



## Hvilket lån skal du vælge, når du køber drømme-sommerhuset?

Corona-virussen har været omdrejningspunktet for foråret 2020, hvilket betyder, at danskerne ser frem mod en sommerferie, der for de flestes vedkommende vil blive holdt i Danmark. Ændringerne i vores sommerferieplaner kan tydeligt ses på salget af sommerhuse, der foreløbigt er steget under krisen.

”Jeg føler, at vi står i det mest forsømte forår i min levetid. Og jeg tror ikke, at jeg er den eneste, der overvejer, hvad jeg skal i min sommerferie, nu hvor en udlandsrejse ser ud til at have lange udsigter. Og der er et sommerhus jo en god måde at sikre feriestemningen og nogle gode oplevelser til sommer”, siger Sune Malthé-Thagaard, der er chefanalytiker i Totalkredit.

Er du en af de mange, der er ude at se på sommerhus i disse dage, eller overvejer du, om du har plads i din privatøkonomi til at købe et sommerhus, så kan du her få inspiration til dine muligheder.

”Har du det bedst med sikkerhed for, hvad du betaler i rente på dit lån til sommerhuset, så er fast rente nok en overvejelse værd. Vil du gerne benytte dig af de meget lave renter, vi ser lige nu, og tror du, at de forbliver lave, så kan du vælge et lån med variabel rente”, siger Sune Malthé-Thagaard og fortsætter:

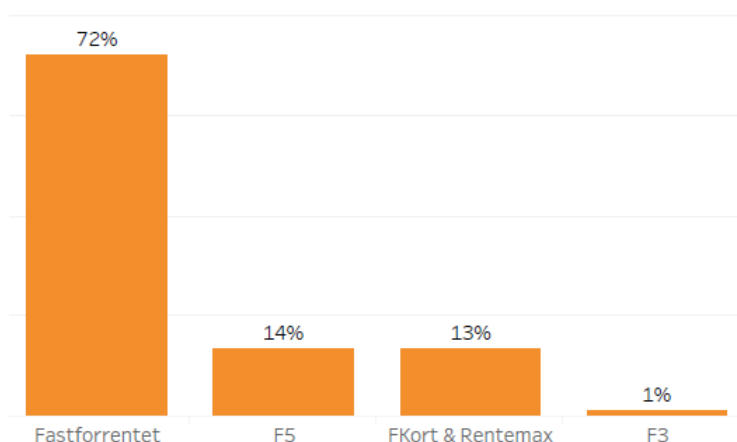
”Hvis variabel rente er noget for dig, så er der endnu en ting, som du kan overveje, nemlig om et fleksibelt lån er tiltalende. Her kan et F-kort-lån eller RenteMax-lån være en mulighed, fordi de to låntyper giver dig mere frihed til at slå afdragsfrihed til og fra eller forkorte løbetiden på et tidspunkt og senere forlænge igen. Det kræver blot en aftale om ændring af lånet i stedet for at skulle lægge hele lånet om”.

F-kort er det lån, der har den korteste rentebinding, så renten kan ændre sig hvert halve år. Det samme gælder RenteMax-lån, der dog samtidig har et 5- eller 10-årigt renteloft.

Når danskerne skal vælge, hvilken type lån der skal finansiere drømmen om et sommerhus, er de ikke i tvivl. Næsten tre ud af fire, der har købt sommerhus i 2020, tager et lån med fast rente i 30 år. Og det er der en helt naturlig forklaring på, vurderer Sune Malthé-Thagaard.

”Du kan låne til boliger og sommerhuse, hvor du i hele lånets løbetid betaler en fast rente, der er historisk lav, når vi kigger både 10, 20 og 30 år tilbage. Ja, selv hvis vi ser over 100 og 150 år tilbage, er niveauet lavt uden sammenligning. Du skal samtidig ikke betale meget mere om måneden, når du vælger en fast rente i 30 år i forhold til et lån med en rente, der kan variere i løbet af lånets løbetid. Sikkerhed for, hvad du skal betale i fremtiden, er med andre ord meget billigt for tiden”, siger han.

### Låntyper i nye sommerhusudlån 2020



Udover at skabe sikkerhed for renten i hele lånets løbetid har et lån med fast rente i 30 år også en anden fordel, der måske indgår i overvejelserne bag danskernes foretrukne lånevalg. Nemlig det, som økonomer kalder for friværdisikring. Her i løbet af coronakrisen har vi set, hvad det betyder i praksis, fortæller Sune Malthé-Thagaard.

”I marts gav nedlukningen af mange erhverv og regeringers opfordring til fysisk afstand i hele Europa og andre steder rystelser på de finansielle markeder, og renterne steg hastigt. Uroen på finansmarkederne påvirker danskernes boliglån, fordi realkreditinstitutter sælger boligejernes gæld videre til investorerne netop dér. Og det lyder måske lidt besynderligt, men dem med fast rente kan faktisk vende højere renter på de finansielle markeder til egen fordel. Har du eksempelvis et 30-årigt lån med en fast rente på 0,5%, og renterne stiger, kan du købe din egen gæld tilbage til en lavere pris, fordi kurserne på et lån falder, når renten stiger”, påpeger Sune Malthé-Thagaard.

Da renterne var på sit højeste, kunne boligejere med et 0,5%-lån købe det tilbage til under kurs 90. Det vil sige, at for hver 100 kr., du skylder væk, kan du købe det tilbage for 90 kr. Du kan tage et nyt lån på 90 kr., men til en højere fast rente. Du skal altså ikke have penge op af lommen, men du laver det, som økonomer kalder en opkonvertering, fordi du skifter dit 0,5%-lån ud med et på 2%. Men din gæld bliver lavere. Du skal dog forvente, at renten falder igen eller overveje at sælge for at få glæde af en opkonvertering – ellers ender du blot med at have et dyrere lån i hele lånets løbetid, understreger Sune Malthé-Thagaard.

Det vigtigste er, at dit lånevalg skal passe ind i din husholdnings samlede økonomi. Der er for de flestes vedkommende også et lån i helårsboligen at tage højde for. I bund og grund skal lånevalget i sommerhuset ses som en del af en større plan for privatøkonomien, både hvad angår rentesikring, og i særdeleshed også om man skal afdrage eller have afdragsfrihed på sommerhuslånet.