

SPØRGSMÅL OG SVAR – REALRÅDMODELLEN 30-årige lån (august 2019)

Hvad er RealRådmodellen?	RealRådmodellen er en kombination af et fastforrentet realkreditlån og en prioritetskredit, som sikrer dig mulighed for fleksibel afdragsfrihed, uden at du skal betale ekstra i bidrag for det. Og uden det ekstra kurstab, der normalt er på obligationer med afdragsfrihed.
Hvordan virker RealRådmodellen?	I stedet for et afdragsfrit lån, optager du et lån med afdrag. Hele ydelsen trækkes på prioritetskreditten og du skal som minimum indbetale renter og bidrag. Din daglige økonomi bliver derfor ikke påvirket negativt, af at vælge et lån med afdrag. Selvom du sparer på bidragssatsen og får et mindre kurstab, stiger dit rådighedsbeløb ikke nødvendigvis. RealRåd anbefaler nemlig, at alle besparelserne bruges på at nedbringe gælden på prioritetskreditten, så gælden her bliver så lav som mulig.
Hvor meget kan man spare med RealRådmodellen?	Besparelserne afhænger helt af størrelsen på lånet. Du kan spare 2 steder: <ol style="list-style-type: none">1. Kursen på obligationer med afdrag er højere, så du skal derfor låne mindre. P.t. sparer du ca. 14.000 kroner pr. lånte million.2. Bidragssatsen er højere på lån uden afdrag. Op til 0,33 %, så du kan spare op til 3.300 kroner årligt pr. lånte million. Med en ny ordning, hvor du har valget mellem at optage et afdragsfrit lån eller bruge RealRådmodellen vil den samlede gæld løbende blive lavere. Pr. million kroner afdragsfri lån vil gælden anslået falde med: <ul style="list-style-type: none">• 22.000 kroner efter 5 år• 36.000 kroner efter 10 år
Kan man indbetale ekstra på prioritetskreditten?	Ja. Det er en ekstra økonomisk fordel. I stedet for i dag, hvor man skal dele sit realkreditlån op i 2 lån, hvis man vil afdrage noget af gælden, kan du frit indbetale på prioritetskreditten, når det passer dig. Du får altså et fastforrentet lån med fleksible afdrag. Indbetaler du f.eks. 1.000 kroner pr. måned, vil gælden pr. million kroner afdragsfri lån anslået falde med: <ul style="list-style-type: none">• 84.000 kroner efter 5 år• 169.000 kroner efter 10 år I forhold til et "normalt" afdragsfrit lån.
Kan man fortryde, hvis man har indbetalt ekstra på prioritetskreditten.	Hvis du indbetaler direkte på prioritetskreditten, kan pengene ikke trækkes ud igen.

Er en prioritetskredit ikke dyr?	Der gælder andre regler for fastsættelse af renten på prioritetskreditter end på realkreditlån. Renten på realkreditlån fastsættes på børsen, når lånet bliver udbetalt, mens renten på prioritetskreditter fastsættes af banken. Vi har indgået en aftale med en bank om, at renten på prioritetskreditten skal svare til renten på realkreditlånet og bidragssatsen på realkreditlånet. P.t. er startrenten derfor 1,74 %, hvis der er tale om 80 % belåning med et 30-årigt lån.
Kan renten på prioritetskreditten stige?	Nej. Renten på prioritetskreditten er fast i de 5 år aftalen løber.
Kan banken opsige prioritetskreditten?	<p>Ifølge vores aftale med banken, skal prioritetskreditten genforhandles hvert 5. år. Man kan derfor risikere, at banken ikke vil forlænge kreditten efter de 5 år.</p> <p>Bankernes almindelige forretningsbetingelser indeholder derudover normalt en bestemmelse om, at banken altid kan opsige et lån, når visse betingelser er opfyldt. Den væsentligste grund er, at engagementet i banken bliver misligholdt. Det er meget sjældent at banker opsiger private lån, blot fordi banker ikke ønsker at have engagementerne mere, og praksis i Ankenævnet er da også, at det kun sker, når et engagement misligholdes.</p>
Hvad gør man, hvis banken alligevel opsiger prioritetskreditten?	<p>Det kommer helt an på årsagen til opsigelsen. <u>Hvis det skyldes misligholdelse</u>, er det ikke anderledes, end hvis man kun havde et afdragsfrit lån. Banken og realkreditselskabet vil gennemføre deres almindelige rykkerprocedurer. Kunden kan forsøge at få bank og realkreditselskab til at hjælpe med en løsning, eller finde andre långivere som vil. Hvis det ikke er muligt, er den yderste konsekvens, at boligen bliver solgt på tvangsauktion, hvis den ikke forinden kan sælges på markedsvilkår. <u>Hvis det ikke skyldes misligholdelse</u>, kan det skyldes forhold i banken. Måske ønsker banken ikke at tilbyde ordningen mere, eller måske har banken fået et påbud om at slanke balancen, fordi kapitaldækningen er for lav.</p> <p>I disse tilfælde vil der være en god mulighed for at finde en anden bank, som vil overtage prioritetskreditten. Dog måske på andre rentevilkår.</p> <p>Men den allerstørste fordel ved RealRådmodellen er, at realkreditlånet løbende bliver nedbragt med afdrag. Der er derfor en større sandsynlighed for, at der vil være friværddi til at optage et nyt realkreditlån, som kan indfri prioritetskreditten.</p>
Hvad sker der, når der er gået 5 år og kreditten skal genforhandles?	Nedenfor kan du se et notat om de forskellige muligheder og økonomiske konsekvenser.

