

Februar 2010

FlexLån® generelt

FlexLån® er et rentetilpasningslån, hvor renten tilpasses markedsrenten på bestemte tidspunkter efter aftale med dig.

Du kan vælge FlexLån® med enten fast eller variabel løbetid, og du kan også vælge FlexLån® som lån i euro – det kan du læse mere om i afsnittet »Særligt om FlexLån® i euro«.

FlexLån® med fast løbetid

Vælger du FlexLån® med fast løbetid, påvirker ændringer i markedsrenten ydelsen på lånet. Hvis markedsrenten er steget, når lånet skal rentetilpasses, stiger dine ydelser på lånet. Tilsvarende falder ydelserne på lånet, hvis markedsrenten er faldet.

FlexLån® med variabel løbetid

Vælger du FlexLån® med variabel løbetid, påvirker ændringer i markedsrenten i første omgang løbetiden i stedet for ydelsen. Stiger renten, forlænges løbetiden på lånet, mens ydelsen før skat er den samme. Modsat bliver løbetiden kortere, hvis renten falder.

Ved FlexLån® med variabel løbetid skal du vælge den korteste og længste løbetid, lånet må have. Lånet kan dog maksimalt have en løbetid på 30 år.

For at lånet kan afvikles inden for den længste løbetid, kan det ved rentetilpasning blive nødvendigt at sætte ydelsen op, hvis markedsrenten stiger kraftigt. På samme måde vil ydelsen blive sat ned, hvis markedsrenten falder så meget, at den korteste løbetid ikke kan overholdes. Det betyder, at så længe løbetiden kan holde sig inden for de fastsatte grænser, fastholdes den aftalte ydelse. Ellers ændres ydelsen, så vi overholder grænserne for løbetiden.

FlexLån® kan afdrages som annuitetslån og til erhverv også som stående lån. FlexLån® med variabel løbetid kan dog kun afdrages som annuitetslån.

Overordnet har vi 2 typer FlexLån® med hver sin rentetilpasningsprofil.

- Type F for Frekvens
- Type P for Procentandel

Efter typebetegnelsen står et K for fast løbetid eller T for variabel løbetid.

Type F – 100 % rentetilpasning

Type F er kendetegnet ved, at hele lånet bliver rentetilpasset hvert år, hvert 2. år eller op til hvert 10. år – altså med nøje aftalte frekvenser.

Eksempel

Hvis du har valgt type F5K eller F5T, vil lånet blive 100 % rentetilpasset hvert 5. år.

Ved FlexLån® type F1K og F1T er der mulighed for at udskyde den første rentetilpasning med ét år. Vil du udskyde den første rentetilpasning, skal det ske, inden du får lånet udbetalt, og rentetilpasningen kan på den måde udskydes med yderligere 1 år. Perioden fra udbetaling til lånets første rentetilpasning kan aldrig være mindre end 2 måneder.

Ved FlexLån® med fast løbetid og 100 % rentetilpasning hvert år har du mulighed for at få afdragsfrihed i op til 10 år. Hvis belåningsgraden ved lånoptagelse er mindre end 70 %, får du ved lånoptagelse samtidig tilsagn om mulighed for op til 20 års afdragsfrihed og op til 50 års løbetid.

Som privatkunde kan du placere de afdragsfrie perioder, hvor du vil i låneforløbet. Afdragsfriheden kan træde i kraft i forbindelse med, at lånet udbetales eller rentetilpasses.

Ved FlexLån® til erhverv skal den afdragsfrie periode altid starte ved lånets udbetaling.

Du kan vælge, at der – når lånet udløber – er en restgæld på lånet, der svarer til summen af de afdrag, du ikke har betalt i den afdragsfrie periode. I lånets sidste termin betaler du den ydelse, der er nødvendig for at afvikle lånet fuldt ud. Du kan også vælge at fordele summen af de ikke betalte afdrag over resten af lånets løbetid.

Februar 2010

På den måde undgår du, at der er restgæld, når lånet udløber, men det betyder dog også, at du skal betale en højere ydelse i resten af lånets løbetid.

