



Der ER prisforskelle på realkreditlån

Selv om du betaler høje bidragssatser hos alle fire realkreditinstitutter, er der prisforskelle, og et af realkreditinstitutterne er klart billigst.

Engang for ikke så længe siden var det alene renten på dit realkreditlån, du burde have fokus på. Ordet 'bidragssatser' var ikke noget, som mange lagde vægt på, for 10-15 år siden. Det handlede om, hvorvidt renten var på tre, fire eller syv procent, som den var i 2009.

Men så indtraf finanskrisen, og renterne faldt - og blev ved med at falde. Og i takt med at medierne skrev om faldende renter, begyndte historierne om stigende bidragssatser i starten af 2010'erne at dukke op.

"Det begyndte pludselig at gå hurtigt. Fra 2011 til 2016 steg bidragssatserne meget voldsomt hos alle fire realkreditinstitutter i Danmark," siger chefkonsulent i Forbrugerrådet Tænk Lars Baadsgaard.

Havde du et afdragsfrit lån med variabel rente på 1,6 millioner kroner, betalte du i 2011 typisk omkring 11.000-12.000 kroner om året i bidragssatser. Fem år senere

- i 2016 - betalte du typisk 27.000-28.000 kroner årligt i bidragssatser for samme lån, viser Forbrugerrådet Tænk Penges tidligere undersøgelser af bidragssatser.

Høje priser hele vejen rundt

Bidragssatser er de gebyrer, du betaler for at have dit realkreditlån. Jo mere 'usikkert' dit realkreditlån er, desto højere bidragssatser betaler du. Et usikkert lån er et lån med kort rente, afdragsfrihed og en belåningsgrad på 80 procent, mens et sikkert lån er med afdrag, fast rente i 30 år og en belåningsgrad på under 60 procent.

De laveste bidragssatser, du kan finde i testen, er for et lån med en belåning af huset på 0-60 procent hos Nykredit/Totalkredit. Her betaler du 0,4333 procent årligt i bidragssats for et fastrentelån med afdrag. Har du et lån på 2,4 millioner kroner, svarer

det til en årlig betaling på 10.400 kroner.

Var der omvendt tale om et kortrentelån med afdragsfrihed og en belåningsgrad på 80 procent, ville du hos Realkredit Danmark betale 29.600 kroner årligt i bidragssatser, til læg for afdragsfrihed og kursfradrag ved rentetilpasning for et lån på 2,4 millioner kroner.

"Men - når du skal sammenligne priserne mellem de forskellige realkreditinstitutter, skal du se på, hvad de tager sig betalt for de samme typer lån med samme belåningsgrad," siger Lars Baadsgaard.

Ser man på de samme typer lån, er prisforskellene mindre, men dog stadig til stede.

Forskellen mellem det dyreste og det billigste realkreditinstitut er cirka 4.700 kroner om året for et femårigt rentetilpasningslån på 2,4 millioner kroner med en belåningsgrad på 60 procent og med afdragsfrihed. Forskellen svarer til, at du som boligejer kan

shoppe realkreditlån og få op til 20 procent rabat på lånets løbende omkostninger.

Billigst for eksemplet er Nykredit/Totalkredit med årlige bidragssatser på 17.760 kroner. Dyrest er Nordea Kredit med 22.440 kroner.

Nykredit/Totalkredit er billigst i alle de opstillede eksempler i testen, og selv om Forbrugerrådet Tænk Penge stadig vurderer, at priserne på realkreditmarkedet er høje, får Nykredit/Totalkredit et Anbefaler.

Kan det betale sig at skifte realkreditinstitut?

Konkurrencestyrelsen har tidligere afdækket, at der ikke er mange forbrugere, der skifter realkreditinstitut, og at der ikke er nogen stærk konkurrence. En af grundene til dette er, at det kan være dyrt at skifte realkreditinstitut.

Det koster penge både at indfri sit lån hos sit eksisterende realkreditinstitut, og det koster penge at etablere et nyt lån.

