

Nykredit er billigst, hvis du vil låne i friværdien

Selv om renten er historisk lav, koster det at tage et tillægslån i boligens friværdi. Prisforskellene ser måske små ud set i procenter, men det bliver til en del tusind kroner over årene.



Lån i friværdien var et begreb, som danskerne især stiftede bekendtskab med i årene op til finanskrisen i 2008. De hastigt stigende boligpriser gjorde, at mange danskere blev opmærksomme på, at de kunne låne i boligen.

“Fordelen ved at tage et tillægslån i realkreditinstituttet er, at realkreditlån typisk er den billigste form for lån, du kan tage - i hvert fald hvis man sammenligner med øvrige typer af lån som forbrugslån og i mange tilfælde også billån,” siger projektleder hos Forbrugerrådet Tænk Lars Baadsgaard.

Priserne i testen er udregnet ved at måle på omkostninger for i alt ni forskellige fiktive kundesituationer og tage de gennemsnitlige udgifter for de ni kunder.

Priserne i skemaet giver altså en indikation af, hvilke realkreditinstitutter der har de bedste priser på tillægslån. Fordi priserne afhænger af hver enkelt forbrugers økonomiske forhold, kan du forvente at få priser, der afviger fra dem, du ser i skemaet.

“Vi har valgt ikke at medtage afdragsfrihed, fordi forbrugeren oftest vil være bedst stillet i det lange løb ved at vælge at afdrage lånet fra starten, hvis lånet skal finansiere en ny bil eller et køkken. Men det er også muligt at få tillægslån med afdragsfrihed,” siger Lars Baadsgaard.

Egner sig til relativt store beløb

Etableringsomkostningerne i forbindelse med at tage et tillægslån i sin bolig gør, at lånebe-

løbet bør være relativt højt og helst minimum 200.000 kroner.

“Det giver typisk ikke mening at tage et tillægslån i boligen på for eksempel 40.000 kroner. Her vil etableringsomkostningerne være så høje, at udgifterne til lånet bliver uforholdsmæssigt høje i forhold til alternative lånemuligheder som for eksempel et billigt forbrugslån eller en kassekredit i banken. Men præcis hvor lille et beløb det kan svare sig at låne i realkreditinstituttet, vil afhænge af, hvad du ellers kan få af lån,” siger Lars Baadsgaard.

Her i testen er der taget udgangspunkt i lånebeløb på henholdsvis 200.000, 400.000 og 800.000 kroner. Beløbet på 200.000 kroner kunne være til en bil, mens 400.000 kroner



Gode råd til tillægslån

kan være til nyt køkken eller bad, og 800.000 kroner kunne være til en tilbygning.

Typisk vil tillægslån være mindre end det primære realkreditlån, og det vil også normalt være en god ide at have en kortere løbetid end de 30 år, som det primære lån typisk har i løbetid.

“Hvis man for eksempel tager et tillægslån til køb af bil, vil det være fornuftigt at tilbagebetale lånet på ti år eller deromkring,” siger Lars Baadsgaard.

Realkreditinstitutterne tilbyder deres lån med en løbetid på mindst ti år - i nogle realkreditinstitutter er minimumsløbetiden for tiden dog noget længere.

“Og sælger du bilen, før lånet er tilbagebetalt, er det vigtigt at huske på, at pengene fra salget skal indfri lånet, medmindre du altså er parat til at øge din gæld,” siger Lars Baadsgaard.

Små procentforskelle bliver til mange penge

Umiddelbart ser prisforskellene på lånene relativt små ud, hvis man kigger på de årlige omkostninger i procent (ÅOP), som sammenfatter alle udgifter til lånet. Den største forskel i ÅOP ses på et fastforrentet obligationslån på 200.000 kroner, hvor ÅOP hos Jyske Realkredit ligger på 2,2 procent og ÅOP hos Nykredit/Totalkredit ligger på 1,7 procent - altså en forskel på 0,5 procent.

“Men fordi der er tale om store pengebeløb over helt op til 30 år, bliver forskellen målt i kroner og øre alligevel noget, man kan mærke. Derfor har vi i skemaet også angivet det beløb, som lånet kommer til at koste i kroner, i stedet for at angive ÅOP, da vi mener, at det giver en bedre forståelse for prisforskellene,” siger Lars Baadsgaard.

Besparselsen ved at vælge det billigste tillægs-

lån frem for det dyreste er for de ni fiktive kundesituationer fra 1.946 kroner til 33.658 kroner i hele lånets løbetid - alt efter låntype, belåningsgrad og løbetid.

Den største forskel i prisen på 33.658 kroner ses for det 30-årige F5-lån på 800.000 kroner. Her er prisen 126.077 kroner hos Jyske Realkredit, mens den kun er 92.419 kroner hos Nykredit/Totalkredit.

