



LÆGERNES
PENSIONS
BANK

REALBOLIGKREDIT

REALBOLIGKREDIT

En realboligkredit er en låneform, som giver dig mulighed for at låne op til 80 procent af værdien af din ejerbolig (60 pct. ved fritidshus). Realboligkreditten har en løbetid på op til 30 år og afdragsfrihed i op til 10 år. Realboligkreditten er et alternativ til realkreditlån. Læs mere om forskellene nedenfor.

HVEM KAN OPRETTE REALBOLIGKREDIT?

For at kunne få lån eller kredit i Lægernes Pensionsbank skal du være medlem af pensionskassen. Opsparingsmedlemmer i pensionskassen kan dog ikke få lån (et opsparingsmedlem er et medlem med midlertidig autorisation som læge).

Når banken udsteder et lån eller en kredit med pant i fast ejendom, skal samtlige ejere af boligen være låntagere. Hvis det er din ægtefælle, som ejer ejendommen, skal I altså begge optage lånet.

For at du kan få en realboligkredit, skal din økonomi igennem en grundig kreditvurdering, og banken forbeholder sig ret til at give afslag på ydelse af kreditten.

Banken fraråder generelt at optage lån i fast ejendom med henblik på spekulation i værdipapirer.

SÅDAN OPRETTES EN REALBOLIGKREDIT

Ligesom et realkreditlån kan realboligkreditten have en prioritet op til 80 pct. af ejendommens værdi (60 pct. ved fritidshus). Ved overførsel af lån fra realkreditinstitutioner kan man genbruge en del af den tinglysningsafgift, som allerede er betalt én gang.

Ved etablering af en realboligkredit opretter banken en udlåns- og indlånskonto i dit navn. Det provenu, der opstår ved optagelsen af pantebrevslånet, overføres til indlånskontoen. Udlånskontoen bruger du til at indbetale afdragene på lånet i henhold til pantebrevet.

I nogle tilfælde oprettes realboligkreditten som en kassekredit med pant i et ejerpantebrev.

RENTEN PÅ UDLÅNSKONTOEN

Renten er variabel og består af Nationalbankens til enhver tid værende rente på indskudsbeviser plus et variabelt tillæg. Rentesats og tillæg fremgår af bankens til enhver tid gældende prisliste.

Renten bogføres på realboligkreditten hver den 31. marts, 30. juni, 30. september og 30. december.

I nogle tilfælde kan en rentestigning medføre, at lånets løbetid ikke kan overholdes, medmindre ydelsen (afdrag på lånet + renter) sættes op. Omvendt kan et rentefald betyde, at ydelsen på lånet bliver mindre. Lægernes Pensionsbank skriver til dig, hvis vi ændrer ydelsen på dit lån.

FORSKELLEN MELLEML REALBOLIGKREDITTEN OG ET FASTFORRENTET OBLIGATIONS LÅN

Renten på realboligkredit er variabel, mens det fastforrentede obligationslån har samme rente i hele lånets løbetid. Det betyder, at ydelsen på realboligkreditten kan ændre sig. Normalt vil renten på realboligkreditten være lavere end renten på et fastforrentet obligationslån. Den lavere rente betyder imidlertid, at du som låntager påtager dig nogle risici.

Dels er der den risiko, at ydelsen på realboligkreditten stiger, hvis renten stiger. Kraftige rentestigninger betyder altså, at ydelsen på lånet kan stige betydeligt (det kaldes ydelsesrisiko).

Dels er der restgældsrisikoen, som indebærer, at friværdien i din bolig kan blive mindre, hvis renten stiger. Det skyldes, at der ikke er sammenhæng mellem indfrielsesværdien af realboligkreditten og ejendomspriserne. Et stigende renteniveau vil normalt medføre, at ejendomspriserne falder. Det stigende renteniveau vil for et fast-

forrentet obligationslån indebære, at de bagvedliggende obligationer falder i kurs, så indfrielsesværdien bliver mindre, i stort set samme takt som ejendomspriserne falder. Det tilsvarende gælder *ikke* for realboligkredit, der skal indfries til kurs 100. Med andre ord kan friværdien i en bolig belånt med realboligkredit risikere at blive mindre ved en rentestigning.

