

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 i pct. af fastforrentet obligationslån		Samlet bedømmelse i pct. af rentetilpasningslån	
		●	●	●	●	●	●	●	●
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.

- 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.
- Jyske Realkredit oplyser, at realkreditinstituttet ikke tilbyder rentetilpasningslån kort til private. Realkreditinstituttet tilbyder rentetilpasningslån F1.

Samlede omkostninger i forbindelse med kreditarkænen 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, 20 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 kreditarkænen 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



Forbrugerrådet Tænk Penge anbefaler

Nykredit/Totalkredit vinder testen og tildeles 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 tildes et Bedst i Test.

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 realkreditlånstype.

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 bidrags-satsen 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.