Forbrugerrådet Tænk har tidligere regnet på, hvad omkostningerne var for at flytte et realkreditlån på 2,5 millioner kroner fra og

Hvad er bidragssatser?

Bidragssatser er gebyrer, som realkreditselskaberne tager sig betalt for at håndtere dit lån, så de tjener penge på lånet.

Bidragssatser er ikke en ny ting, men tidligere var det et så lille beløb, at de færreste bekymrede sig om det. Fra 2010 til 2016 steg bidragssatserne voldsomt.

Dette bør du spørge din bankrådgiver om

Det kan være intimiderende at sidde og tale realkreditlån med din bankrådgiver. Ofte vil du føle dig i en situation, hvor banken har 'magten' og kan nægte at låne dig penge, men husk på, at banken er en butik, der lever af at sælge blandt andet realkreditlån. Den har brug for at låne dig penge for selv at tjene penge, selv om den gerne vil skabe en forestilling om, at du har mere brug for den, end den har brug for dig. Og det er OK at stille spørgsmål til din bankrådgiver i stil med:

- Er du i tvivl om, hvad du reelt skal betale for dit lån, så bed om at få det forklaret og udspecificeret i kroner og øre.
- Lad ikke din forhandlingskraft blive svækket af uforståelige ord og begreber om realkreditlån. Spørg derfor: "Hvad betyder det, og hvorfor skal jeg betale for det?"
- Dit udgangspunkt bør være, at du selvfølgelig ikke skal betale så meget for dit realkreditlån. Spørg derfor: "Når der er gebyr

for lånets etablering, lånedokumenter med videre, hvorfor skal jeg så også betale gebyrer i form af kurtag og kursfradrag for at få lånet udbetalt?"

- En ting er gebyrer i forbindelse med, at du etablerer et realkreditlån, men du betaler også gebyrer hvert eneste år såsom bidrag og kursfradrag ved rentetilpasning. Spørg derfor: "Når realkreditinstituttet tjener så meget hvert eneste år, hvorfor skal jeg så også betale så mange gebyrer ved etablering af lånet?"

til de fire realkreditinstitutter. Gennemsnitsprisen var godt 19.000 kroner.

"Og det er klart, at når det typisk vil koste i omegnen af 20.000 kroner at flytte et lån, så blegner en årlig besparelse på 4.500 kroner - og du skal i hvert fald have de langsigtede briller på, hvis du alene skifter realkreditinstitut for at spare bidragssatser og de andre løbende gebyrer," siger Lars Baadsgaard.

Men der kan være andre og gode anledninger til at skifte realkreditinstitut, påpeger Lars Baadsgaard:

"Det kan være, at du står og vil omlægge dit lån, fordi du vil skifte fra afdragsfrihed til afdrag eller til en anden låntype. Det kan også være, at du ønsker en nyvurdering af boligen på grund af de nyligt stigende boligpriser. Og står du i en situation, hvor du alligevel skal omlægge lånet, kan det være en god ide at se, om der kunne være en pointe i at skifte til et billigere realkreditinstitut."

Priserne har ikke ændret sig i fem år

Realkreditinstitutterne fastsætter selv deres bidragssatser og andre løbende gebyrer på realkreditlån, og der er ikke nogen garanti for, at priserne ikke ændrer sig.

"Men hvor vi fra 2011 til 2016 så mange prisstigninger, har priserne fra 2016 til 2021 været stabile, men desværre på et meget højt niveau. Igen - det er ikke nogen garanti for, at priserne ikke kan ændre sig, og derfor skal man også tænke sig godt om, før man alene flytter sit lån for at spare bidragssatser," siger Lars Baadsgaard.

Det, som gør Nykredit/Totalkredit til det

billigste realkreditinstitut i testen, er det koncept, de kalder for 'Kundekroner'. Det betyder simpelthen, at en del af de opkrævede bidragssatser tilbagebetales til kunderne.

