

Seks gode råd til nye sommerhuskøbere

Viden. Har du styr på servitutter og belåningsregler? Drømmer du om fred og ro eller en god investering? Boligadvokat Peter Boe Christensen, næstformand i Danske Boligadvokater, giver gode råd til sommerhuskøbet.

Anja Limkilde, anli@jfmedier.dk

1 Hvad skal du bruge det til?

Der er forskellige grunde til at købe et sommerhus. Nogle vil have et rekreativt sted til dem selv, mens andre køber sommerhuse til udlejning. Nogle gør begge dele. Men inden man køber, skal man gøre sig klart, hvilket formål man har med sommerhuset, for der er forskellige ting, der gør sig gældende, fortæller Peter Boe Christensen.

- Køber man sommerhus med udlejning for øje, betyder postnummeret meget, men det behøver ikke ligge med havudsigt, for tyskerne, der er den helt store lejegruppe, er ligeglade med, hvad de kigger ud på. Til gengæld går de op i husets faciliteter, forklarer Peter Boe Christensen.

Man skal også være opmærksom på, at udlejning slider på huset.

- Har man set, hvordan tre tyske biler parkerer foran et sommerhus, og det myldrer ind med tre familier, seks hunde og syv børn, så ved man også, at store lejeindtægter betyder, at huset relativt hurtigt bliver slidt, siger han.

2 Beliggenhed

- De fleste køber et sommerhus, fordi man kan lide at have det og måske gør det til et samlingssted for familien. Et sommerhus er ofte hus nummer to, og det er dem, der er lidt grå i toppen, som køber det. Det kan også være huse, som man håber kan blive i familien i generationer, og man kan overdrage det i stedet for at sælge det. Er det sådan nogle værdier, der ligger bag sommerhuskøbet, er der andre ting, man skal tænke på, siger Peter Boe Christensen.

Beliggenheden er meget vigtig, mener Peter Boe Christensen. Man skal gøre om med sig selv, om man vil have havudsigt eller by i nærheden. Om det er midt i et turistområde eller der er fred og ro.

Men der er også stor forskel i priserne, alt efter, hvor i landet sommerhuset ligger.

- En mulighed kunne være at leje et sommerhus i en uge i et område, man overvejer. Så får man et indtryk af feriestedet. Ellers synes jeg, at man skal tage ud og opleve området, inden man ringer til ejendomsmægleren, for så kan det godt gå for hurtigt, til man kan mærke efter, siger Peter Boe Christensen.

En anden lavpraktisk ting omkring beliggenheden er, hvor langt man skal køre. Her kommer rådet, indirekte, fra boligadvokatens hustru.

- Da vi selv købte sommerhus, mente jeg, at vi skulle have et tre-fire timer væk





Priserne på sommerhuse er stigende, hvis man kigger på et gennemsnit af hele landet. Foto: Colourbox

Priser på sommerhuse stiger

Økonomi. Prisniveauet på sommerhus-salg er på sit højeste siden finanskrisen. En ny belåningsprocent har gjort det mere attraktivt at købe sommerhuse.

Anja Limkilde, anli@jfmedier.dk

For et år siden kostede sommerhuse i gennemsnit 1,38 millioner kroner, mens det i februar i år var oppe på 1,43 millioner kroner. Det er den højeste pris i flere år, og det er især de nordsjællandske fritidshuse, der trækker prisniveauet op. Det oplyser firmaet Boligadvokat24 i en pressemeddelelse.

I maj 2017 besluttede Folketinget, at kommende sommerhusejere kan belåne 75 procent af sommerhusets værdi i realkreditinstituterne mod tidligere 60 procent.

Det gør låneomkostningerne mindre og dermed mere attraktivt at købe sommerhus.

Tal fra boligsidens markedsindeks viste, at i maj og juni 2017 blev der solgt henholdsvis 1.435 og 1.425 sommerhuse i Danmark. Antallet af solgte sommerhuse ligger normalt på 1.030 boliger om måneden i gennemsnit.

De stigende priser gør, at der bliver mindre og mindre afslag at hente for kommende sommerhus-købere. Ifølge Boligadvokat24 er nedslagsværdien på sommerhuspriser faldet med 10 procent fra 1001 kroner per kvadratmeter i januar 2017 til 989 kroner per kvadratmeter i januar i år.

