

REALKREDITLÅN MED
REALRÅD

Realkreditlån med RealRåd

INDHOLD:

Indledning	Side 2
Om RealRåd	Side 2
Obligationslån	Side 3
Afdragsfrihed	Side 3
Konvertering af obligationslån	Side 5
Konvertering ned i rente	Side 5
Kursskæring	Side 6
Kurssikring	Side 7
Konvertering op i rente	Side 9
Konverteringstrekanten [®]	Side 10
ACCURAT	Side 10

Realkreditlån med RealRåd

Indledning:

Dette er langt fra en udtømmende beskrivelse af mulighederne for finansiering med realkreditlån. Vi beskriver kun den låntype, som RealRåd arbejder med i det daglige – klassiske obligationslån - og de spørgsmål som vi selv synes er relevante for forbrugerne. Vi forklarer de forskellige begreber med en kritisk tilgang set fra forbrugerens side.

Om RealRåd:

Vi har eksisteret siden 1995, hvor Søren og Charlotte Ejlertsen grundlagde RealRåd som en reaktion på ikke tilfredsstillende rådgivning i deres realkreditinstitut. Udgangspunktet var altså, at "det kan vi gøre meget bedre".

Udover at yde den løbende rådgivning, udmærkede RealRåd sig ved at formidle handel med obligationer direkte på fondsbørsen til kunderne. Til bedre kurser, end kunderne selv kunne opnå i realkreditinstitutterne. Det satte Finanskrisen desværre en stopper for, da banken som fondshandlerne foregik gennem krakkede i 2013. Kunderne måtte derfor i 4 år acceptere de kurser som realkreditinstituttet tilbød. I 2017 lykkedes det endelig RealRåd at finde en ny bank, som ville hjælpe med obligationshandlen. Og heldigvis for det, for i mellemtiden er begrebet kursskæring vokset til nye højder og udgør i dag en meget stor del af de samlede kreditomkostninger, når man optager realkreditlån. Og på det seneste også når handlen sker gennem de fleste banker.

Søren er oprindeligt uddannet som systemprogrammør og har aldrig sluppet interessen for området. Grundlaget for RealRåds rådgivning er systemet ACCURAT, som løbende er blevet udviklet fra et Excel-ark til et næsten selvtænkende IT-system i dag. ACCURAT er under stadig udvikling. Senest er systemet blevet lanceret som en APP til mobiltelefoner, men det er derudover klargjort til at kunne levere og hente data fra andre IT-systemer. Målet på længere sigt er, at ACCURAT skal kunne søge om et lån og gennemføre en lånekonvertering næsten uden menneskelig indblanding via ganske få klik på mobiltelefonen.

RealRåd blander sig også i den offentlige debat, når det handler om at forbedre kundernes muligheder. Senest har RealRåd bidraget til Konkurrencestyrelsens rapport om (manglende) konkurrence på realkreditområdet fra 2017. RealRåd fik medtaget 2 konkrete anbefalinger i rapporten. Det ene var at kunden skulle have ret til selv at disponere over obligationerne og det andet var, at kunderne har ejerskab af sine egne data i realkreditinstitutterne.

Nu til sagen. I det følgende vil vi skrive om de muligheder og udfordringer der er med gode gammeldags realkreditlån i form af obligationslån, som har eksisteret siden 1797. Set gennem forbrugerkritiske briller.

Realkreditlån med RealRåd

Hvad er et obligationslån?

Når man optager et realkreditlån er der 3 parter:

- Låntageren
- Realkreditinstituttet
- Investoren som køber obligationerne, f.eks. en pensionskasse, men i høj grad også realkreditinstituttet selv.

Låntageren søger om et konkret lån, og skal opfylde en række krav. Man skal eje en bolig, som belånes, og man skal kunne dokumentere at man er i stand til at betale lånet tilbage.

Når det er på plads, vurderer realkreditinstituttet ejendommen og tilbyder et lån, baseret på at der tinglyses et pantebrev som sikkerhed for lånet.

Når pantebrevet er tinglyst, kan lånet udbetales. Det sker i princippet ved, at realkreditinstituttet udsteder obligationer for et beløb svarende til lånet. Låntageren får obligationerne, og kan selv sørge for at sælge dem, eller lade realkreditinstituttet eller banken gøre det. Kursen på obligationerne afgør, hvor stort låneprovenuet bliver. Det vender vi tilbage til senere.

