

**Boligkøbere kan ikke længere få boligen belånt 100 pct.**

Fra 1. november 2015 er det slut med at købe bolig og få den finansieret 100 pct. gennem låneoptagelse i bank- og realkreditinstitut. En boligkøber skal herefter som udgangspunkt lægge 5 pct. af købesummen i udbetaling. Lovgiver har indført krav om udbetaling for at modvirke prisbobler på boligmarkedet.

Den nye bekendtgørelse om god skik for finansielle virksomheder indfører krav om, at banken skal sikre, at en boligkøber lægger en passende udbetaling af købesummen. En udbetaling på 5 pct. af købesummen anses for passende. Bestemmelsen finder kun anvendelse på finansiering af ejer- eller fritidsboliger. Udbetalingens størrelse fastlægges på baggrund af købesummen i købsaftalen samt omkostninger ved låneoptagelsen.

En boligsøgende kan derfor ikke regne med, at banken kan tilbyde 100 pct. finansiering af køb af ejer- eller fritidsbolig. Tidligere blev belåning udover 95 pct. af købesummen ofte finansieret ved træk på en nyoprettet kassekredit. Ifølge vejledningen til den nye bekendtgørelse kan en boligkøber dog fortsat tilvejebringe udbetalingen ved at trække på en allerede oprettet kassekredit, når blot den ikke er oprettet i tilknytning til boligkøbet.

I særlige tilfælde kan banken fravige udbetalingskravet, hvis det er økonomisk forsvarligt. Som eksempel hvis en yngre boligkøber, der ikke under studietiden har haft mulighed for at spare op, men som nu har en høj fast indkomst. Ifølge vejledningen kræver dette dog, at boligkøberen ved den valgte finansiering har et højt rådighedsbeløb, der ligger væsentligt over bankens minimumskrav, samt at gælden inden for ca. 2-3 år er nedbragt til 95 pct. af ejendommens værdi. Derimod anses det ikke som forsvarligt at fravige udbetalingskravet for kunder, hvis nuværende indtægtsgrundlag ikke har givet grundlag for at spare op til udbetaling ved køb af bolig.

**Advokatforbehold anbefales.**

Vi anbefaler, at man inden underskrift af købsaftalen sørger for, at der er indføjet et bank- og et advokatforbehold. Endvidere kan man med en forhåndsgodkendelse fra sin bank få en idé om, hvad ejendommen må koste og hvor stor en udbetaling, der skal lægges i forbindelse med købet. Får man en advokat til at gennemgå købsaftale med bilag, får man samtidig rådgivning om, hvordan man kan sammensætte en finansiering, som passer til ens økonomi. Hvis udbetalingen helt eller delvist tilvejebringes ved, at et familiemedlem yder et rentefrit lån, kan det også være en god idé at få advokatbistand til at få udarbejdet et gældsbrev. Det er nemlig for både långiver og låntager ganske væsentligt, at det over for SKAT kan dokumenteres, at der er tale om et lån og ikke en gave. Vi anbefaler, at såkaldte familielån altid dokumenteres skriftligt, ligesom dokumentation for pengeoverførslen skal gemmes.

Udover at gennemgå købsaftalen og tage stilling til eventuelle advokatforbehold, giver advokaten råd og vejledning om fordele og ulemper ved de forskellige lånetyper og kurssikring. En advokat modtager ikke provisioner fra banker, realkreditinstitutter, pantebrevsselskaber og forsikringsselskaber, hvilket er din garanti for uvildig rådgivning, når du vælger en advokat som boligrådgiver.

For yderligere oplysninger kontakt advokatfuldmægtig Birgit Nielsen på bn@BBFadvokater.dk

\*\*\*\*