

# Konvertering og omlægning af realkreditlån

Af Søren Verup, DR Nyheder Online, penge

## Indledning

Boligejere finansierer deres bolig ved at optage fastforrentede obligationslån. Disse lån er kendetegnet ved at have en maksimal løbetid på 30 år, en fast rente samt vilkår, der betyder, at lånet kan indfries til kurs 100.

Det særlige ved et fastforrentet obligationslån er, at der ved ændringer i den generelle renteniveau for obligationer med lang løbetid opstår mulighed for at konvertere. Konvertering vil sige, at et bestående fastforrentet obligation udskiftes til et lån af samme type, men med en lavere eller højere rentesats. Motivationen for at konvertere er, at der kan opnås reduktion af enten gælden eller ydelsen efter skat.

Fordelen ved at konvertere til lavere rente er, at ydelsen på lånet falder. Samtidig bliver værdien af de samlede betalinger set over hele lånets løbetid mindre.

Fordelen ved at konverterer til højere rente er, at restgælden falder. Det vil sige, at på trods af, at ydelsen ofte stiger en smule, så reduceres den samlede gæld så meget, at det kan betale sig, hvis man senere skal indfri lånet i forbindelse med salg eller et rentefald betyder, at man kan konvertere til en lavere rente.

Boligejer har en anden mulighed, idet de kan vælge at omlægge deres lån til andre typer af realkreditlån. Det kan enten være et kontantlån, som ikke vil blive omtalt her, eller det kan være til et rentetilpasningslån i danske kroner eller euro.

## Renteændringer

Ændringer i det generelle renteniveau sker – det viser de historiske erfaringer – med ujævne mellemrum, og er principielt umulige af forudsige. Der er en lang række komplicerede forhold, der spiller ind, dog kan ændringer i inflation, vækst, krig og katastrofer, valutauro, politiske kriser påvirke renten i kortere eller længere tid

Hvornår man skal konvertere kan derfor være svært at overskue. Det er et spørgsmål om timing, måske er gevinsten væk, hvis man venter, måske bliver den større. Langt de fleste pengeinstitutter og realkreditselskaber tilbyder en konverterings-service, hvor man kan blive kontaktede, hvis der er udsigt til gevinst. Dog bør man altid være forsigtig med at tage den første og bedste gevinst, da der dels er mulighed for, at gevinsten vokser ved at vente lidt, dels er der omkostninger forbundet med at konvertere.

## Teknikken i konvertering

Et realkreditlån af typen obligationslån er basalt set en lang række af opkrævninger, der skal tilbagebetale og forrente en gæld. Konvertering går ud på at udnytte, at man kan ombytte denne stak regninger med en anden bunke, der samlet set er mindre end før.

Grunden til at dette er muligt, er de særlige indfrielsesvilkår, der er knyttet til obligationslån. Det er sådan, at man som låntager altid kan opsiges lånet til indfrielse til kurs 100. Det betyder, at hvis renten generelt falder, og kursen dermed stiger, så kan man optage et nyt lån til god kurs og indfri det gamle til kurs 100 – selvom børskursen på det gamle lån reelt er over 100.

Det skal så i parentes bemærkes, at ingen får en gevinst på obligationsmarkedet, uden at andre taber. De, der taber på konvertering, er personer, banker og især pensionskasser, der ejer disse obligationer. De får ekstraordinære store udtrækninger på deres obligationsbeholdninger på et tidspunkt, hvor de skal geninvestere til en lavere rente, dermed svækkes den samlede forrentning af deres formue. Med andre ord, så betyder gevinsten på konvertering af realkreditlånet, at forrentningen af samfundets pensioner samlet set bliver mindre.

## Eksempel – nedkonvertering

Konvertering af realkreditlån til lavere nominel rente er mulig, når renteniveau for de langt løbende realkreditobligationer er faldet tilstrækkeligt. Tommelfingerreglen er, at konvertering først er givtig, hvis man kan skifte fra for eksempel et 8% lån til et 6% og opnå en reduktion på mindst fem procent i ydelsen efter skat

Eksempel:

	Eksisterende 8% obl.lån	Nyt 6% obl.lån	
Restgæld	1.000.000 kr.	1.056.000 kr.	
Løbetid	28 år	28 år	
Obligationrente	8%	6%	
Effektiv obl.rente	8,59%	6,56%	
Kurs	100	96	
1. års ydelse	95.500,00 kr.	84.100,00 kr.	Besparelse
1. års ydelse efter skat	61.300,00 kr.	56.500,00 kr.	11.400,00 kr.
Den samlede værdi af Ydelser efter skat	1.175.900 kr.	1.066.300 kr.	4.800,00 kr.
			109.600,00 kr.