Når lånet er udbetalt, skal det tilbagebetales over den aftalte periode. Det gør man hver termin, - kvartalsvis - hvor realkreditinstituttet opkræver en ydelse, som består af 3 dele:

- Renter
- Afdrag
- Bidrag.

Renter og afdrag betales videre til investor som ejer obligationerne og bidraget bliver i realkreditinstituttet til dækning af omkostninger og overskud.

Lånet afvikles ud fra et annuitetsprincip. Det betyder, at man betaler en fast ydelse* hver termin. Renten beregnes af restgælden og da gælden falder hver termin falder rentebetalingen også. Til gengæld stiger afdraget så. Det betyder, at man betaler mindre og mindre i rente og mere og mere i afdrag.

*Ydelsen er i dette tilfælde uden bidragsbetaling. Bidraget betales ved siden af og beregnes ligesom renten af gælden, og falder derfor hver termin. Forudsat selvfølgelig, at bidragssatsen ikke bliver sat op.

Obligationslån med afdragsfrihed.

I 2003 blev det muligt at optage lån med afdragsfrihed i op til 10 år. Dermed kunne man udskyde afdragene og dermed få en lavere ydelse og i stedet bruge "besparelsen" på noget andet. Når besparelsen er sat i citationstegn, er det fordi der reelt ikke er tale om en besparelse, da afdrag ikke er en udgift, men opsparing. Tværtimod medfører afdragsfrihed, at gælden ikke falder, og derfor betaler man mere i rente.

Når afdragsfriheden udløber efter de 10 år, skal man begynde at afdrage på gælden. Som udgangspunkt over 20 år, så lånets samlede løbetid bliver 30 år. Det er i nogle realkreditinstitutter dog også muligt at

Realkreditlån med RealRåd

starte afvikling før der er gået 10 år, og så kan afviklingstiden være længere. F.eks. 25 år, hvis afdragsfriheden har varet i 5 år.

Hvad koster afdragsfriheden?

Der er flere forhold, som gør et afdragsfrit lån dyrere end et lån med afdrag:

- Kursen på obligationerne bag et afdragsfrit lån er lavere
- Bidragssatsen er højere
- Da gælden ikke falder løbende, bliver den samlede rentebetaling større.

Nedenfor viser vi en sammenligning af 2 lån. Et 2 % obligationslån på 3 millioner med 30 års løbetid og et 2 % afdragsfrit lån med samme kursværdi, 10 års afdragsfrihed og herefter 20 års afvikling. Der er taget højde for ekstra kurstab på det afdragsfrie lån (1,34 point), men ikke øvrige etableringsomkostninger:

	Lån med afdrag	Lån uden afdrag	Forskel
Hovedstol	3.000.000	3.041.000	- 41.000
Startydelse 1. år	155.221	93.359	61.862
Heraf renter og bidrag*	81.445	93.359	- 11.914
Renter og bidrag i alt	1.365.531	1.832.492	- 466.961

*Bidragssatsen er 0,74 % når lånene afdrages og 1,07 % når der er afdragsfrihed

Der kan være forskellige årsager til, at mange vælger et lån med afdragsfrihed. Den mest almindelige er desværre ofte, at låntageren bliver rådgivet forkert. I hvert fald, når det gælder et fastforrentet lån.

Den forkerte rådgivning opstår, når der er tale om boligkøb. Her har det lige siden 2003, hvor afdragsfrihed blev muligt, været et standardråd, at man skulle udskyde afdragene på realkreditlånet til f.eks. 2,74 % i rente og bidrag, og i stedet for, afdrage hurtigere på banklånet til f.eks. 5 % rente. Det er til at forstå. Besparelsen er jo på 2,26 %, eller hvad?

Det var måske et godt råd i 2003, men er det ikke mere. Det skyldes, at det er blevet meget dyrere at vælge afdragsfrie lån. I 2003 var der et beskedent tillæg til bidragssatsen, men i dag koster det helt op til 0,33 % ekstra, og så bliver regnestykket et helt andet. Det kan illustreres ved at bruge tallene fra tabellen ovenfor. Boligkøberens betaler i eksemplet 11.914 kroner ekstra i rente og bidrag på realkreditlånet, og det beløb skal han spare i rente på boliglånet i banken, hvis rådet skal holde. Hvis man forudsætter, at lånet på 3 millioner svarer til 80 % af købesummen og udbetalingen er på 5 %, skulle boliglånet blive på 562.500 kroner.