Type P – rentetilpasning hvert år

Type P er kendetegnet ved, at lige store procentdele af lånet bliver rentetilpasset hvert år.

Du kan vælge fra 10 til 50 % årligt. Det er hver gang en lige stor andel i % af restgælden, der bliver refinansieret. Beregningen sker ud fra lånets kontantrestgæld et år før rentetilpasningen.

Størrelsen af den første rentetilpasningsandel afhænger af, hvornår lånet bliver udbetalt.

Eksempel

Du har valgt type P20.0K eller P20.0T med 20 % rentetilpasning hvert år. Lånet er på 1.000.000 kroner, og bliver udbetalt den 1. november.

Ved den første rentetilpasning den 1. april bliver halvdelen af de 20 % rentetilpasset, da lånet blev udbetalt 1. november og perioden frem til rentetilpasningen svarer til et halvt år. Det vil sige, at du ved den første rentetilpasning, får rentetilpasset 10 % af lånet, som svarer til 100.000 kroner.

Rentetilpasning

Ved rentetilpasning får du ændret renten – og dermed ydelsen – på dit lån. Hvad renten bliver, afhænger af markedrenten på dette tidspunkt.

Du kan læse mere om kursfastsættelse ved rentetilpasningen i ”Låntyper og forretningsbetingelser”.

Du kan indgå fastkursaftale (strakshandel) på rentetilpasningen, som så gennemføres til den eller de aftalte kurser. En fastkursaftale (strakshandel) skal altid indgås senest 2 måneder før en rentetilpasning.

Ca. 3 måneder før en rentetilpasning kan vi vælge at sende en foreløbig meddelelse om den kommende rentetilpasning. Her kan du se, hvad ydelsen vil være efter rentetilpasningen, hvis kurserne på rentetilpasningstidspunktet er de samme, som da vi lavede beregningen. Hvis vi

ikke hører fra dig, bliver lånet rentetilpasset som oprindeligt aftalt.

Ændring af aftale om lånets rentetilpasning og løbetid

Før en rentetilpasning kan du ændre rentetilpasningsprofilen for den del af lånet, der skal rentetilpasses. Ændringen skal meddeles Realkredit Danmark senest 2 måneder før rentetilpasningen.

Da hele lånet bliver rentetilpasset 100 % ved alle type F-lån, kan du ændre profilen for hele lånet på én gang. Du kan få rentetilpasning med et andet interval, så lånet for eksempel rentetilpasses hvert 5. år i stedet for hvert år.

Ved rentetilpasning af FlexLån® type F med fast løbetid har du også mulighed for at vælge afdragsfrihed for den kommende rentetilpasningsperiode.

Ved type P er det kun en del af lånet, der bliver rentetilpasset hvert år. Derfor gælder ændringen kun for den del, der skal rentetilpasses.

Du kan før en rentetilpasning vælge at ændre dit lån fra fast løbetid til variabel løbetid eller omvendt.

Ved FlexLån® med variabel løbetid kan du ved rentetilpasningen ændre ydelsen og de aftalte grænser for løbetiden. Løbetiden kan dog ikke blive længere end 30 år i alt. Hvis den længste løbetid ved FlexLån® med variabel løbetid bliver længere end den tinglyste løbetid i pantebrevet, skal du tinglyse en allonge til pantebrevet. Den skal eventuelle efterstående panthavere typisk rykke for.

Minimal rentetilpasning

Ved FlexLån® type F vil der ofte være minimal rentetilpasning, hvis lånet er udbetalt eller rentetilpasset til over kurs 100 og er afdragsfrit. De minimale rentetilpasninger betyder, at renten på lånet kan ændre sig marginalt i år, hvor lånet ellers ikke skal rentetilpasses.

Den minimale rentetilpasning sker for at skabe balance imellem de indbetalinger, du som kunde foretager, og den (større) betaling som obligationsejeren skal modtage.

Februar 2010

Forskellen finansieres ved at sælge ekstra obligationer. Efter en minimal rentetilpasning får du at vide, hvilke obligationer vi har solgt, og om der er ændringer i renten.

