

Sammenligning mellem at eje og leje sin bolig

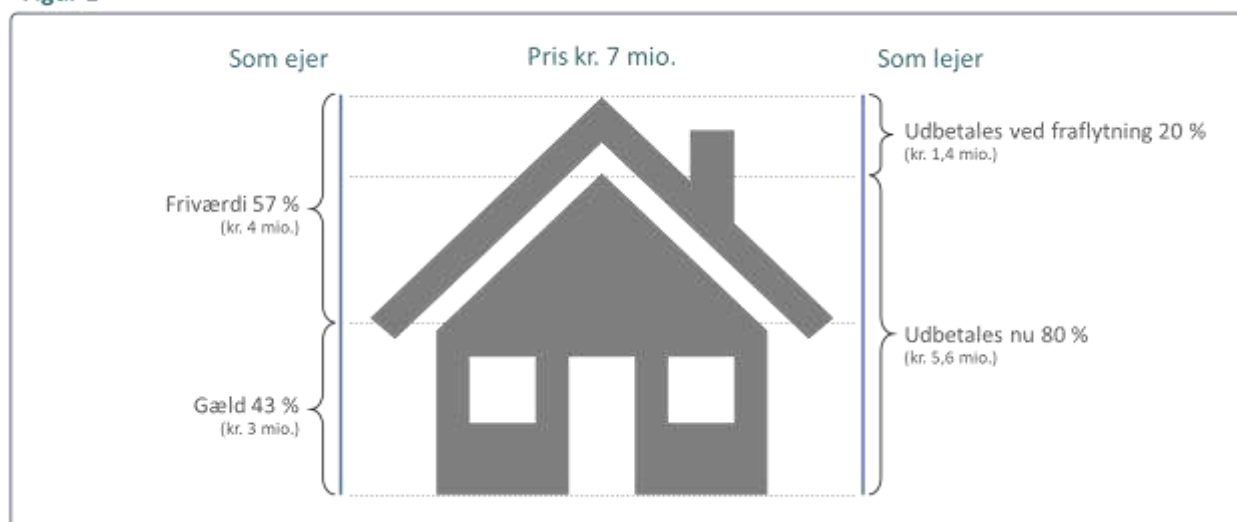
Huslejen ændrer sig, når pensionisten går fra ejer til lejer – og samtidig får udbetalt en væsentlig del af boligens værdi kontant. Her giver vi eksempler på, hvordan det påvirker pensionistens samlede økonomi.

Udbetaling ved salget

I første omgang sælger pensionisten sin bolig til Friværddi Plus og bliver boende som lejer. Figur 1 tager udgangspunkt i en ejendom til 7 mio. kroner, hvor der er en realkreditgæld på 3 mio. kr. Som det fremgår, vil sælger af ejendommen (den nye lejer) få udbetalt 5,6 mio. kr. ved salget og 1,4 mio. kr. den dag, lejer vælger at opsige lejemålet. Den sidste udbetaling afhænger af prisudviklingen på boligen, så den kan både blive højere og lavere.

Ved salget til Friværddi Plus skal realkreditlånet på 3 mio. kr. indfries, så netto bliver der 2,6 mio. kr. til udbetaling.

