

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 rentetilpasningslån (RT-lån).

Baggrunden for RT-lån

Rentetilpasningslån (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". **Figur 1** viser et eksempel på sammenhængen mellem effektive kreditorrente og løbetiden på realkreditobligationer.

Kurven viser, at renten stiger 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

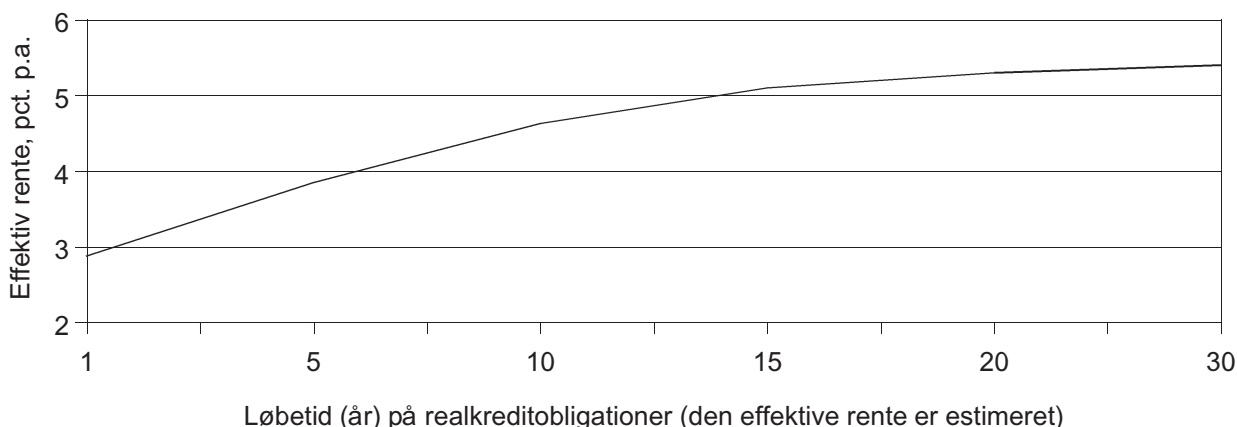
LR Realkredits RT-lån ydes som inkonverterbare kontantlån med 4 årlige terminer efter følgende hovedprincipper:

- 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 pr. 1. januar året efter, at lånet er udbetalt, mens eksempelvis et lån af typen F3 tilpasses første gang pr. 1. januar i det tredje år, efter at lånet er udbetalt.

Figur 1



For lån udbetalt i december sker første rentetilpasning dog et år senere end for lån udbetalt i perioden januar til november. Et lån af typen F1 udbetalt i december har således første rentetilpasning pr. 1. januar i det andet år efter lånets udbetaling, og et lån af typen F3 udbetalt i december har første rentetilpasning pr. 1. januar i det fjerde år efter lånets udbetaling.

Da LR Realkredits RT-lån altid udløber en 31. december, vil lånets løbetid sjældent blive et fuldt antal år. Et 30-årigt RT-lån udbetalt eksempelvis den 1. april vil have en løbetid på 29 år og 9 måneder. Lånets afdragsforløb fastsættes i overensstemmelse med løbetiden.

Renten - og dermed den samlede ydelse på et RT-lån - ændres ved hver rentetilpasning med virkning fra og med en 1. januar. Ydelsens størrelse 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 i december måned forud for refinansieringen sælger nye stående inkonverterbare obligationer med en løbetid på indtil 5 år afhængig af rentetilpasningsprofilen. Låntager vil efter hver rentetilpasning modtage oplysning 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. 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 kvartalerne.

Udbetales F1-lån i perioden 1. oktober til 30. november, kendes lånets første ordinære ydelse ikke, idet denne ligger efter den første rentetilpasning, der finder sted pr. 1. januar, jævnfør ovenfor. 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

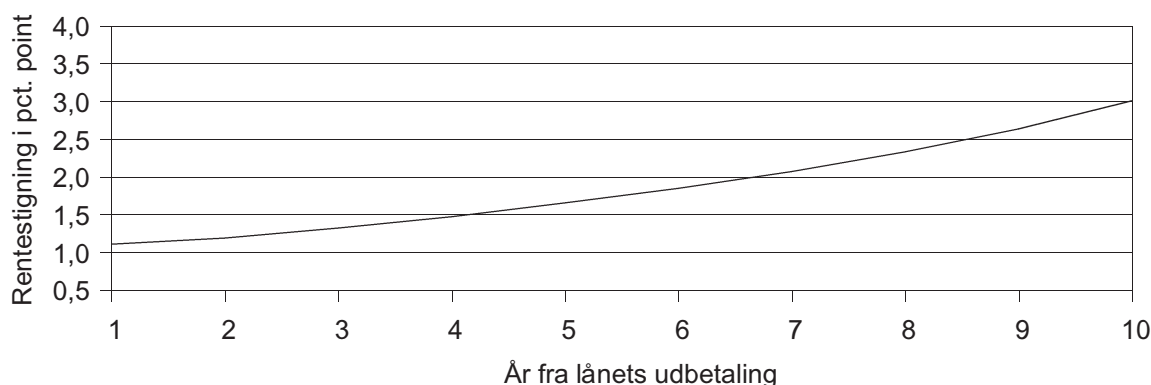
Der er en risiko forbundet med et rentetilpasningslån, fordi ydelsen på lånet ændres i forbindelse med rentetilpasninger. Ydelsen kan stige eller falde afhængig af renten på de obligationer, der sælges til brug for refinansieringen.

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.

Figur 2 på næste side illustrerer, hvor stor en permanent rentestigning, der kan indtræffe i løbet af lånets første 10 år, før et **F1-lån** bliver dyrere (målt ved effektiv rente) sammenholdt med et fastforrentet lån. Beregningerne i figur 2 tager udgangspunkt i renteforholdene januar 2006 og sammenligner et F1-lån i danske kroner med et 30-årigt 4% obligationslån ligeledes i danske kroner. Ved en stigning på ét pct.-point forstås en stigning i renten fra for eksempel 5 pct. p.a. til 6 pct. p.a.

Figur 2 viser, at efter for eksempel 2 år kan der ske en permanent rentestigning på RT-lånet på knap 1,25 pct.-point, før RT-lånet bliver dyrere end det fastforrentede lån.

Figur 2



I beregningen er der kun set på, hvor stor en permanent stigning i F1-lånets effektive obligationsrente, der kan indtræde, før F1-lånet - set over hele lånets løbetid - vil blive dyrere end det fastforrentede obligationslån. Der er ikke taget hensyn til eventuelle konverteringsfordele på det fastforrentede lån.

Jo senere i låneforløbet renten stiger, jo større skal den permanente stigning i renten på obligationer med kort løbetid være, før fordelene ved F1-lånet 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 understreges, at ingen med sikkerhed kan udtale sig om den fremtidige renteudvikling.

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. Indfrielse eller nedbringelse ved indlevering af obligationer kan dog ikke ske i december måned 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 over for LR Realkredit **senest den 30. november** forud for rentetilpasningen.

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

Ved pari-straksindfrielse vil låntager skulle betale rente frem til første rentetilpasning. Til gengæld modtager låntager en rentegodtgørelse 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. Størrelsen af rentegodtgørelsen fastsættes af LR Realkredit.

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 type 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 den 30. november forud for rentetilpasningen.

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.