

Hvad er et kreditforeningslån?

Et kreditforeningslån kaldes også et realkreditlån.

Begge navne betyder det samme og de kommer af, at denne form for lån optages i en kreditforening, som også kaldes et realkreditinstitut.

En kreditforening og et realkreditinstitut er det samme.

Når man optager et kreditforeningslån, skaffes pengene ved, at kreditforeningen sælger obligationer til nogle investorer.

De penge, som kreditforeningen får fra salget af de såkaldte realkreditobligationer, låner de til de kommende eller eksisterende boligejer, der vil optage et kreditforeningslån.

Man skal nemlig eje en bolig for at kunne tage et kreditforeningslån, idet kreditforeningens sikkerhed for lånet består i, at den tager pant i ejendommen.

Så hvis realkreditlånet ikke betales tilbage, kan realkreditinstituttet i sidste ende sende huset på tvangsauktion og derved få dækket det lånte beløb i forbindelse med salg af huset.

Vi anbefaler klart, at du læser vores 10 gode råd om lån til bolig før du bevæger dig ind i lånejunglen – derefter kan du f.eks. klikke dig ind på Totalkredit, Nykredit, Realkredit Danmark eller BRF-kredit, som alle tilbyder realkreditlån.

Valget er dit og frit, men der kan være mange penge at hente ved at tage udgangspunkt i følgende 10 tommelfingerregler om kreditforeningslån:

De 10 ting, du bør vide om kreditforeningslån

Du skal ikke udelukkende vælge kreditforeningslån på baggrund af forventninger til renteutviklingen. Ingen – heller ikke kreditforeningernes eksperter- kan forudsige renten i fremtiden. Men til gengæld kan sælgere have en egeninteresse i at vejlede dig til tage den løsning, de selv tjener bedst på. Beregn kreditforeningslånet i forhold til din økonomi og din risikovillighed, og lad det afgøre hvor eksponeret du vil være for evt. rentestigninger.

Optag ikke realkreditlån med kurser under 95, da kursen ved rentefald vil stige, så din restgæld bliver alt for stor. En simple beregning af et realkreditlån på 1 mio. kr. optaget til kurs 90 viser, at det vil koste over 1,1 mio. kr. at indfri ved en kursstigning til 100, hvis kreditforeningslånet skal indfries før tid.

Dit kreditforeningslån er ofte formidlet via din bank og derfor er valg af bank vigtigt og afgørende for den rabat, du kan få. På Findbank.dk, reklamerer de med besparelser på op til 30%. Sitet er gratis og hjælper med at sammenligne banker og deres priser på boliglån. Du kan også prøve Mybanker.dk's gratis tjeneste til bankskift.

Lån uden afdrag? I perioder med lav rente kan der afdrages på andre dyre lån ved at optage afdragsfrie realkreditlån. Derved kan dyr gæld fjernes før billig kreditforeningsgæld.

Du betaler ekstra for ekstra sikkerhed på de finansielle markeder. Vær kritisk omkring hvad der loves – et huslån i kreditforeningen kan ikke være både billigt og uden risici. Beregn kreditforeningslån ud fra forskellige scenarier og se hvad de forskellige lån koster i de forskellige situationer.

Restgælden falder med et fastforrentet lån i kreditforening, hvis renten hæves. Vær opmærksom på at dette ikke gælder for variabelt forrentede lån.

Især for førstegangskøbere er det i visse dele af landet vigtigt at have en opsparing med på boligjagt, fordi det ellers kan være svært at komme ind på boligmarkedet. Samtidig undgår man at skulle betale en højere rente af de penge, man ikke kan låne i kreditforeningen. Det giver en god besparelse at kunne lægge 10-20% af boligens pris selv.

Søger du det billigste realkreditlån? Sammenligning af lånets ydelse skal altid ske mellem lån af samme løbetid.

Påtænker du låneomlægning? Påtænker du at omlægge dit lån til boligen, så skal restløbetiden på lånet være mindst 10 år og restgælden mindst 200.000 kr. Er dette ikke tilfældet, bliver udgifterne ved låneomlægningen for dyre set i forhold til gevinsten.