Hvis lånet er uden afdrag, "sparer" man afdraget på 73.776 på realkreditlånet, som i stedet kan bruges til at afdrage boliglånet i banken. Det første år sparer man f.eks. 5 % af 73.776 eller 3.688 kroner, men betaler 11.914 mere på kreditforeningslånet. Næste år sparer man 5 % af 147.552 kroner eller 7.377 men her betaler man så lidt mere end 11.914 kroner ekstra på det afdragsfrie lån, osv. osv. RealRåd har regnet ud, at denne metode kun kan betale sig, hvis renten på boliglånet i banken er højere end 7,5 %, og det skal regnes ud i hvert enkelt tilfælde.

Realkreditlån med RealRåd

RealRåds generelle holdning er, at afdragsfrihed som udgangspunkt ikke skal baseres på et ønske om at spare penge, men andre forhold, som f.eks. finansiering af et efterskoleophold eller midlertidig manglende indtægter. Derfor har vi lavet [RealRådmodellen](#), som giver fleksibel afdragsfrihed uden ekstra bidrag.

Konvertering af obligationslån.

Man siger tit, at Danmark har verdens bedste boligfinansieringssystem. Det passer. Den danske realkreditmodel er helt unik, og noget som gør den unik er f.eks. at man kan opsigge lånet til indfrielse til kurs 100 hvert kvartal. Eller man kan indfri lånet ved at opkøbe obligationerne når kursen er under 100. På den måde kan man løbende omlægge lånet til højere og lavere rente:

- Når man omlægger til lavere rente opnår man en rentegevinst
- Når man omlægger til højere rente opnår man en kursgevinst.

Der kan være store omkostninger forbundet med lånekonverteringer, og de skal modsvares af rente- eller kursgevinster før en konvertering bliver rentabel.

Lånekonverteringer er RealRåds primære forretningsområde, så derfor er vi generelt også meget kritiske overfor de finansielle virksomheder, hvis omkostninger gør det sværere og sværere for låntagerne at få gevinsterne og dermed konverterer deres lån sjældnere. Det gør de ved løbende at forsøge at øge deres indtægterne ved konverteringer, altså omkostningerne for låntagerne. Det betyder, at renten skal svinge mere end tidligere, før en lånekonvertering bliver rentabel. Det er faktisk en rigtig dårlig forretning for realkreditinstitutterne, at det er så dyrt at konvertere lån. Hvis det var billigere, ville det ske oftere.

En af de største syndere, eller stigende omkostninger, er kursskæring. Som ordet siger, betyder det, at der skæres i kursen, når der handles obligationer. Når kunden sælger obligationer, får han en lidt lavere kurs, og når han køber obligationer, skal han betale en lidt højere kurs.

Det store spørgsmål er hvorfor? Der er altid blevet skåret lidt i kursen. Jo flere parter der er involveret i en handel, jo mere kursskæring, for alle parter skal jo tjene lidt på handlen, hvilket er helt OK, når de udfører et stykke arbejde. Men hvad nu, når der ikke er nogle mellemed?

Når realkreditinstituttet selv sørger for det hele. Hvorfor skal kunden så først betale kursskæring? Og derefter kurtage af resten? Er det fordi den samlede omkostning så kan gemmes lidt for kunden? Hvis kursskæringen er 0,25 og kurtagen er 0,15, hvorfor så ikke opkræve 0,4 samlet i et beløb?

Forklaringen er simpel. Kursskæringen kan man ikke se direkte, for den er bare udmøntet i en lavere kurs, og dermed en lavere kursværdi. Først herefter beregnes kurtagen, som et synligt beløb i afregningen.

Hvornår skal man konvertere sine lån?

Vi skrev tidligere, at gevinsten man opnår ved konvertering, skal sættes i forhold til omkostningerne ved omlægningen. Og dette er den helt store udfordring, når vi skal vurdere det, men heldigvis har vi de bedste værktøjer.