"Indtil videre lover Nykredit/Totalkredit, at satsen for Kundekroner udgør 0,15 procent indtil udgangen af december 2022. Det vil sige, at du i hvert fald ved, at der det næste halvandet år stadig tilbagebetales en del af bidragssatserne til kunderne," siger Lars Baadsgaard.

Bidragssatser og andre løbende gebyrer kan ændres med et varsel til kunderne på seks måneder.

Gebyrer må ikke kunne misforstås

Finanstilsynet har for nylig udgivet en rapport, hvor en af konklusionerne er, at realkreditsintitutterne skal være meget opmærksomme på, hvordan de omtaler gebyrer som for eksempel kursfradrag.

"Realkreditinstitutterne har en række omkostninger i forbindelse med at drive deres forretning. Men disse interne udgifter bør ikke udspecificeres for forbrugerne i tilbud og kontrakter. Når de står som særskilte punkter i papirerne, kan forbrugerne få det indtryk, der er tale om særlige serviceydelser som man må betale særskilt for, ud over de øvrige gebyrer, og sådan forholder det sig ikke," siger Lars Baadsgaard.

Pointen med dette er, at forbrugerne kan komme til at tro, at et gebyr som kursskæring er et fast gebyr, som bare skal betales, men gebyrerne er rent faktisk til forhandling, når man tager et realkreditlån. ■



Gode råd i forbindelse med realkreditlån

- Få altid lånetilbud fra to eller flere realkreditinstitutter. Realkreditinstitutterne kan vurdere din bolig til forskellig belåningsværdi. Belåningsværdien har betydning for, hvad du skal betale i bidragssats og tillæg for afdragsfrihed. Derfor kan du spare penge ved at få flere lånetilbud.
- Hvis du skal sammenligne to eller tre lånetilbud, skal lånetilbuddene være udarbejdet med få dages mellemrum, ellers kan der mellem tilbudsregningerne være sket ændringer i obligationskursen, og du kan derfor ikke direkte sammenligne sådanne tilbud blot på låneydelsen.
- Bidragssatser og tillæg for afdragsfrihed er ofte ikke til forhandling, men der kan være andre udgifter, som du kan forhandle om. Eksem-

pelvis vil du ofte kunne forhandle med realkreditinstituttet om de etableringsomkostninger, realkreditinstituttet tager for at etablere dit lån. Hvis du ikke kan få rabat her, kan det måske være muligt at forhandle om handelsomkostningerne, det vil sige kurtage og kursfradrag ved lånoptagelse.

- Vær forberedt, inden du møder op i banken. Er det første gang, du skal optage et realkreditlån, kan det være en god ide at sætte sig ind i, hvordan et realkreditlån fungerer, og hvad ordene i lånedokumenterne betyder. Det kan du blandt andet få hjælp til her:

www.taenk.dk/realkreditlaan-ordbog

Tallene i skemaet er procenter

Bidragssatserne i skemaet optræder som procenter og ikke som kroner og øre. For at vide, hvad bidragssatserne er i kroner og øre, skal du gange det konkrete lånebeløb med procentsatsen for at se, hvad bidragssatser, tillæg for afdragsfrihed og kursfradrag ved rentetilpasning svarer til i kroner og øre. Er procenten på for eksempel 0,6750, betaler du 6.750 kroner årligt pr. million kroner.

Ingen Bedst i test



Siden 2011 har Forbrugerrådet Tænk Penge løbende undersøgt realkreditmarkedet. De løbende omkostninger er for alle fire realkreditinstitutter i perioden steget i flere omgange og har nu stabiliseret sig på et historisk meget højt niveau. Det er derfor ikke underligt, at vores test giver alle fire realkreditinstitutter en samlet set middel bedømmelse, om end bedømmelsen i procent viser forskelle mellem realkreditinstitutterne. Vi kan derfor ikke i denne test tildele et Bedst i test.

Forbrugerrådet Tænk Penge anbefaler:

Anbefaler Nykredit/ Totalkredit vinder testen og tildeles derfor et Anbefaler. I samtlige otte lånesituationer i testen er Nykredit/ Totalkredit billigst målt på de løbende låneomkostninger til realkreditinstituttet, når Kundekroner medregnes. Der er derfor generelt en god sandsynlighed for, at du i Nykredit/Totalkredit kan tage et konkurrencedygtigt realkreditlån.