Det er ikke let! Ligegyldigt hvilken låneform du foretrækker, når du står og skal låne til boligen, vil der være indbygget usikkerhed. Om du skal vælge det ene eller det andet lån, skal en grundig beregning af kreditforeningslån i forhold til din økonomi afgøre. Dog har den korte rente historisk set været lavere end den lange rente, hvilket bør gøre flex- og rentetilpasningslån til det bedste valg. Til gengæld tilbyder de fastforrentede lån sikkerhed og konverteringsmuligheder ved højere rente.

En lang og kedelig uddybning af kreditforeningslån

Alle ejendomme i Danmark og detaljer vedrørende ejerskab og pantebreve skal registreres med den danske tinglysningskontoret før eventuelle over for tredjemand finde sted.

Udlændinge, der ønsker at sikre et kreditforeningslån i Danmark har de samme rettigheder som deres danske kolleger uden nogen yderligere juridiske eller statslige restriktioner.

De fleste realkreditlån i Danmark er leveret af en af de syv store realkreditinstitutter, de to største er Realkredit Danmark og Nykredit. Du kan normalt låne op til 80% af værdien af ejendommen, som regel skal tilbagebetales over en periode på 10 til 30 år.

Langt de fleste kreditforeningslån i Danmark er finansieret af obligationer udstedt i kapitalmarkedet. Du kan få enten få en fast rente eller variabel rente realkreditlån, med satser forbundet med prisen på disse obligationer. Når obligationskurserne stiger, realkredit renten falder og omvendt.

Rentesatser på en dansk realkredit er enige om den samme dag, som når pantet er udstedt. Konkurrencen mellem långivere betyder, at låntagere drage fordel af betydeligt lavere, end de ville i andre EU-lande. Mortgage arrangement gebyrer er fastsat til 0,1% af værdien af pantet plus et fast gebyr på omkring 300 €.

Fordele ved danske realkreditlån:

bliv ringet

lån til boligkøb

afdragsfrie periode

afdragsfrie lån

købe ny bolig

valg af lån

brug for hjælp

baseret på obligationertyper

realkreditlån
omlæg lån
betale afdragene billigste må
de at finansiere
lavere ydelse
hvert halve år
forskellige realkreditlån

Der er ikke behov for realkreditmæglere i Danmark, fordi konkurrencen mellem realkreditinstitutterne er så stærk.

Desuden er det ret nemt for låntagerne at refinansiere deres realkreditlån, hvis de ønsker det, for eksempel hvis renten skulle falde. Finansiering af danske realkreditlån er generelt ganske fleksibelt, så du bør altid holde øje med markedet og spørg din advokat eller ejendomsmægler til råds.

Faktisk har det danske realkreditsystem været så vellykket, at en række udviklingslande forventes at vedtage det danske system selv.

Ulemper ved danske realkreditlån:

daglig økonomi
lånets løbetid
låne penge
private banking
kurserne på obligationerne
køb af bolig
billigste kreditforeningslån
skift bank
boligens værdi

Mortgage långivere i Danmark er generelt mere interesseret i værdien af ejendommen i stedet for låntagers evne til at tilbagebetale penge. Det betyder, at danske realkredit långivere er mindre patient med låntagere, der ikke kan gøre tilbagebetalinger, som et resultat de er meget hurtigere til at generobre ejendom end i andre europæiske lande.

vælge et lån
afdrag på lånet
renten stiger
lån med variabel rente
fordelene og ulemperne
udbud og efterspørgsel
jyske banks
fastforrentede lån
billigste realkreditlån
sælge obligationerne
finansielle markeder
halve år
renten faldet
variabelt forrentede lån
bedste og billigste
uden afdrag
fastforrentet lån

På trods af dette er det stadig svært for låntagere med en dårlig kredit historie og første gang købere at få et realkreditlån .. De 20% i udbetaling, når de køber ejendom også fungerer som en væsentlig hindring for at komme ind på ejendommen stigen.