“Nykredit/Totalkredit vinder testen, for de har i næsten alle de opstillede eksempler den laveste pris på tillægslån,” siger Lars Baadsgaard.

Kun for F5-lån på 200.000 kroner med ti års løbetid er Nykredit/Totalkredit med en pris på 24.980 kroner i alt 25 kroner dyrere end Nordea Kredit. For de øvrige tre selskaber er det forskelligt, hvilket der er dyrest for de forskellige tillægslån. ■

• Din bank vil enten selv eje eller have et økonomisk samarbejde med det realkreditinstitut, som din bankrådgiver anbefaler dig at tage lån i. Det er derfor bedst, at du beder om et alternativt realkreditlånstilbud fra mindst et andet realkreditinstitut.

• Bidragssatser, kurssikring og tillæg for afdragsfrihed er ofte ikke til forhandling. I stedet kan du forhandle etableringsomkostningerne til realkreditinstituttet. Du kan netop forbedre din forhandlingsposition ved at vise et billigere tilbud fra et andet realkreditinstitut.

• 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 realkreditlånstilbud fra to eller tre realkreditinstitutter.

• Hvis du skal sammenligne to eller tre låne-tilbud, skal lånetilbuddet være udarbejdet på samme tidspunkt, ellers kan der mellem tilbudsregningerne være sket ændringer i obligationskursen, og du kan derfor ikke direkte sammenligne sådanne tilbud.

Billigt billån uden udbetaling

Et tillægslån med rentetilpasning i friværdien på 200.000 kroner tilbagebetalt over ti år koster fra 24.955 til 26.901 kroner. Det svarer til en forskel i ÅOP på 2,4 til 2,6 procent.

“Det er en lånestørrelse, der vil kunne bruges til en ny bil. Der er billån derude, som er nede i samme ÅOP, men så skal du også lægge en udbetaling på typisk mindst 20 procent. Fordelen ved at tage et tillægslån i realkreditinstituttet

er, at du får en ret lav ÅOP, og du slipper for at skulle lægge en udbetaling,” siger Lars Baadsgaard.

Hos finansieringsvirksomheden Diba Billån kan man finansiere køb af bil uanset bilmodel, og Diba Billån har tidligere klaret sig udmærket i Forbrugerrådet Tænk Penges test af bilfinansiering.

Hvis man ønsker at låne 200.000 til en bil hos Diba Billån uden udbetaling med

en løbetid på otte år, bliver de samlede kreditomkostninger med variabel rente på lidt over 50.000 kroner - altså det dobbelte af de samlede omkostninger ved lånet i boligen.

Men lægger du 50.000 kroner selv og låner 200.000 kroner hos Diba Billån, bliver de samlede omkostninger på 26.178 kroner med en ÅOP på 3,15 procent, hvilket ligger meget tættere på omkostningerne ved lånet i friværdien.

TILLÆGSLÅN I REALKREDITINSTITUT
TEST

✓ LARS NØHR ANDRESEN
🗉 TESTANSVARLIG LARS BAADSGAARD

Så meget koster tillægslån

Priserne i skemaet er gennemsnit udregnet for forskellige fiktive kunder. Den pris, som du eventuelt får tilbudt, vil afvige fra dem i skemaet, men skemaet giver en indikation af, hvilket realkreditinstitut der er billigst.

Placering		Samlet bedømmelse	Samlet bedømmelse, pct.	Samlet bedømmelse af: fastforrentet obligationslån	Samlet bedømmelse i pct. af: fastforrentet obligationslån	Samlet bedømmelse af: rentetilpasningslån F5	Samlet bedømmelse i pct. af: rentetilpasningslån F5	Samlet bedømmelse af: rentetilpasningslån kort	Samlet bedømmelse i pct. af: rentetilpasningslån kort
1	Nykredit/Totalkredit ¹ Anbefaler	●	57	●	58	●	58	●	55
2	Nordea Kredit	●	52	●	53	●	52	●	50
3	Jyske Realkredit ²	●	48	●	49	●	44	–	–
4	Realkredit Danmark	●	46	●	44	●	48	●	46

I ingen af lånesituationerne er der medtaget omkostninger for afdragsfrihed.

1. Nykredit/Totalkredit oplyser, at for Totalkredit er Nykredit brugt som formidler af lånet. I Totalkredits beregninger er inkluderet rabatten KundeKroner, som er 0,15 % p.a. af restgælden. Rabatten kan ændres fra år 2021.
2. Jyske Realkredit oplyser, at realkreditinstitutet ikke tilbyder rentetilpasningslån kort til private. Realkreditinstitutet tilbyder rentetilpasningslån F1.

