TJEKLISTE

1. Er der udfordringer med at få ejendommens køb finansieret på traditionel vis via bank og kreditforening?
2. Har køber en sund økonomi, jobs, et fornuftigt budget og fornuftige planer med ejendommen?
3. Kan I blive enige om, hvor meget sælger skal låne køber og til hvilken rente og over hvilken årrække?

Kontakt os når I er ved at være i mål med jeres drøftelser eller hvis du er i tvivl om noget.

En guide til brug af Sælgerpantebreve.

www.paulex.dk

ADVOKATHUSET BLIDDAL

KONTAKT OS:

Advokathuset Bliddal
Bredgade 20
6920 Videbæk

Spørg efter boligadvokat Michael Jørgensen eller juridisk rådgiver Paul Johansen

Tlf: 97 17 22 44
Mail: paulex@paulex.dk

ADVOKATHUSET BLIDDAL

Sælgerpantebreve

DIN SAG – VORES SAG

www.paulex.dk

Finansiering

Finanskrisen gjorde, at mange fik øje på muligheden for at oprette et sælgerpantebrev.

Problemet er stadig, at det er blevet vanskeligere for køberne at låne penge til at købe hus, specielt hvis ejendommen ikke ligger i en "center-by".

Bankerne og kreditforeningerne er blevet mere forsigtige, og kravene til likviditeten i familierne er blevet langt større, end de har været tidligere.

Det betyder, at en familie med en sund 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.

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.

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 køber 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.

Derudover er der 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 1.730 kr. (2022) plus 1,45 % 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, såsom bidrag.

Hvis vi skal bistå

Udgifterne til advokatbistand ved oprettelse af et sælgerpantebrev koster 5.000 kr. inkl. moms.

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.