Konvertering ned i rente:

Når man konverterer til en lavere rente, udnytter man muligheden for at kunne indfri sit lån til kurs 100

Realkreditlån med RealRåd

selvom kursen på obligationerne måske er 104. Træerne vokser dog ikke ind i himlen, og afhængig af tidspunktet for indfrielsen, kan der være store omkostninger forbundet med indfrielsen. Man indfrier godt nok lånet til kurs 100, men det forudsætter, at man forinden og senest 2 måneder før et kvartal har opsagt sit lån til indfrielse ved kvartalets udløb. Gør man det og bare venter i 2 måneder, er der risiko for at kursen på det nye lån falder i mellemtiden og man derfor skal låne mere end planlagt. Man kan undgå risikoen for kursfaldet ved at kurssikre lånet. Det vil sige, at man aftaler kursen på forhånd. Men det er ikke gratis. Det betyder nemlig at man helt sikkert får en dårligere kurs. Hvad det koster, vender vi tilbage til.

Man kan også indfri lånet straks til kurs 100. Den metode har derfor fået navnet pari-straks. Men den er heller ikke gratis. Her skal man nemlig betale renterne på lånet frem til kvartalets udløb. Hvis man er heldig og har kunnet opsig lånet mindst 2 måneder før kvartalets udløb, kan renteudgiften begrænses, men er timingen helt forkert, og man opsiger lånet for sent, kan man komme til at betale renter i 3 måneder ekstra.

Når man laver en pari-straks indfrielse støder man nu på et nyt begreb. **Differencerenter.** Realkreditinstituttet er forpligtet til at betale obligationsejeren rente af obligationerne frem til udtrækningen. Det sker til samme kvartal som låntagerne har opsagt lånet til.

Hvis indfrielsen af lånet sker den 31. januar, skal realkreditinstituttet betale renter til 1. april. Og den regning bliver sendt videre til låntageren. Hvorfor hedder det så differencerenter? Hvilken difference tales der om?

Man kan sige, at realkreditinstituttet modtager indfrielsesprovenuet før det skal udbetales til obligationsejeren. Realkreditinstituttet kan nu investere provenuet indtil obligationerne bliver udtrukket. Forskellen mellem renteudgiften til obligationsejeren og afkastet af provenuet er difference. Og det er denne difference, som låntageren skal betale. I øjeblikket er situationen bare den, at realkreditinstitutterne slet ikke kan få noget afkast af indfrielsesprovenuerne. Det siger de i hvert fald!

Realkreditinstituttet har derfor vedtaget, at mellemregningsrenten som bruges i beregningen af differencerenter, er negativ. Det værste eksempel er i 2 af realkreditinstitutterne, hvor mellemregningsrenten er fastsat til $-1,15\%$ (minus). Man skal derfor i virkeligheden ikke betale en differencerente, men en overrente, når man indfrier lån før tid. Hvis lånet som indfries, er et 3% lån er differencerenten altså på $4,15\%$.

I RealRåd tror vi ikke på, at det ikke kan lade sig gøre at få et bedre afkast end $-1,15\%$. Den allersikreste placering af pengene er at købe indskudsbeviser i Danmarks Nationalbank. Her er renten $-0,65\%$. Altså godt nok negativ, men dog højere end $-1,15\%$. Realkreditinstituttet har bare vedtaget, at der skal tjenes $0,5\%$, når låntagerne vælger at indfri lån før tid.

Kan låntagerne så gøre noget ved det? Det kan man godt. Man kan vente med at indfri lånet og løbe en stor risiko. Eller man kan kurssikre det nye lån. Men det koster også i form af en dårligere kurs.

Kan man undgå kursskæring?

Ikke helt, men man kan begrænse den. F.eks. ved at lade RealRåd formidle obligationshandlen. Det forudsætter bare, at realkreditinstituttet er villigt til at overføre obligationerne til kunden, sådan som man historisk altid har gjort, hvorefter kunden selv kan sælge obligationerne.

Realkreditlån med RealRåd

Det er det som RealRåd har praktiseret i 20 år, men også her forsøger de finansielle virksomheder at gøre det svært for kunden. Simpelthen ved at nægte at overføre obligationerne, eller tage et gebyr for det. Desværre er overførsel af obligationer ikke muligt i 2 af realkreditinstitutterne, og kunden er så nødt til at acceptere den kurs, som tilbydes, selvom han måske kan sælge til en højere kurs på fondsbørsen. Eller kunden kan selvfølgelig vælge at få et tilbud fra en af de realkreditinstitutter, som accepterer overførsel af obligationer.