Frist for ændring

Hvis du vil ændre aftalen om lånets rentetilpasning og løbetid, skal du underskrive en ny aftale, som vi skal modtage senest 2 måneder før rentetilpasningen. Ønsker du at indfri refinansieringsbeløbet, skal du ikke underskrive en ny aftale. Her er det nok, at du skriftligt opsiges denne del af lånet senest 2 måneder før rentetilpasningen.

Udbetaling

Udbetaling af FlexLån® sker på samme vilkår som alle øvrige lån. Du kan læse mere om udbetaling af lån i ”Låntyper og forretningsbetingelser”.

Indfrielse

Lånet kan som hovedregel kun indfris før normalt udløb ved at købe de bagvedliggende obligationer til markedskurs. Vi kan hjælpe dig med at opkøbe obligationerne.

Vil du indfri dit lån, skal du være opmærksom på, at

- hvis der er under et år til en 100 % rentetilpasning af lånet, kan du opsiges og indfri lånet til pari (kurs 100)
- refinansieringsbeløbet kan indfris i de sidste 2 måneder før en rentetilpasning, hvis du skriftligt har opsagt lånet senest 2 måneder før rentetilpasningen.

Hvis du i årets løb vil indfri lånet ved at købe obligationer, kan du opsiges den obligationsårgang, der udløber ved den førstkommande rentetilpasning til pari (kurs 100). Det er dog kun muligt, hvis du samtidig indfrir hele lånet. Alle indfrielse til pari (kurs 100) skal ske som paristraks eller pari-opsigelse.

Hvis du indfrir hele lånet eller refinansieringsbeløbet alene, kan du i stedet få et nyt fastforrentet realkreditlån eller FlexLån®. Det kræver dog, at du får et nyt lånetilbud med et pantebrev, der skal tinglyses.

Vil du omlægge hele lånet til en anden type FlexLån® i samme valuta på rentetilpasningstidspunktet, kan du dog beholde det oprindelige pantebrev, hvis løbetiden og afdragsformen er den samme.

Du skal være opmærksom på, at delvis indfrielse – bortset fra indfrielse af refinansieringsbeløbet – kun kan ske med forholdsmæssigt lige meget i hver obligationsårgang.

Skattemæssige forhold

Da FlexLån® er et kontantlån, vil du som privatperson blive beskattet af en eventuel kursgevinst, hvis du indfrir lånet helt eller delvist. Som selskab får man ved hel eller delvis indfrielse før udløb fradrag for kurstab, hvis det kontante indfrielsesbeløb er større end kontantrestgælden. Ligeledes bliver selskabet beskattet af kursgevinster, hvis det kontante indfrielsesbeløb er mindre end kontantrestgælden.

For FlexLån® i euro gælder særlige skattemæssige forhold ved indfrielse før tid, hvor man vil blive beskattet af en eventuel kursgevinst ligesom kurstab er fradragsberettiget.

Ejerskifte

FlexLån® kan overtages på samme måde som andre lån. Køber kan først ændre rentetilpasningsprofilen, når vi har registreret den endelige overtagelse af lånet. Køber kan dog aftale ændringen med sælger, som skal underskrive en ny aftale om lånets rentetilpasning og løbetid.

Ændring af rentetilpasningsprofilen gælder dog stadig kun for den del af lånet, der skal rentetilpasses og kun i forbindelse med en rentetilpasning.

Særligt om FlexLån® i euro

Vær opmærksom på, at ved lån i euro, kan der være løbende ændringer i valutakursen. Ydelsen kan derfor blive dyrere eller billigere end forventet, da du optog lånet, når ydelserne omregnes til kroner.

Derudover gælder der særlige forhold i forbindelse med udbetaling, indfrielse og betaling på eurolån.

Februar 2010

Du kan læse mere i ”Låntyper og forretningsbetingelser” samt i produktbladet ”Lån i euro - Privat” eller ”Realkredit i euro – Erhverv”.