Bemærk, at Kundekroner indtil videre ydes med 0,15 procent årligt frem til den 31. december 2022.



© Ritzau/Scanpix

Sådan har vi gjort → Forbrugerrådet Tænk Penge tester realkreditlån for at vise, hvor du med de nuværende priser generelt kan opnå de laveste løbende omkostninger til realkreditinstituttet. Det vil sige omkostninger, du som boligejer må betale til realkreditinstituttet, når du låner penge. Hav in mente, at du ud over løbende omkostninger også betaler etableringsomkostninger til realkreditinstituttet og afgift til staten samt løbende renter til obligationsinvestorer, der har købt realkreditinstituttets udstedte obligationer, der ligger bag dit realkreditlån.

Testens grundlag: Vi har testet i alt otte lånesituationer. Belåningsgraden har betydning for omkostningerne til realkreditlånet. Jo højere belåningsgrad, desto højere omkostninger. Vi har derfor valgt at vægte realkreditlån med 80 procent belåningsgrad højere end realkreditlån med 60 procent belåningsgrad. Data for testen er indhentet juni 2021.

Vær opmærksom på: Realkreditlån findes som mange forskellige låntyper, og der er mange lånesituationer på realkreditmarkedet. Derfor kan der være individuelle situationer, hvor du kan opnå et billigere realkreditlån end dem, vi nævner i testen. Du bør derfor altid læse og vurdere mindst to konkrete lånetilbud, før du beslutter dig for et realkreditlån. Der er kommet mange forskellige låntyper på realkreditmarkedet, eksempelvis den nye låntype med større fleksibilitet i tilbagebetalingen af lånet. Vi har - i lighed med de tidligere test af realkreditlån - valgt at afgrænse testen til de mest traditionelle låntyper og varianter, hvorved testen også kan ses i et historisk perspektiv.

Samlet bedømmelse vægtes således: Fire forskellige realkreditlån med belåningsgrad 0-80 procent... 60 pct.

Fire forskellige realkreditlån med belåningsgrad 0-60 procent...40 pct.

Placering	Instituttet	Anbefaler	Fastrentelån med afdrag				Rentetilpasningslån (femårigt) med afdrag				Rentetilpasningslån (femårigt) med afdragsfrihed				Kortrentelån med afdragsfrihed					
			Samlet bedømmelse	Samlet bedømmelse, pct.	Vægtet bidragssats (0-80 %)	Vægtet bidragssats og tillæg (0-80 %)	Vægtet bidragssats (0-60 %)	Vægtet bidragssats og tillæg (0-60 %)	Vægtet bidragssats og kursfradrag (0-80 %)	Vægtet bidragssats og kursfradrag (0-80 %)	Vægtet bidragssats (0-60 %)	Vægtet bidragssats og tillæg (0-60 %)	Vægtet bidragssats og kursfradrag og tillæg for afdragsfrihed (0-80 %)	Vægtet bidragssats og tillæg for afdragsfrihed (0-60 %)	Vægtet bidragssats og tillæg for afdragsfrihed (0-80 %)	Vægtet bidragssats og tillæg for afdragsfrihed (0-60 %)	Vægtet bidragssats og tillæg for afdragsfrihed (0-80 %)	Vægtet bidragssats og tillæg for afdragsfrihed (0-60 %)		
1	Nykredit/Totalkredit ¹	Anbefaler	●	56	0,5875	●	0,4333	●	0,7650	▲	0,5733	▲	1,0900	●	0,7400	▲	1,1321	●	0,7571	●
2	Jyske Realkredit		●	47	0,6125	●	0,4833	●	0,8400	●	0,6900	●	1,2025	●	0,8400	●	-	-	-	-
3	Realkredit Danmark ¹		●	46	0,6811	●	0,4581	●	0,8963	●	0,6733	●	1,2215	●	0,7733	●	1,2315	●	0,7833	●
4	Nordea Kredit		●	40	0,6750	●	0,5250	▼	0,9100	●	0,7350	▼	1,2350	●	0,9350	▼	1,2150	●	0,9150	▼

1. I priserne i testen er der medregnet rabatter, der gives til alle kunder, såsom Kundekroner i Nykredit, og den lavere bidragssats for månedlige betalinger i Realkredit Danmark.