En af Konkurrencestyrelsens anbefalinger er, at realkreditinstituttet skal tilbyde kunden udbetaling af lån ved obligationsoverførsel, så kunden selv kan sælge obligationer via hans bank.

Hvor stor er kursskæringen på udbetaling af lån?

Ja det er et rigtigt godt spørgsmål, som vi her stiller os selv. Man kan sagtens se i realkreditinstitutternes prislister, hvor stor kursskæringen er. Den svinger fra 0,20 til 0,25 og det er jo tæt på nul, men hvis man regner i kroner bliver det med eksemplet fra tidligere 6.000 – 7.500 kroner.

Men passer det så med en kursskæring på 0,20 – 0,25? Ifølge prislisterne passer det, men vi tvivler desværre ofte på grundlaget for kursskæringen. I "gamle dage" var grundlaget handelskursen på fondsbørsen, men i dag er realkreditinstitutterne gået væk fra det princip, og kalder det nu alt muligt andet. Et realkreditinstitut har opfundet begrebet realkredithandel, "som minder om principperne i en obligationshandel". Et anden realkreditinstitut "afregner" nu lånet, og tager "afregningsprovision" i stedet for kurtage. Hvorfor denne kreativitet pludselig er opstået efter 200 år vides ikke, men måske hænger det sammen med EU-regler som trådte i kraft fra 2018. Reglerne skulle skabe større gennemsigtighed og kundebeskyttelse, men efter vores mening, er der sket det stik modsatte. Kunderne har ikke en chance for at kontrollere om kurserne er markedsbaseret. I praksis køber realkreditinstitutterne obligationerne direkte af låntageren til den kurs, som realkreditinstitutterne mener, er den rigtige kurs. Der er en stor forbrugermæssig udfordring her, for hvis kunden ikke kan se kursen på fondsbørsen, hvordan skal han så kunne vide, at hans afregningskurs er rigtig?

RealRåd formidler obligationshandlen hver gang det er muligt. Det vil p.t. desværre sige, kun når lånet optages i Totalkredit. Det giver kunden den tryghed, at vi kan oplyse den kurs, som vi kan handle til og den kurs, som lånet kan udbetales til i realkreditinstituttet. Kunden vælger selvfølgelig den bedste kurs. Men hvad nu, når kunden ikke selv kan handle? Så kan RealRåd ikke tilbyde et alternativ. Så kan vi kun henvise kunden til selv at se i kurslisten, hvad obligationen blev handlet til samme dag på fondsbørsen. Og her er resultatet for kunden desværre nedslående.

Den 1.12.2017 blev lånene i en af de realkreditinstitutter, som nægter kunden at handle selv, afregnet til en vægtet kurs på 99,18, mens de "rigtige" børshandler blev handlet til en vægtet kurs på 99,96. Det er en forskel på 0,78 som er langt væk fra den officielle kursskæring i prislisterne. Realkreditinstituttet har forklaret sig med, at de indberettede kurser var efter kurssikring, men det køber vi ikke, med mindre alle lånene den 1.12.2017 blev kurssikret 2 måneder ud i fremtiden. Så passer regnestykket nemlig. Men hvorfor skulle alle kunderne den dag vælge at kurssikre deres lån til den 1. februar 2018 og ikke den 1.4.2018 hvor man normalt ville indfri et gammelt lån? EU-reglerne betyder i øvrigt, at det er spotkurserne, som nu skal indberettes. Måske er det derfor, at realkreditinstitutterne gør meget ud af at fortælle, at der slet ikke er

Realkreditlån med RealRåd

tale om fondshandler, og de derfor ikke skal indberette afregningskurserne. I øjeblikket ved vi ikke, hvad der er op og ned her.

Hvordan beregner man kursfradraget eller kurstillægget på en kurssikring?

Det afhænger af om der er tale om udbetaling af et lån (obligationssalg) eller indfrielse af et lån (obligationskøb).

Når man skal kurssikre et nyt lån, bliver obligationerne solgt til dagskurs med det samme.

Realkreditinstituttet eller banken som står for kurssikringen, mister altså en renteindtægt fra obligationerne. F.eks. 2 %.

Provenuet fra obligationssalget bliver placeret til en given rente, som realkreditinstituttet eller banken selv fastsætter. Det kunne f.eks. være -1,15 % som et af realkreditinstitutterne praktiserer (marts 2018).