Kan man bruge et eksisterende afdragsfrit lån til modellen, ved bare at igangsætte afdragsbetalingerne?	P.t. kan RealRådmodellen kun tilbydes, hvis du har lån i Totalkredit, og Totalkredit tilbyder ikke klippekortsordningen.
Hvad hvis man også har et boliglån, som er optaget i forbindelse med købet, og man har valgt afdragsfrihed på realkreditlånet, for i stedet at afdrage boliglånet hurtigere?	Du kan sagtens kombinere de 2 muligheder, så du både afdrager boliglånet og realkreditlånet uden at det bliver dyrere.
Hvad gør jeg, hvis der ikke har været konverteringsmuligheder som har givet låneprovenu til nedbringelse af prioritetskreditten, og denne er blevet så stor, at den er blevet mere følsom overfor rentestigninger efter de 5 år?	Hvis der ikke har været konverteringsmuligheder, er det sandsynligvis fordi renten ikke har ændret sig. I så fald vil det være muligt at optage et nyt tillægslån til at nedbringe prioritetskreditten, fordi realkreditlånet jo er blevet nedbragt via prioritetskreditten. Hvis de manglende konverteringsmuligheder skyldes, at gælden er for lav, eller løbetiden er for kort til at det er rentabelt at konvertere, kan man stadig optage et tillægslån, men så er renten måske steget i mellemtiden, og så kan besparelsen godt blive mindre.
Hvad gør jeg, hvis ejendomspriserne falder uden at det skyldes rentestigninger, og jeg derfor ikke kan optage nye realkreditlån til at nedbringe prioritetskreditten?	Den situation kunne opstå, hvis man er i en såkaldt "boligboble" og den brister. I så fald må man leve med prioritetskreditten og de vilkår den har. Men prisfaldet ville også være en realitet, hvis du kun havde et afdragsfrit realkreditlån. Med RealRådmodellen har du nedbragt din gæld med besparelserne så derfor vil din formue stadig være større.
Kan jeg ikke spare mere ved at optage et FlexLån med afdrag i stedet for et fastforrentet lån? Her er renten jo meget lavere.	Nettoydelser på et afdragsfrit 2 % lån på en million er ca. 1.900 pr. måned og ca. 3.300 på et F1 FlexLån med afdrag, hvoraf 2.900 er afdrag. Hvis man ser bort fra afdraget er nettoforskellen ca. 1.500 kroner. Rentefordelen forsvinder, hvis renten på FlexLånet stiger med 1,9 %. Hvis det sker, er renten sandsynligvis også steget tilsvarende på det fastforrentede lån, og i så fald vil man kunne konvertere lånet og skære ca. 15 % af gælden eller ca. 150.000 kroner.

Når der er gået 5 år med RealRådmodellen.

Når du laver RealRådmodellen er udgangspunktet, at den tilknyttede prioritetskredit løber i 5 år. Herefter skal den genforhandles, og resultatet kan være følgende muligheder, eventuelt kombineret:

1. Kreditten forlænges og forhøjes
2. Renten tilpasses markedsrenten
3. Kreditten skal afvikles.

I den samarbejdsaftale RealRåd har lavet med banken, er udgangspunktet, at kreditten forfalder, når realkreditlånet indfries, herunder også når lånet konverteres til højere eller lavere rente.

I så fald, er det både RealRåds og bankens indstilling, at realkreditlånet forøges, så proventet kan indfri kreditten, og der herefter laves en ny kreditaftale. Man kan sige, at kreditten nulstilles og fornyes med yderligere 5 år, så RealRådmodellen er som udgangspunkt en løbende 5-årig aftale.

Der kan dog opstå situationer, hvor en forøgelse af realkreditlånet ikke er mulig.

For eksempel kan ejendomsværdien være faldet, så yderligere belåning indenfor 80 % ikke er mulig.

Det er den samme situation, man kan komme i, når afdragsfriheden på et traditionelt afdragsfrit lån udløber. Så kan afdragsfriheden ikke forlænges, og der skal startes en afvikling af gælden.

Eller realkreditlovgivningen kan være ændret, så det ikke mere er muligt at optage 30 årige lån.

Bankens eller kreditforeningens forretningsmodel eller kreditpolitik kan være ændret, så de ikke ønsker at forlænge og forøge kreditten eller forhøje realkreditlånet.

I sådanne tilfælde står du tilbage med et banklån, som skal refinansieres. Det kan du gøre i banken, hvis du synes deres forslag er acceptable, eller du kan forsøge at få et tilbud fra en anden bank.

Tallene er baseret på at RealRådmodellen er lavet med et lån på 1 million kr. og har løbet i 5 år.

Gælden på prioritetskreditten vil i så fald være på 125.000 kroner, mens realkreditgælden vil være faldet med 128.000.

Hvis du havde valgt et almindeligt afdragsfrit lån, ville gælden være på 1.010.000 kroner.

Du skulle altså have betalt rente og bidrag af en gæld, som var 138.000 kroner højere, hvis du havde et traditionelt afdragsfrit lån. Hvis det er et 2 % lån er ydelsen henholdsvis 353 og 251 kroner pr. måned før og efter skat på de 138.000 kroner.

Nedenfor kan du se, hvordan din månedlige ydelse efter skat ændrer sig, hvis du skal afvikle prioritetskreditten.

Rente på kredit	30 års afvikling			20 års afvikling			10 års afvikling		
	Netto	Stigning	Heraf afdrag	Netto	Stigning	Heraf afdrag	Netto	Stigning	Heraf afdrag
2,75 %	428	177	225	596	345	392	1.112	861	909
3 %	437	186	215	604	353	382	1.119	868	897
4 %	477	226	181	638	387	342	1.148	897	852
5 %	521	270	151	676	425	306	1.179	928	809
6 %	570	319	126	717	466	273	1.212	961	768
7 %	622	371	104	760	509	243	1.246	995	728