Samlede omkostninger i forbindelse med kredit- aftalen i lånets løbetid	Fastforrentet obligationslån, 200.000 kroner, 20 år	Fastforrentet obligationslån, 400.000 kroner, 20 år	Fastforrentet obligationslån, 800.000 kroner, 30 år	Rentetilpasningslån F5, 200.000 kroner, 10 år	Rentetilpasningslån F5, 400.000 kroner, 10 år	Rentetilpasningslån F5, 800.000 kroner, 30 år	Rentetilpasningslån kort, 200.000 kroner, 20 år	Rentetilpasningslån kort, 400.000 kroner, 10 år	Rentetilpasningslån kort, 800.000 kroner, 30 år
Jyske Realkredit	39.251	85.703	295.866	26.901	40.574	126.077	–	–	–
Nordea Kredit	37.120	84.633	308.005	24.955	31.122	108.472	27.420	38.116	47.931
Nykredit/Totalkredit	30.331	68.620	283.965	24.980	25.555	92.419	23.833	37.916	22.697
Realkredit Danmark	39.859	75.988	315.765	26.491	32.922	104.412	30.591	40.359	44.687

Fastforrentet obligationslån, 800.000 kroner, 30 år	Årlige omkostninger i procent, ÅOP (1 decimal)	Samlede omkostninger i forbindelse med kreditaftalen i lånets løbetid, kr.
EKSEMPEL PÅ ÅOP OG PRIS I KRONER		
Jyske Realkredit	2,3 %	295.866
Nordea Kredit	2,4 %	308.005
Nykredit/Totalkredit	2,3 %	283.965
Realkredit Danmark	2,6 %	315.765



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

Copyright Forbrugerrådet Tænk



FAKTA
OM
TESTEN
→

Forbrugerrådet Tænk har målt på samtlige omkostninger, herunder etableringsgebyr,

tinglysningsafgift, renter, bidrag samt kursskæring ved udbetaling og ved rentetilpasning ved ni fiktive kundesituationer.

Jo mindre lånet er, og jo kortere løbetid, jo større betydning har faste omkostninger og engangsomkostninger som for eksempel omkostninger i forbindelse med etablering af lånet. Vi har derfor valgt at anvende ÅOP (årlige omkostninger i procent) før skat som testparameter i testen af tillægslån i realkreditinstitut. I ÅOP-tallet medregnes samtlige

omkostninger, herunder den tidsmæssige placering af betalingen af de enkelte omkostninger.

Afdragsfrihed er fravalgt i testen, fordi forbrugeren ofte for tillægslån vil være bedst stillet i det lange løb ved at vælge at afdrage lånet fra starten, for eksempel hvis lånet skal finansiere en ny bil eller et køkken, der har en kortere levetid end selve boligen.

Jyske Realkredit tilbyder ikke rentetilpasningslån kort til private. For Jyske Realkredit har vi derfor valgt i ‘Samlet bedømmelse’ at bedømme de tre casesituationer med rentetilpasningslån kort med et gennemsnit

af de tre andre realkreditinstitutters bedømmelse af samme realkreditlåntype.

Realkreditinstitutterne kan for samme låntype have forskellig funding af realkreditlånet med forskellige obligationer. Vi har derfor valgt at teste ud fra en af Forbrugerrådet Tænk fastsat fikseret obligationskurs og rente, således at de fire realkreditinstitutters lån kan sammenlignes i en test. Der er i beregningerne ikke taget højde for, at realkreditinstitutterne kan vælge at beregne bidragsatsen ud fra en billigere prioritetsstilling end den, som vil fremgå af tinglysningen.

Der er i beregningerne ikke taget højde for, at tidligere betalt tinglysningsafgift af det bestående realkreditlån delvist kan modregnes i tinglysningsafgiften af det nye tillægslån.

Samlet bedømmelse vægtes således:
Fastforrentet obligationslån (tre casesituationer) 33,33 pct.
Rentetilpasningslån F5 (tre casesituationer) 33,33 pct.
Rentetilpasningslån kort (tre casesituationer) 33,33 pct.

Forbrugerrådet Tænk Penge anbefaler

Nykredit/Totalkredit vinder testen og tildes et Anbefaler for tillægslån i et realkreditinstitut. I samtlige ni lånesituationer i testen er Nykredit/Totalkredit enten billigst eller andenbilligste målt på ÅOP (årlige omkostninger i procent), når KundeKroner medregnes. Der er derfor god sandsynlighed for, at du i Nykredit/Totalkredit kan tage et konkurrencedygtigt tillægslån. Bemærk, at KundeKroner indtil videre ydes med 0,15 % årligt og kan ændres fra år 2021.

Bedst i Test tildes ikke

Siden 2013 har Forbrugerrådet Tænk Penge løbende undersøgt realkreditmarkedet 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 forbrugerne priser, der er tilstrækkeligt meget lavere end konkurrenterne til at opnå bedømmelsen god. Vi kan derfor ikke i denne test af tillægslån i et realkreditinstitut tildele et Bedst i Test.