

Tekst: Peter Møller Christensen



## FÅ OP TIL 30 ÅRS AFDRAGSFRIHED I NY LÅNTYPE

Hold godt øje med omkostningerne, hvis du overvejer at skifte til Realkredit Danmarks nye realkreditlån, FlexLife.

Realkredit Danmarks nye realkreditlån, FlexLife, giver dig mulighed for afdragsfrihed i hele lånets samlede løbetid på 30 år. For at få den lange afdragsfrihed på lånet skal du dog opfylde en række krav – f.eks. at du i forvejen har oparbejdet en pænt stor friværdi i din ejerbolig.

Vælger du lånet bør du have luppen godt rettet på de omkostninger, der løber på i lånets løbetid, da de overhaler omkostningerne ved andre låntyper, fastforrentede som flekslån, advarer privatøkonomisk ekspert.

FlexLife kan ses som et udvidet afdragsfrit rentetilpasningslån, da både afdragsfrie perioder og rentetilpasningsintervallerne kan aftales individuelt.

Renteudsving på flekslån, som normalt påvirker ydelsen, kan du også vælge at lade ramme restgælden i stedet for ydelsen.

Samtidig giver låntypen dig mulighed for at stå tilbage med en restgæld ved lånets udløb på op til 60 pct. af husets eller lejlighedens værdi på det tidspunkt, lånetilbuddet blev udarbejdet.

Til gengæld kan du ikke låne mere end 75 pct. af ejendommens værdi, hvor det normale låneloft for realkreditlån i helårsboliger er 80 pct.

Hvis du ikke afdrager på lånet i hele lånets løbetid, skal du naturligvis betale hele det lånte beløb i forbindelse med lånets udløb, medmindre, naturligvis, at du til den tid har mulighed for at betale med et nyoptaget lån.

Privatøkonomisk rådgiver Erik Fraas, der er indehaver af PØR – Privatøkonomisk Rådgivning og Foredrag, opfordrer dig til at studere betingelserne nøje, inden du vælger at skifte til et FlexLife-lån.

»Hvis du har optaget et FlexLife-lån, kan du f.eks. ikke tage et tillægslån til brug for f.eks. tilbygning eller renovering af dit hus. Hvis du har behov for et tillægslån, vil du derfor være nødt til at lægge hele dit lån om, med de omkostninger, det medfører,« siger Erik Fraas.

Han peger i den forbindelse på, at det kan blive ret dyrt med en omlægning midt i eksempelvis en tiårig rentetilpasningsperiode.

»Du har ikke den samme fleksibilitet i at kunne udnytte din resterende friværdi, når du har optaget et FlexLife-lån, for når lånet én gang er lagt, har du ikke rigtigt mulighed for at optage andre lån,« siger han.

### Høj bidragssats

Erik Fraas har haft lommeregneren fremme og regnet sig frem til, at du med et FlexLife-lån på 3 mio. kr. og et refinansieringsinterval på ét-to år kommer til at betale 4500 kr. mere i bidragssats pr. år før skat, end hvis du har valgt et almindeligt flekslån med et tilsvarende refinansieringsinterval.

»I forhold til et traditionelt, fastforrentet obligationslån kommer du med et FlexLife-lån på 3 mio. kr. til at betale 17.256 kr. mere i bidragssats om året,« siger Erik Fraas.

## PLUS OG MINUS FOR FLEXLIFE



- Lånet er fleksibelt i forhold til låners ønsker om én eller flere perioder med afdragsfrihed.
- Lånet kan under de rette forudsætninger være afdragsfrit i hele låneperioden på 30 år.
- Rentestigninger kan væltes over på restgælden i stedet for på ydelsen.



- Lånet er det dyreste realkreditlån, du kan opdrive, målt på bidragssatser.
- Du kan kun oprette lånet med pant i en helårsbolig, og maksimalt 75 pct. af boligens værdi.
- Du kan ikke oprette et tillægslån med pant i boligen ud over de 75 pct. hos Realkredit Danmark eller Danske Bank.
- Du kan risikere alligevel at skulle betale afdrag, selv om du har aftalt afdragsfrihed, hvis f.eks. din bolig falder i værdi, og den aftalte restgæld dermed bliver for stor i forhold til boligens værdi.