Besparelse efter skat er på 9,3 procent. Samlede omkostninger inklusiv differencerente: 13.600 kr.

Kilde: Realkredit Danmark

## Tommelfingerregler

Der gælder følgende tommelfinger regler for, hvornår konvertering til lavere rente er en god forretning:

- Når besparelsen efter skat er større end fem procent. I dette eksempel er besparelsen på 9,3 procent ( $109.600 \times 100 / 1175.900$ )
- Når der kan konverteres til et lån med obligationer, der har en nominel rentesats, der er to procentpoint lavere
- Restløbetiden skal være over ti år.
- Restgælden skal være over 250.000 kr.

## Papirgangen

Når man acceptere at konvertere begynder et større flow af papirer, som det er vigtigt at have overblik over. Det nemmeste er at lade pengeinstituttet eller realkreditinstituttet stå for processen. Det kræver nogen indsigt at gøre det selv, men det er bestemt ikke uoverstigeligt svært.

1. Første skridt består i at få tilsendt et låntilbud med de nye rentesatser og betingelser. Når det accepteres, skal det underskrives og indsendes. Der gøres sammen med skødet på ejendommen. Desuden skal der underskrives en lang række papirer, herunder fuldmagter og udbetalingsanmodninger med mere.

2. Samtidigt er det meget vigtigt eventuelt at kurssikre lånet, så man er sikker på få den portion penge, der skal til for at indfri det gamle lån. Kurssikring koster ofte et mindre beløb, men giver ro i sindet.

3. Det gamle lån opsiges til indfrielse til næste termin. Men da lånet skal indfries hurtigt og slettes af tingbogen er det nødvendigt at betale en differencerente fra indfrielsestidspunktet til næste termin. Denne rente skal ikke betales kontant, men den indgår i den samlede opgørelsen. Denne rente er i øvrigt fradragsberettiget.

4. Det nye lån tinglyses og det gamle lån aflyses. Det vil sige, at lånene bliver registeret i ejendommens tingbog, hvorved kreditforeningen fortsat har pant i ejendommen.

5. Når dokumenterne kommer retur fra det lokale dommerkontor tjekker pengeinstituttet eller realkreditinstituttet, at der ikke er anmærkninger, som kan forhindre udbetaling. Hvis lånene er i orden udbetales det nye lån, hvorefter provenuet modregnes i indfrielse af det gamle lån. Udgifterne til tinglysning, stempel, kurtage, lånesagsgebyr, differencerente og andet modregnes og et eventuel provenu udbetales/indbetales.

6. I nogle tilfælde garanterer pengeinstituttet eller kreditforeningen for at alt er i orden. Det betyder, at man cirka en uge efter underskrift vil kunne få eventuelt overskud udbetalt.

7. Næste termin skal man kontrollere, at opkrævningen er på det nye lån.

## Eksempel – opkonvertering

Det er lidt underligt, at det kan betales sig at omlægge et realkreditlån til en højere rente. Men det kan det, fordi restgælden reduceres betydeligt. Dog er det kun en ubetinget fordel, hvis man senere forventer at kunne foretage en nedkonvertering eller hvis man skal sælge boligen. Ved at konvertere frem og tilbage kan man faktisk være så heldig/dygtig, at man kan nedbringe sine udgifter ganske betydeligt over nogle år.

Ligesom for nedkonvertering gælder der de tommelfingerregler, at forskellen i obligationsrenten skal være to procentpoint. For eksempel fra 6 procent til 8 procent. Restgælden skal også være mindst 250.000 kroner og restløbetiden over ti år. Desuden må ydelsen efter skat ikke stige væsentligt.

Eksempel:

	Eksisterende 6% obl.lån	Nyt 8% obl.lån	
Restgæld	1.000.000 kr.	869.000 kr.	
Løbetid	28 år	28 år	
Obligationsrente	6%	8%	
Effektiv obl.rente	6,54%	8,85%	
Kurs	82	95	
1. års ydelse	79.700,00 kr.	83.000,00 kr.	Besparelse -3.300,00 kr.
1. års ydelse efter skat	53.500,00 kr.	53.300,00 kr.	200,00 kr.
Den samlede værdi af Ydelser efter skat	1.009.400 kr.	1.021.500 kr.	- 12.100,00 kr.

Fordyrelsen bliver på 1,2 procent efter skat, mens gælden reduceres med 13 procent. De samlede omkostning er 4.800 kr. Hvis det nye 8% obligationslån efter et år nedkonverteres til et 6% lån, fordi renten er faldet, vil besparelsen efter begge konvertering blive 78.300. Samtidig vil ydelsen efter skat over et år være blevet nedbragt med 4.500 og restgælden reduceret 91.000 kroner i forhold til det oprindelige 6% lån.