Figur 1

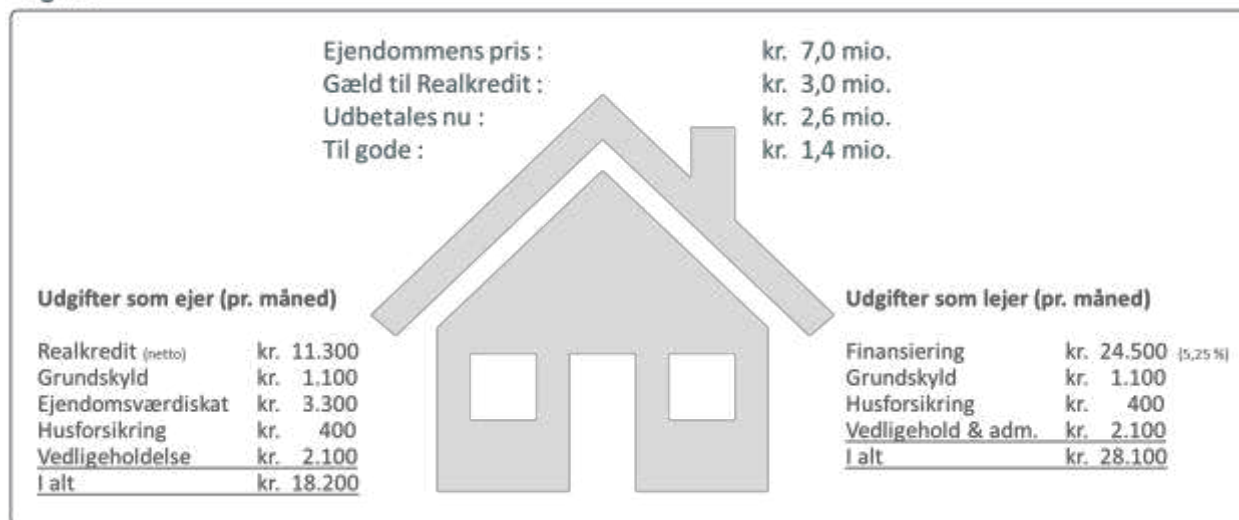


Ny boligudgift som lejer

Figur 2 sammenligner boligudgifterne som henholdsvis ejer og lejer. Beregningen tager udgangspunkt i et eksisterende realkreditlån, som er et 4 % fastforrentet lån, 30-årigt og uden afdrag. Bidragssatsen 0,75 % og skattesatsen 28 %. Grundskyld, ejendomsværdiskat og vedligeholdelse er estimerede beløb med udgangspunkt i villaer i samme prisklasse i vores markedsområde (Storkøbenhavn og nord for København).

Som det fremgår, stiger de månedlige udgifter fra 18.200,- kr. (som ejer) til 28.100,- kr. (som lejer). Boligudgiften stiger altså med 9.900,- kr. om måneden.

Figur 2

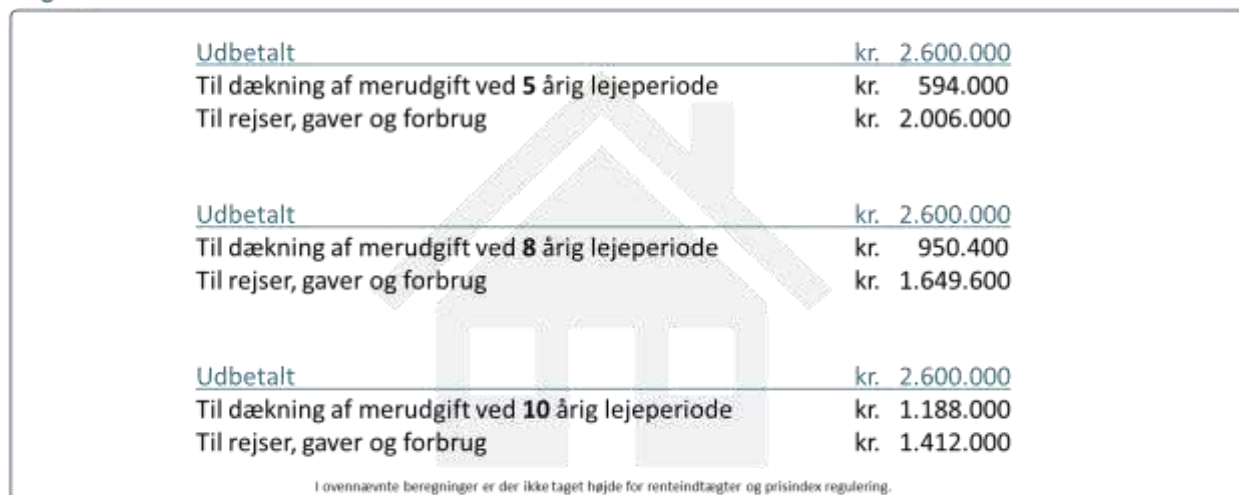


Hvilken forskel mærker sælger reelt?

Som nævnt får sælger 2,6 mio. kr. udbetalt ved salget. Hvordan stiller det sælger i hverdagens økonomi? Det viser figur 3.

Her fremgår det, hvad sælger har tilbage til forbrug, gaver, ferie m.m., når man fratrækker differencen på 9.900,- kr. pr. måned. Det oplevede overskud afhænger af lejeperioden, og figuren viser forskellen ved henholdsvis 5, 8 og 10 års lejeperiode.

Figur 3



Hvem vil især have glæde af modellen?

En aftale med Friværddi Plus egner sig særlig godt til pensionister, der ønsker at blive boende i deres bolig og samtidig få et større råderum i deres daglige økonomi. Det får de, som figur 3 viser, fordi de får udbetalt en stor del af deres boligs friværddi.

Hvis det var muligt, ville den normale løsning være at forhøje sit realkreditlån. Det er imidlertid ofte ikke muligt, når man er gået på pension, grundet en lavere indkomst. Samtidig sætter mange pensionister pris på at blive gældfri og samtidig slippe for den tunge vedligeholdelse, f.eks. skift af vinduer, at få lagt nyt dræn rundt om huset eller få nyt tag – det er Friværdi Plus, der som ejer finansierer og står for den del. Som lejer har pensionisten alene ansvaret for den almindelige vedligeholdelse.

Aftalen med Friværdi Plus giver samtidig en frihed til selv at bestemme, hvornår man ønsker at opsige sit lejemål – også med kort varsel. Der er 3 måneders opsigelse, men siger man til i god tid, f.eks. 6 måneder før, får man indflydelse på boligens udbudspris ved salg efter endt lejeperiode.

Hvor andre delesalgsmønstre bliver meget dyre for pensionisten, der opsiger aftalen før det aftalte åremål, ligger økonomien fast hos Friværdi Plus: Man får op til 80 % af friværdien udbetalt ved salget, og derefter betaler man den aftalte husleje i præcis den periode, man bor der som lejer – om det er 1, 3 eller 15 år.