Hvor meget polstring har realkreditselskaberne brug for?

Når realkreditselskaberne bliver spurgt til de høje bidragssatser på boliglån, hedder det sig typisk, at de er blevet pålagt at skulle polstre sig økonomisk til pressede tider. Men holder det argument stadig?

Bidragssatserne steg voldsomt fra 2010 til 2016, hvor der næsten skete en tredobling af de gebyrer, som forbrugere skulle betale for et afdragsfrit realkreditlån med rentetilpasning.

Siden 2016 er der ikke sket de store ændringer, men det er ikke det samme som, at der er kommet ro på markedet for bidragssatserne.

“Nej, på ingen måde. Gebyrerne på boliglån blev skruet ekstremt i vejret over kort tid, og det blev dengang i høj grad begrundet i, at realkreditselskaberne skulle polstre sig ifølge kapitalkrav. At bidragssatserne så ikke er steget yderligere siden 2016, gør ikke priserne for realkreditlån lavere. De er stadig ekstremt høje, men det er ikke noget, som så mange forbrugere mærker direkte, fordi renten samtidig er så ekstremt lav,” siger cheføkonom i Forbrugerrådet Tænk Morten Bruun Pedersen.

Han forudser, at bidragssatserne kommer til at gøre meget ondt, når de danske bolig ejere skal til at betale renter igen.

“Og så er det da også bemærkelsesværdigt, at realkreditselskabernes overskud er steget pænt, i takt med at bidragssatserne blev hævet. Det er jo det, det handler om. Realkreditselskaberne er i dag drevet af banker, som skal skabe overskud til deres aktionærer, og det overskud skal betales af forbrugerne,” siger Morten Bruun Pedersen.

Forbrugerrådet Tænk Penge har spurgt en række eksperter, om realkreditselskaberne kan blive ved med at bruge polstring som argument for høje bidragssatser. ■



Claus Greve, direktør i Nordea Kredit

Kan realkreditselskaberne blive ved med at bruge polstringen som begrundelse for de høje bidragssatser, og kommer der et tidspunkt, hvor polstringen er tilstrækkelig (og bidragssatserne sættes ned)?
“Vi er generelt påpasselige med at kommentere på eventuelle ændringer i fremtiden.

Når det er sagt, er der en række forhold, der kan påvirke bidragssatsen. Her er kapitalkravet en væsentlig faktor. Jo højere kapitalkrav, desto højere omkostninger er der ved at yde lån, og den sammenhæng påvirker prisen på udlån.

Det er ikke en udfordring for os at opbygge kapitalen, men da kapitalkravet handler om en vedvarende, løbende aflønning af kapitalen, betyder det, at vi ikke kan sænke bidraget, så længe kapitalkravene er så høje.

Seneste bidragsændring i Nordea Kredit var 1. oktober 2016 og skyldtes blandt andet indførelse af gældsbufferkravet.”



Ane Arnth Jensen, viceadministrerende direktør i Finans Danmark

Kan realkreditselskaberne blive ved med at bruge polstringen som begrundelse for de høje bidragssatser, og kommer der et tidspunkt, hvor polstringen er tilstrækkelig (og bidragssatserne sættes ned)?

“Realkreditinstitutterne har været udsat for øgede kapitalomkostninger som følge af omfattende regulering, og mere er på vej, blandt andet kapitalgulve fra Basel (kapitalgulv henviser til den kapital, som en finansiel virksomhed skal holde som sikkerhed for sine udlån, red.) Hertil kommer krav fra ratingbureauer og investorer. Egenkapitalen i realkreditinstitutterne er altså steget markant, og den kapital skal forrentes løbende.