Realkreditinstituttet mister altså 2% i rente af det nominelle obligationsbeløb og derudover 1,15 % af provenuet. Hvis kursen på obligationen var 100 ville rentetabet blive på 3,15 % i f.eks. 60 dage, eller 15.534 kroner. Det beløb vil blive omregnet til et kurstab på 0,52 point.

Hvis man skal kurssikre indfrielsen af et lån, køber realkreditinstituttet eller banken obligationerne til dagskurs og holder dem indtil lånet indfries. De får så 2 % i rente, men skal betale rente af et lån til køb af obligationerne. Hvis den rente også var -1,15 %, ville banken eller realkreditinstituttet få en renteindtægt på 15.534 kroner, som også ville blive omregnet til et kursfradrag, altså en gevinst for kunden, på 0,52 point.

Sådan er det bare ikke. Økonomisk Ugebrev har i deres Finans udgivelse 09/2018 beskrevet, at der er kæmpe forskelle på de rentesatser, som de 4 realkreditinstitutter bruger, og at det er umuligt for låntagerne at gennemskue prisen på en kurssikring.

Forskellen på en kurssikring af et nyt lån på 3.000.000 kroner i det dyreste og billigste realkreditinstitut er på næsten 5.000 kroner. Skal man indfri et lån på 3.000.000 kroner er forskellen næsten 7.000 kroner.

Når RealRåd kurssikrer både udbetalinger og indfrielse, anvendes samme renter, som bruges af det billigste realkreditinstitut i Økonomisk Ugebrevs undersøgelse.

Hvis man antager, at det nye 2 % lån bruges til at indfri et 3 % lån, som opsiges til en termin om 60 dage, hvad koster det så, hvis man i stedet 3 % lånet med det samme og betaler differencerenter?

I det dyreste realkreditinstitut, hvor mellemregningsrenten er -1,15 % koster det $3.000.000 \times 4,15 \% \times 60 / 365 = \underline{20.465 \text{ kroner}}$.

Men her er der skattemæssigt tale om en renteudgift, og derfor kan man trække beløbet fra i skat.

Hvis skatteprocenten er 29 falder udgiften til 14.530 kroner i stedet for et kurstab på 15.534 kr. I dette tilfælde kan det altså bedst betale sig at indfri lånet ved at betale differencerenter. Med mindre, at man kan lave en bedre kurssikring gennem f.eks. RealRåd! Det kan man, hvis man vælger at optage sit nye lån i et af de realkreditinstitutter, som tillader kunderne at sælge obligationerne selv.

Realkreditlån med RealRåd

Kursskæring, hvis RealRåd står for obligationshandlen.

RealRåd formidler kun obligationshandlen. Selve handlen sker via en Fondsmægler som vi arbejder sammen med. Det koster et fradrag i kursen på 0,1 point. Altså også en kursskæring.

Hvis lånet er på 3 millioner kroner, er kursskæringen på 3.000 kroner i stedet for de 6.000 – 7.500 kroner i eksemplet tidligere. Det er en besparelse på 3.000 - 4.500 kroner. Hvis udgangspunktet for kursskæringen er det samme. Tidligere skrev vi jo, at forskellen på børskursen og afregninger på en konkret dag i en konkret kreditforening var på 0,73 og så taler vi om nogle helt andre beløb. Forskellen på 0,73 svarer til 21.900 kroner og RealRåd har ingen forklaring på, hvorfor kursforskellen denne dag var så stor, når der blev omsat for over 200 millioner på fondsbørsen i den konkrete obligation. Det skal dog siges, at denne forskel var helt usædvanlig stor.

Konvertering op i rente.

Når man konverterer op i rente, udnytter man at kursen på det nuværende lån er faldet og lånet derfor kan indfries til en lavere kurs end det blev udbetalt til. Man får altså en kursgevinst. Og den er skattefri for almindelige boligejere. Til gengæld for kursgevinsten skal man optage et nyt lån, hvor renten er højere. Man får altså en højere renteudgift, og hvis man ikke senere konverterer lånet igen, kan konverteringen give underskud. Kursgevinsten bliver simpelthen løbende spist op af den øgede renteudgift.