RENTEN PÅ INDLÅNSKONTOEN

Indeståendet på din indlånskonto forrentes på følgende måde:

Den del af indeståendet, der svarer til restgælden på det lån, som du betaler af på via udlånskontoen, bliver til enhver tid forrentet med samme rente som lånet. Den aftalte sammenhæng mellem ind- og udlånsrente er uopsigelig fra Lægernes Pensionsbanks side.

Resten af indeståendet på indlånskontoen bliver forrentet med samme sats som bankens højrentekonto. Renten på indlånskontoen beregnes og tilskrives samtidig med renten på udlånskontoen.

Rentesatsen fremgår af bankens til enhver tid gældende prisliste.

BRUG INDLÅNSKONTOEN SOM LØNKONTO

Du kan få Visa/Dankort, Webbank og Betalingservice (Nets) tilknyttet indlånskontoen. Hvis du benytter kontoen som løn-, betalings- eller opsparingskonto, har det den fordel, at opsparingen modregnes i gælden, så renteudgifterne mindskes.

SÅDAN BETALER DU AF PÅ LÅNET

Lægernes Pensionsbank trækker alle afdrag, renter, gebyrer og morarenter mv. vedrørende boligkredit på din indlånskonto. Hvis der ikke står penge nok på indlånskontoen til at betale alle forfaldne afdrag, renter, gebyrer, morarenter mv., kan Lægernes Pensionsbank enten bevilge dig et overtræk eller kræve, at du betaler.

Du må ikke selv overføre penge fra indlånskontoen eller fra andre konti til udlånskontoen eller på nogen anden måde selv indbetale penge til udlånskontoen.

Du kan altså kun betale af på lånet ved, at der på indlånskontoen står et beløb, der er stort nok til, at Lægernes Pensionsbank kan trække afdrag, renter samt eventuelle gebyrer og morarenter mv.

INDFRIELSE

Realboligkredit kan indfries uden gebyrer til kurs 100, hvis debitor får overført sin løn til en konto i Lægernes Pensionsbank. I modsat fald er der et gebyr for førtidsindfrielse, som fremgår af bankens til enhver tid gældende prisliste.

SIKKERHED

Som sikkerhed for lånet skal Lægernes Pensionsbank have pant i din ejerbolig. Det kan gøres enten med et pantebrev med direkte pant i ejendommen eller med et ejerpantebrev. Fordelen ved et pantebrev med direkte pant i ejendommen er, at en del af tinglysningsafgiften, nemlig den variable del på 1,5 pct. (der tidligere kaldtes stempelafgift), kan overføres. Et direkte pantebrev etableres for eksempel i forbindelse med indfrielse af realkreditlån.

Også et ubenyttet ejerpantebrev kan benyttes igen, så man sparer den variable tinglysningsafgift.

Tal med Lægernes Pensionsbank om, hvilken sikkerhed der vil være den bedste i din situation.

Disse former for sikkerhed suppleres ofte med en gruppelevsfor sikring, der pantsættes til banken.

OPSIGELSE

Realboligkredit kan opsiges af Lægernes Pensionsbank med tre måneders varsel, medmindre der foreligger misligholdelse eller andre forfaldsgrunde. Hvis Læger-

nes Pensionsbank opsiger lånet, har du krav på at få en begrundelse.

OPHØR

Når du indfrier lånet, bortfalder indlånskontoen. Et eventuelt indestående på indlånskontoen overføres til en højrentekonto i Lægernes Pensionsbank i samme navn som indlånskontoen.

ØVRIGE BETINGELSER

Hvis du flytter permanent til udlandet, forfalder gælden til betaling inden for en frist på tre måneder. I øvrigt gælder bankens "Almindelige forretningsbetingelser", som du finder på www.lpk.dk.

REALKREDITLÅN

Lægernes Pensionsbank samarbejder med Totalkredit, men formidler også realkreditlån fra andre realkreditinstitutter i Danmark.

YDERLIGERE OPLYSNINGER

Hvis du vil vide mere om bankens tilbud og produkter, er du altid velkommen til at ringe til os på telefon 33 12 21 41, mandag-torsdag kl. 9-16, fredag kl. 9-15, eller sende os en e-mail på lpb@lpk.dk. Alle bankens produkter er derudover beskrevet på www.lpk.dk - og herfra kan du også udskrive relevante ansøgningskemaer.