Du kan låne køber penge, så du kan få solgt dit hus

Bankers og kreditforeningers afvisning af lån bremser mange bolighandler, men der er en løsning på det problem.

Af BOLIGadvokat Paul Johansen, Advokatfirmaet Johansen & Bliddal, Videbæk

Finanskrisen har gjort, at boligmarkedet i store dele af landet stort set står i stampe. Det betyder dog langt fra, at der ikke er mange, der er interesseret i at købe en af de mange boliger, der er til salg.
Problemet er i høj grad, at det er blevet væsentligt vanskeligere for køberne at låne penge til at købe hus.
Bankerne og kreditforeningerne er blevet endog meget forsigtige, og kravene til likviditeten i familierne er blevet langt større, end de har været tidligere.
Det betyder, at en familie med en kernesund økonomi, der sagtens vil kunne klare afdragene på et lån, måske ikke kan få et lån hos deres bank. Og kreditforeningerne vil måske heller ikke (fuldt ud) give et lån, afhængig af, om boligen har den ”rigtige” beliggenhed m.m. Sidste eksempel er ”Årøsagen,” kendt fra JP.
Men der er en mulighed for at sælge huset uden at bruge af bank.

**Køber låner af sælger**I stedet er der nemlig mulighed for, at sælgeren kan låne penge til køberen ved et sælgerpantebrev for at få finansieringen til at hænge sammen.
Sælgerpantebreve var tidligere meget udbredt og helt op gennem 1990’erne har de været anvendt i vid udstrækning.
Bankerne havde imidlertid et ønske om at sidde på hele husfinansieringen, og det satte en stopper for sælgerpantebrevene, men der er tydelige tegn på, at disse nu er på vej tilbage.

**Sådan foregår det**Sælgerpantebrevet eller et privat pantebrev betyder, at køber låner penge af sælger, og dermed skal køber altså betale ydelser på pantebrevet til sælger, nøjagtigt som de normalt ville betale ydelser på et realkreditlån.
Betingelserne for pantebrevet – løbetid og rente – aftales mellem sælger og køber.
Det mest almindelige er en løbetid på 15-20 år, og skifter ejendommen/huset ejer undervejs, skal der betales et ekstraordinært afdrag ved hvert ejerskifte.

**Større risiko for sælger**Sælger får sikkerhed for sit lån til køberne i ejendommen. Men er der flere lån i ejendommen, er sikkerheden placeret efter kreditforeningslån. Det betyder, at sælger på den måde løber en større risiko end kreditforeningen.
Men ligesom banken, kan sælger bede køber om et budget og dermed få et grundlag for at vurdere, om man vil give køber lånet, eller holde på de ”konventionelle” lån.
Derudover er der en mulighed for, at sælgerpantebrevets sikkerhed på nærmere vilkår kan rykkes tilbage, såfremt køber tager et ombygningslån (forbedringslån) i en kreditforening, og dermed forøger ejendommens værdi.
Ofte har sælgeren en god fornemmelse for værdien af sin bolig og han kan derfor vurdere, om lånet til køberne ligger inden for ejendommens værdi, ligesom sælger kan vurdere købers seriøsitet og betalingsevne ud fra deres job og budget.

**Det koster det**Sælgerpantebrevet skal tinglyses, og der skal betales en afgift til staten for dette. Det koster 1.400 kr. plus 1,5 % af pantebrevets værdi. Denne afgift bliver normalt betalt af køber. Disse udgifter er ikke anderledes ved kreditforeningslån eller banker, men til gengæld sparer man de ret store andre omkostninger ved kreditforeninger eller banker.
Det vil som regel være sælgers advokat, der laver sælgerpantebrevet, og udgiften til sælgerpantebrevet betales af køber.
Hvis man som boligsælger eller boligkøber vil vide mere om hushandel med delvis sælgerfinansiering og sælgerpantebreve, bør man kontakte sin BOLIGadvokat.

Ønskes yderligere oplysninger, kan man kontakte Paul Johansen 9717 2244, medlem af Danske BOLIGadvokater, <http://www.danskeboligadvokater.dk/>