## Omlægning fra fastforrentede realkreditlån til rentetilpasningslån

Renten på et realkreditlån kan fastsættes på flere måder. Et fastforrentet lån er kendetegnet ved at have en fast rente i hele lånets løbetid. Det betyder, at låntager altid ved, hvad terminsudgiften er.

Men det er i de senere år er det blevet mere og mere populært at optage realkreditlån med variabel rente. Der er forskellige måder, hvorpå rente skifter på disse lån, men grundlæggende øges risikoen for, at ydelsen kan stige, hvis renten stiger. Denne risiko betyder, at der er nødvendig at have tilstrækkelig plads i sin privatøkonomi til eventuelt at kunne betale højere terminsudgifter.

Realkreditselskaberne udbyder en vifte af rentetilpasningslån med forskellige betingelser. Fælles er, at renten ændres efter en periode, der kan være fra et til fem år, nogle selskaber endda endnu længere. Der er et væld af kombinationsmuligheder, og man kan endda tegne en forsikring mod alt for store uventede stigninger i ydelsen.

### Hvorfor

Rentetilpasningslån er billigere end normale fastforrentede lån, fordi de obligationer, der bruges til at finansiere lånet har en lavere rente og samtidig en konkurrencedygtig kurs. Det skyldes den prisfastsættelse som investorerne foretager på obligationsmarkedet. Groft sagt kan man sige, at det i øjeblikket er sådan, at investorer er villige til at få en mindre rente for at binde pengene i kort tid i kortløbende obligationer, mens de vil have en højere rente for at binde pengene i lang tid.

For eksempel er kursen på en 6 procents obligation, der udløber over 30 år cirka 98, mens en obligation med kun 4 procents rente, der udløber om to år, har en kurs på 99,5.

Det vil sige, at man som låntager/boligejer enten kan vælge at låne 98 kroner og betale 6 procent i rente fast i tre år, eller man kan låne 99,5 kroner og betale fire procent i rente i to år. Rente- og kursforskellen mellem de to måder at finansiere sin bolig på er så stor, at det er over 30 procent billigere at vælge rentetilpasningslånet.

Prisforskellen opstår, fordi investorerne på obligationsmarkedet er villige til at få et mindre afkast på deres investering, når de binder pengene i to år, end hvis de binder pengene i 30 år. Den måde, obligationerne er konstrueret på, betyder, at risikoen for, at obligationskøberne taber en del af værdien på deres investering, er større jo længere obligationen løber.

Det er denne forskel i vurdering af risiko, som boligejerne kan nyde godt af, hvis de ønsker at påtage sig større risiko og få betaling for det ved at spare på den månedlige ydelse.

### Hvordan

Omlægning til et rentetilpasningslån foregår på samme måde som konvertering, idet lånet formidles gennem en bank eller en kreditforening, der sørger for alt papirarbejdet.

### Eksempel

	Eksisterende 6% obl.lån	Rentetilpasning hvert år i DKK	
Restgæld	1.000.000 kr.	1.000.000 kr.	
Løbetid	28 år	28 år	
Obligationrente	6%	Variabel	
Effektiv rente før skat	6,3%	4,1%	
Kurs	98	99,9	
1. års ydelse	84.100,00 kr.	63.200,00,00 kr.	Besparelse 20.900,00 kr.
1. års ydelse efter skat	56.500,00 kr.	48.900,00 kr.	7.600,00 kr.

Besparelse efter skat er på 13,5 procent.

### Risiko

Ulempen ved de billigere rentetilpasningslån er, at man ikke kender ydelsen på realkreditlånet i hele lånets løbetid, der er på maksimalt 30 år. Tidspunktet for fastsættelse af en ny rentesats vil typisk være fra et til fem år. Det betyder, at låntageren kun kender ydelsen på lånet i en kortere periode set i forhold til hele lånets løbetid.

Ulempen opstår når renten skal fastsættes igen, da den kan være stget, hvorved terminsudgiften stiger. Det er derfor alt afgørende, at man har en rigelighed i sin privatøkonomi, der gør, at man godt kan klare en stigning i udgifterne.

Når der skal fastsættes en ny rente, skal låntageren igen vælge, om lånet skal have den samme rentesats i et, to, tre, fire eller fem år. Eller om man skal vælge at optage et fastforrentet lån eller et kontantlån, hvor terminsudgifter ligger fast i hele lånets løbetid.