

Information om rentetilpasningslån (RT-lån)

Dette tillæg beskriver de særlige forhold, der gælder for LR Realkredits rentetilpasningslån (RT-lån). Herudover gælder LR Realkredits særlige lånebetingelser, der fremgår af "LR Realkredits generelle lånevilkår". Rentetilpasningslån ydes alene i danske kroner.

Nedenfor er redegjort for LR Realkredits RT-lån.

Baggrunden for RT-lån

RT-lån er lån med lang løbetid, der er baseret på obligationer med kort løbetid. Da løbetiden på de bagvedliggende obligationer er kortere end lånets løbetid, vil restgælden med aftalte tidsrum skulle refinansieres (rentetilpasses). Herved vil lånet få karakter af et variabelt forrentet lån.

Hensigten med at optage realkreditlån på grundlag af obligationer med kort løbetid er, at der kan opnås en rentefordel i forhold til at optage et realkreditlån på grundlag af obligationer med lang løbetid.

Sammenhængen mellem den effektive rente og løbetiden på en fordring (f.eks. en obligation) kaldes "rentekurven".

Under normale markedsforhold vil renten være stigende med løbetiden. Da LR Realkredits RT-lån finansieres ved udstedelse af obligationer med løbetider på indtil 5 år, vil et RT-lån - alt andet lige - have en lavere rente end et fastforrentet lån, der baseres på obligationer med en lang løbetid - oftest 20 eller 30 år. Jo stejlere "rentekurven" er, jo større en rentebesparelse vil et RT-lån give låntager sammenlignet med et fastforrentet lån.

Det skal understreges, at forskellige forhold kan medføre, at renten på obligationer med kort løbetid i perioder er højere end renten på obligationer med lang løbetid.

LR Realkredits RT-lån

LR Realkredits RT-lån ydes som inkonverterbare kontantlån med 4 årlige terminer efter følgende hovedprincipper:

- Lånet ydes som annuitetslån med løbetider på op til 30 år.

- Lånets provenu finansieres ved udstedelse af stående inkonverterbare obligationer med løbetider fra 1 måned til 5 år.
- RT-lån tilbydes i 5 varianter - F1 til F5 - hvor hele lånet rentetilpasses henholdsvis hvert år, hvert andet år eller op til hvert femte år. F angiver, at hele lånet rentetilpasses med et fast interval, og tallet angiver med hvilket interval, rentetilpasningen sker.

Der er dog mulighed for, at LR Realkredit kan yde RT-lån med afdragsfrihed i op til 10 år efter RT-lånets udbetaling.

Et lån af typen F1 rentetilpasses første gang tidligst 1 måned og senest 13 måneder efter, at lånet er udbetalt, mens eksempelvis et lån af typen F3 tilpasses første gang tidligst 25 måneder og senest 37 måneder efter at lånet er udbetalt.

Det forventede tidspunkt for første refinansiering fremgår af lånetilbuddet.

Renten - og dermed den samlede ydelse på et RT-lån - ændres ved hver rentetilpasning med virkning fra og med et rentetilpasningstidspunkt. For lån med afdrag vil afdragsforløbet kunne blive ændret ved en rentetilpasning. Ydelsens størrelse og sammensætningen heraf mellem to på hinanden følgende rentetilpasninger afhænger derfor af renten på de obligationer, der sælges til gennemførelse af rentetilpasningen.

Rentetilpasningen af restgælden sker ved, at LR Realkredit typisk 2 måneder forud for rentetilpasningen sælger nye stående inkonverterbare obligationer med en løbetid på indtil 5 år afhængig af rentetilpasningsprofilen. I øvrigt henvises til afsnittet om "Førtidig indfrielse". Låntager vil efter hver rentetilpasning modtage oplysninger fra LR Realkredit om lånets rente og ydelse for perioden frem til næste rentetilpasning.

Ved udbetaling/rentetilpasning af stående/afdragsfrie RT-lån med mere end 1 år mellem hver rentetilpasning til en kurs over 100 foretages en løbende merudstedelse af obligationer i hvert af årene indtil næste rentetilpasning. Tilsvarende vil kunne fremkomme ved RT-lån med afdrag, hvis kursforholdene tilsiger det. Dette sker for at sikre overensstemmelse mellem debitors betalinger og betalinger til indehaverne af obligationerne.