Der er stor forskel på virkningen af en konvertering op i rente når man konverterer et lån med afdrag og et lån uden afdrag. Det vil vi vise med et par eksempler, hvor vi igen bruger lånet på 3 millioner som model og RealRåds standardomkostninger

Lån med afdrag 29 år:	Nuværende lån	Nyt lån	Forskel
Gæld	3.000.000	2.816.000	-184.000
Kurs	92,50	99,50	
Rente	2,00 %	3,00 %	
Ydelse før skat 1. år	158.570	166.402	7.832 / 653
Heraf renter	81.410	104.455	23.045 / 1.920
Heraf afdrag	77.159	61.946	- 15.213 / -1.268
Nettoydelse	134.944	136.032	1.088 / 91

Man kan altså se, at gælden falder, at rentebetalingen stiger, mens afdraget falder. Om man skal konvertere lånet, skal vurderes ud fra, hvornår den stigende renteudgift på 23.045 har spist kursgevinsten på 184.000 kroner, eller som er mere relevant, når man er kunde hos RealRåd, hvornår den næste konvertering bliver gennemført.

Dobbelt kursskæring når man konvertere op i rente.

Vi har allerede været inde på kursskæring, når lån udbetales og der sælges obligationer. Når man indfrier lån ved køb af obligationer, er der også kursskæring. Eller kursskæring kan man dårligt kalde det, da der er tale om et kurstillæg.

Realkreditlån med RealRåd

Hvor stort er tillægget så? Som ved udbetaling er der generelt et tillæg på 0,1 point. Det svarer til 1.000 kroner pr. million. Men som ved låneudbetalinger, kender man ikke udgangspunktet. Det skyldes, at realkreditinstitutterne også ved indfrielse handler obligationerne over deres egenbeholdning med udgangspunkt i en kurs, som de selv mener, er den bedste, som kunden kan opnå. Kurstillægget kan derfor godt være større end 0,1 point.

Konvertering op i rente og efterfølgende ned i rente = Konverteringstrekanten[®]

Hvis man forudsætter at ovennævnte konvertering blev gennemført, og man efter 1 år igen konverterer lånet ned i rente, kunne tallene se sådan ud:

Lån med afdrag 28 år:	Nuværende lån	Nyt lån	Forskel
Gæld	2.754.000	2.811.000	57.000
Kurs	100 (pari-straks)	99,50	
Rente	3,00 %	2,00 %	
Ydelse før skat 1. år	165.938	151.949	-13.989 / -1.165
Heraf renter	102.112	76.247	-25.865 / -2.155
Heraf afdrag	63.826	75.703	11.877 / 989
Nettoydelse	136.325	129.837	-6.488 / -540

Målet med Konverteringstrekanten[®] er at man skal ende med både at have en lavere gæld og en lavere ydelse, og det er lykkedes i eksemplet:

	Oprindeligt lån	Nyt lån	Forskel
Gæld	2.923.000	2.811.000	-112.000
Rente	2,00 %	2,00 %	0
Ydelse før skat 1. år	158.212	151.949	-6.263 / -522
Nettoydelse	134.988	129.837	-5.151 / -429

Konverteringstrekantens[®] størrelse kan variere.

I eksemplet er størrelsen 1 % op og 1 % ned. Sådan behøver det ikke at være. RealRåds strategi følger ordsproget "en fugl i hånden er bedre end 10 på taget". Det betyder, at vi anbefaler konvertering, hver gang målet er nået. F.eks. 1 % op eller ned i rente. Det kan godt være, at renten fortsætter op eller ned efter konverteringen, så man, [set i bakspejlet](#), kan sige at det ville have været bedre at konvertere 2 % op eller ned. Det er korrekt, men man løber også risikoen for helt at gå glip af en konverteringsmulighed, eller 2, når der er tale om en konverteringstrekant[®].

ACCURAT giver dig overblikket.

Udover at man i ACCURAT kan lave alle tænkelige beregninger, gemmer vi også alle historiske konverteringer, som man kan åbne og se. Her gemmer vi også vores notater, så man f.eks. kan huske, hvorfor lånet blev forhøjet eller ekstraordinært nedbragt. Man kan også se alle de beregninger, som vi laver i RealRåd på kundens lån. Vi bruger altså det samme system som kunden, men systemet er dog delt op i dine og vores beregninger, så der aldrig er tvivl om, hvem der har regnet på hvad.

Realkreditlån med RealRåd

Beregningerne er baseret på kurs, rente- og bidragsniveauer samt gældende vilkår i realkreditinstitutterne ultimo januar 2018. Tekst senest opdateret juni 2019.