfølgelig op i, at jeg ikke skal betale mere, end jeg vil gøre andre steder, men det vigtigste for mig er, at det kan hænge økonomisk sammen på lang sigt,” fortæller hun.

Helena Bayer Frøhling har kigget på sommerhuse, der ligger i en tilpas køreafstand fra København, og er endt med at falde for et sommerhus, der ligger i Jægerspris i Nordsjælland. Husets tilstandsrapport er udløbet, og hun venter nu på en ny.

“Det er ikke sikkert, at der er noget nyt i den nye tilstandsrapport i forhold til den gamle, men jeg vil selvfølgelig ikke byde på et hus med en udløbet tilstandsrapport.”

Når tilstandsrapporten kommer - og den forhåbentlig ser god ud, som hun forventer - så skal Helena Bayer Frøhling en tur i den nye bank for at få lånet endeligt på plads.

“Det er svært at vide, hvor stort forhandlings-

rummet reelt er, men selvfølgelig skal jeg have en drøftelse med banken om lånepakken,” siger hun.

#### Glæder sig til at bruge hænderne

Falder alt i hak, er det en drøm, der går i opfyldelse for Helena Bayer Frøhling.

“Jeg er vokset op i et gammelt træhus, der ligner et sommerhus, og hvor der altid var en hel masse projekter, der skulle laves, og ting, der skulle forbedres. Men efter at jeg flyttede til København, har jeg kun boet i nye lejligheder, hvor der ikke har været nogen projekter at tage sig til, så jeg har savnet et sted, som jeg kan gå og gøre til mit eget, og hvor jeg kan bruge mine hænder til at forbedre huset,” fortæller hun.

Sommerhuset kommer også med en have, der er tiltrængt.

“Ja, jeg savner helt klart også at komme ud i den friske luft og til et sted, hvor der ikke er for mange mennesker. Jeg glæder mig til at have et livsprojekt med en lang rækkevidde og en lang tidshorison og så også have et sted, hvor jeg kan samle venner og familie og have nogle gode stunder.” ■