Du behøver ikke købe et hus i første klitrække, hvis du vil tjene penge på udlejning. Den største gruppe af sommerhuslejere kommer fra Tyskland, og typisk kigger de tyske lejere mere på husets faciliteter end havudsigt. Foto: Colourbox

for rigtig at koble af. Men mine kone mente ikke, det var nødvendigt, så vi købte sommerhus 40 kilometer væk, og det viste sig, at den halve time er rigeligt, siger han.

3 Regler ved nybyggeri

Alle de gode grunde er bebygget, mener Peter Boe Christensen, så vil man bygge nyt, skal man nærmest altid rive noget gammelt ned. Men bygger man nyt, skal man holde tungen lige i munden.

Den første regel, man skal kende, er, at byggelovgivningen siger, at man må bygge 15 procent af grunden i sommerhusområder.

- Derudover er der lokalplaner og servitutter, hvor der kan være masser af restriktioner på, hvor højt, hvor tæt, og hvor meget man må bygge. Jeg ser ofte, at folk finder ud af, at alle de gode steder er bebygget, så de køber en grund med et slidt hus for at bygge nyt. Men det er meget vigtigt, at man kender reglerne, inden man køber noget, siger Peter Boe Christensen.

Nogle af oplysningerne skal man have hos kommunen, andre ligger i tinglysningssystemet, og lokalplaner kan man finde på nettet.

Har man brug for hjælp kan en arkitekt eller en boligadvokat hjælpe.

- Det er en god idé at få noget på skrift fra kommunen i forvejen om, hvad man kan regne med at få tilladelse til, inden man har købt en ruin, siger boligadvokaten.

4 Løbende udgifter

De fleste, der køber sommerhus, ejer allerede en bolig, men låne-mulighederne er anderledes for fritidshuse, hvor man kan låne op mod 75 procent af prisen i realkreditinstitut. Frem til maj 2017 var belåningsprocenten nede på 60. Det betyder, at det er blevet billigere at låne til et sommerhuskøb, men det er stadig dyrere end helårshuse, hvor man kan låne 80 procent i realkreditinstitutterne.

Men udover låneudgifter kan et sommerhus være en dyr tilføjelse til budgettet.

- Det er dyrt at have et sommerhus. Man skal betale ejendomsskat og ejendomsværdiskat plus forsikring. Og man kan godt gå ud fra, at skatterne er høje, for kommunerne fastlægger en væsentlig del af det, og i sommerhus-kommuner som for eksempel Fanø eller Varde, kan man nemt betale 20.000 om året i ejendomsskat og det tilsvarende i ejendomsværdiskat. Der til skal man lægge forsikring, vedligeholdelse og låneudgifter, siger Peter Boe Christensen og understreger, at de løbende udgifter for det meste står i salgsopstillingerne.

5 Skal huset gå i arv?

Drømmer du om at købe et sommerhus til hele familien, som dine børn kan overtage efter dig, er det en god idé at overdrage sommerhuset, mens man stadig er i live.

Det kan i hvert fald give en økonomisk fordel, hvis man er ude i god tid, forklarer Peter Boe Christensen. Hvis man laver en familieoverdragelse af et sommerhus, kan børnene købe det til 85 procent af ejendomsvurderingen, som typisk ligger en del under markedsværdien.

- Hvis et sommerhus koster tre millioner på markedet, vil ejedomsvurdering typisk være på to millioner, og så kan børnene købe det til 1,7. Kommer man i gang i tide med overdragelsen, kan man udstede et gældsbrev på købesummen, som børnene ikke afdrager på, men som forældrene nedskriver hvert år med et afgiftsfrit gavebeløb. Overdrager men for eksempel til to børn, kan man nedskrive med 128.000 hvert år, så inden for 12 års tid er gældsbrevet nedskrevet, uden at man har betalt en krone i arve- eller gaveafgift, siger Peter Boe Christensen.

6 Det vigtigste råd

- Brug din sunde fornuft, og få noget rådgivning om de ting, som du ikke selv har styr på, siger Peter Boe Christensen.

Se oversigt over sommerhuspriserne på tværs af landet på næste side »