Låneoplysninger

Af LR Realkredits lånetilbud fremgår RT-lånets ydelsesforløb, der er beregnet under forudsætning af, at lånet udbetales på basis af senest registrerede tilbudskurs på tidspunktet for tilbudets afgivelse og under forudsætning af uændret renteniveau i hele lånets løbetid.

LR Realkredits terminsperioder følger kvartalene.

Udbetales F1-lån i det sidste kvartal forud for en rentetilpasning, kendes lånets første ordinære ydelse ikke, idet denne ligger efter den første rentetilpasning. Lånetilbudet indeholder derfor oplysning om en skønnet første ordinær ydelse for lånet. Denne ydelse er beregnet på basis af en stipuleret 12-måneders rente og forudsætter således et uændret renteniveau ved førstkomende rentetilpasning i forhold til renten på tilbudsdatoen.

I lånetilbudet gives endvidere oplysning om lånets effektive rente. I den effektive rente indregnes omkostninger ved låneudbetalingen samt risiko- og administrationsbidrag. Den effektive rente er beregnet under forudsætning af et uændret renteniveau i forhold til renten på tilbudsdatoen.

På LR Realkredits låneafregning er anført ydelsesforløbet. Ydelserne er beregnet under forudsætning af et uændret renteniveau i forhold til udbetalingsdatoen.

Låneomkostninger

Udbetaling af LR Realkredits RT-lån sker på samme vilkår som LR Realkredits øvrige lån. I forbindelse med lånets udbetaling opkræves indskud, lånesagsgebyr og kurtage efter samme regler som for fastforrentede LR Realkredit-lån. Risiko- og administrationsbidraget beregnes med samme sats som for fastforrentede lån. Beregningsgrundlaget er kontantlånsrestgælden, i visse tilfælde dog kontantlåns hovedstolen.

Låneomkostninger fremgår af LR Realkredits prisblad.

Risiko ved rentetilpasningslån

Der er en risiko forbundet med et rentetilpasningslån, fordi ydelsen på lånet ændres i forbindelse med rentetilpasninger. Ydelsen kan stige eller falde afhængig af renten på de obligationer, der sælges til brug for refinansiering.

Rentabiliteten ved et RT-lån sammenholdt med et fastforrentet lån afhænger derfor af, hvor meget renten stiger eller falder i forbindelse med de årlige rentetilpasninger.

Jo senere i låneforløbet renten stiger, jo større skal den permanente stigning i renten på obligationer med kort løbetid være, før fordelene ved rentetilpasningslånet forsvinder. Årsagen hertil er, at låntager frem til tidspunktet for rentestigningen har opnået en besparelse i forhold til det fastforrentede lån.

Låntager vil på grund af rentetilpasningerne automatisk få omlagt (konverteret) hele restgælden på sit RT-lån hvert år, hvert 2., 3., 4. eller 5. år afhængig af den aftale, der er indgået med LR Realkredit om rentetilpasning.

Låntager skal gøre sig klart, at rentetilpasningen kan medføre en stigning i de fremtidige ydelser på RT-lånet. Ved optagelse af RT-lån er det derfor vigtigt, at låntager kan overskue risikoen.

Noget af usikkerheden omkring renteudviklingen kan imødegås ved at vælge RT-lån med længere rentetilpasningsperioder, for eksempel F5-lån, hvor ydelsen er kendt i en længere periode. Dog vil et type F5-lån normalt have en højere rente og dermed en højere ydelse end et type F1-lån.

Sammenfattende skal det bemærkes, at der er en væsentlig risiko knyttet til rentetilpasningslån som følge af usikkerheden mht. den fremtidige renteudvikling. Låntager skal være opmærksom på denne risiko og kritisk vurdere - evt. i samråd med eksterne rådgivere - om denne risiko kan accepteres.

Førtidig indfrielse

RT-lån er ydet på basis af inkonverterbare obligationer, og kan som udgangspunkt kun indfries helt eller delvist ved opkøb og indlevering af de bagvedliggende obligationer til LR Realkredit. Det betyder, at indfrielsen principielt kan ske til en højere kurs end kursen på udbetalingstidspunktet. Indfrielse eller nedbringelse ved indlevering af obligationer kan imidlertid ikke ske i perioden fra 2 måneder forud for en rentetilpasning.