Den årlige rapport fra Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen dokumenterer, at realkreditinstitutterne generelt har fastholdt niveauet for bidragssatser siden 2016, og at den gennemsnitlige bidragssats for boligejernes udestående realkreditlån har været nedadgående de seneste fire år. Det danske realkreditsystem giver derfor fortsat adgang til nogle af Europas billigste og mest forbrugervenlige boliglån.”

Jørgen Munksgaard Rasmussen, boligøkonomisk ekspert, Bolius

Kan realkreditselskaberne blive ved med at bruge polstringen som begrundelse for de høje bidragssatser?

“Efter min vurdering er ‘polstringsbegrundelsen’ et pseudoargument, som kun benyttes i kraft af, at der ikke er tale om et effektivt marked med fuld gennemsigtighed.

Realkreditselskaberne kunne jo bare polstre sig gennem opsparing i stedet for at udbetale overskuddet til bankerne.

Sagens kerne er, at vi har fire store aktører på et marked med meget lidt gennemsigtighed, høje flytteomkostninger, lav mobilitet hos kunderne og høje indtrængningsbarrierer.

Polstringsargumentet er derfor noget, realkreditinstitutterne bruger over for pressen og politikerne som et udtryk for, at de skal retfærdiggøre prisen på et marked, hvor konkurrencen ikke er velfungerende.

Under de nuværende markedsforhold virker det mest, som om prisen er bestemt af, hvad offentligheden og politikerne kan acceptere.

Men holder realkreditinstitutterne alligevel op med at bruge polstringen som argument for at holde fast i de høje bidragssatser, ja så finder de jo nok på et andet argument i stedet.”

Kommer der et tidspunkt, hvor polstringen er tilstrækkelig (og bidragssatserne sættes ned)?

“Det vil kun være, hvis en af de fire aktører bryder den tilsyneladende stiltiende overenskomst om ikke at gå ind i en priskonkurrence.

Men der er nok næppe nogen af de fire store realkreditselskaber, der har lyst til at bryde borgfreden, da ingen af de fire selskaber har noget incitament til at nedsætte prisen.

I bedste fald vil det give lidt flere kunder, men næppe være tilstrækkeligt til at opveje tabet af indtjening. I værste fald vil en prisnedsættelse medføre en prisrig til skade for alle fire realkreditselskaber.

Så nej, jeg kan ikke få øje på en vej, der fører mod lavere bidragssatser.”



Morten Bruun Pedersen, seniorøkonom i Forbrugerrådet Tænk

Kan realkreditselskaberne blive ved med at bruge polstring som begrundelse for høje bidragssatser?

“Nej, det vil jeg ikke mene, at de kan. Det er jo velpolstrede virksomheder, der indgår i koncerner, som også er velpolstrede.

Og i den periode, som de har brugt til at blive velpolstrede, har de ovenikøbet udbetalt store udbytter til aktionærerne. Det kunne de jo bare have ladet være med, hvis det var så vigtigt med den polstring.

Realkreditinstitutterne og bankerne siger, at det er meget dyrt for dem at drive forretning, men det tror jeg ikke på, at det er.”

Hvorfor bliver de ved med at bruge argumentet om polstring?

“Jamen, det gør de da, fordi de gerne blive ved med at have noget indtjening. Men det, de burde kigge på nu, er, om de ikke godt kan sætte bidragssatserne ned igen. De har ligget på et meget højt niveau i meget lang tid nu.”

Til gengæld er de ikke steget i et stykke tid. Det er vel godt?

“Ja, det er bedre, end hvis de var fortsat med at stige, men problemet er jo, at de indtil da steg ret meget, fordi virksomhederne havde brug for at bygge noget kapital op.”

Tror du, bidragssatserne kommer til at falde igen?

“Nej, det tror jeg ikke. Konkurrencen er alt for svag på markedet, hvilket Konkurrencerådet også har konstateret.”