RT-lån kan dog indfries helt eller delvist til kurs 100 forud for enhver refinansiering af restgælden. Dette forudsætter, at lånet skriftligt opsiges overfor LR Realkredit med mindst 2 måneders varsel forud for rentetilpasningen.

Herudover kan RT-lån indfries gennem straksindfrielse til kurs 100 ("pari-straksindfrielse"), såfremt der er under 12 måneder til næste refinansiering.

Ved pari-straksindfrielse vil låntager skulle betale rente frem til første rentetilpasning. Endvidere skal betales risiko- og administrationsbidrag dækkende perioden fra sidste termin og frem til indfrielsestidspunktet. Som følge af, at LR Realkredit modtager provenuet til indfrielse af RT-lånet, før LR Realkredit skal anvende provenuet til indløsning af de til grund for lånet udstedte obligationer, beregner LR Realkredit en mellemregningsrente. Størrelsen af mellemregningsrenten fastsættes af LR Realkredit.

LR Realkredit kan iht. pantebrevet træffe beslutning om at ændre refinansieringstidspunktet og/eller regulere den periode, hvori det til brug for refinansieringen nødvendige obligationssalg kan finde sted. Træffes en sådan beslutning, vil der ligeledes kunne ske ændringer i indfrielsesperioder, opsigelsesfrist og i perioden, hvori der kan indgås aftale om ændring i rentetilpasningsprofilen.

Ændring af rentetilpasningsprofil

For rentetilpasningslån af typen F kan tidsrummet mellem rentetilpasningerne (rentetilpasningsprofilen) ændres ved hver rentetilpasning, således at rentetilpasningerne fremover sker med et andet interval. Et RT-lån af typen F5 kan således ændres til at have rentetilpasning hvert år, det vil sige til typen F1. For at der kan ske ændring af rentetilpasningsprofilen, må låntager rette henvendelse til LR Realkredit og oplyse, hvilken rentetilpasningsprofil der ønskes. LR Realkredit vil herefter, såfremt ønsket kan imødekommes, fremsende ny "Aftale om rentetilpasning", som skal underskrives og returneres. Aftalen skal være LR Realkredit i hænde senest 2 måneder forud for rentetilpasningen.

Ændres den periode, hvori det til brug for refinansieringen nødvendige obligationssalg finder sted, vil seneste tidspunkt for aftalens modtagelse i LR Realkredit ligeledes blive ændret. Låntager vil i givet fald blive informeret herom.

For rentetilpasningslån, der ikke bærer typen F, kan der ikke ske ændring af rentetilpasningsprofilen. Såfremt låntager ønsker en anden profil, må der derfor foretages en konvertering (låneomlægning) til et nyt rentetilpasningslån med den ønskede profil. Er der tvivl om, hvorvidt lånet kan ændre profil, uden at der skal gennemføres en egentlig låneomlægning, kan der rettes henvendelse til LR Realkredit.

Omlægning til et fastforrentet lån

Ønsker låntager på et givet tidspunkt at skifte rentetilpasningslånet ud med et fastforrentet lån, sker det på samme måde som ved en almindelig låneomlægning. Låntager kan ved henvendelse til LR Realkredit få et lånetilbud samt nyt pantebrev til brug for omlægning af RT-lånet til et fastforrentet lån. Reglerne for tinglysningsafgift er som for andre lån, hvilket betyder, at der er mulighed for at overføre tinglysningsafgift, hvis RT-lånet omlægges til et fastforrentet lån. Låntager er således ikke bundet til et RT-lån i hele lånets løbetid.

Kurssikring af rentetilpasningslån

I forbindelse med lånets udbetaling har låntager mulighed for at indgå en fastkursaftale, hvor der aftales kurs og udbetalingsdato for lånet. Låntager har endvidere mulighed for at indgå en fastkursaftale i tilknytning til rentetilpasningen.

Skattemæssige forhold

Gevinst eller tab ved fastkursaftaler, der vedrører udbetalinger, indfrielse og rentetilpasninger af realkreditlån, indgår ikke i skatteopgørelsen for privatpersoner.

RT-lån er kontantlån, og låntager beskattes af en eventuel kursgevinst i forbindelse med hel eller delvis førtidig indfrielse af lånet. Der gælder således de samme regler for RT-lån som for andre kontantlån. Indfries refinansieringsbeløbet i forbindelse med de årlige rentetilpasninger, er der ikke i skattemæssig henseende tale om nogen kursgevinst.