

(kontantlånsrente), og derved bliver kurstabet populært sagt fradragsberettiget. Det er kontantlåns-hovedstolen, der tinglyses på ejendommen. Kontantlån kan ydes med faste løbetider på 10, 20 eller 30 år. Med hensyn til lån med skæve løbetider henvises til afsnittet om obligationslån ovenfor.

Lånet afregnes ved salg af det fornødne obligationsbeløb og udbetales kontant til låntageren efter fradrag af stiftelsesomkostninger. Ved ekstraordinær indfrielse af kontantlån er det obligationsrest-gælden, der skal indfries. Obligationerne kan enten opkøbes til markedskursen eller – hvis obliga-tionerne er konverterbare – opsiges til indfrielse til kurs 100. Hvis der ved indfrielsen opnås en kurs-gvinst, er denne i visse tilfælde skattepligtig også for en privat låntager, mens et eventuelt kurstab ved indfrielsen ikke er fradragsberettiget.

Rentetilpasningslån

Rentetilpasningslån ydes som kontantlån med en løbetid på op til 30 år. Ved lånets udbetaling sæl-ges der korte inkonverterbare stående obligationer, hvis løbetid kan variere fra 1-11 år. Da obliga-tionerne løber ud før lånet, er det nødvendigt at foretage en refinansiering af lånet undervejs. Re-finansieringen sker ved, at der sælges en portion nye korte obligationer. Refinansieringen gentages, indtil løbetiden på de korte obligationer svarer til restløbetiden på lånet. På hvert refinansierings-tidspunkt sker salget af de nye obligationer til den kurs, der kan opnås aktuelt i markedet, og der be-regnes en ny kontantlånsrente på basis heraf. Derfor kan denne proces også betegnes som rentetil-pasningen.

Rentetilpasningen betyder, at en ændring i renten vil påvirke ydelsen på lånet. Ved et rentefald bli-ver ydelsen mindre, når lånet refinansieres, og omvendt bliver ydelsen højere, hvis renten er steget.

Ved at basere de lange lån på korte obligationer udnytter man, at renten på korte obligationer (»den korte rente«) med den nuværende rentestruktur er lavere end renten på obligationer med lang løbetid (»den lange rente«). Rentetilpasningslån har derfor typisk en lavere ydelse end traditionelle fast-forrentede lån. Renten – og dermed ydelsen – ligger derimod ikke fast, som det gælder for lån med fast rente.

Tilbage i 1980'erne tilbød realkreditinstitutterne rentetilpasningslån, som imidlertid måtte tages af hylderne, da den administrative adgang til at yde kontantlån blev inddraget, jf. ovenfor. De gamle rentetilpasningslån blev ydet som F5-lån, jf. nedenfor. Efter at realkreditinstitutterne igen i 1993 be-gyndte at yde kontantlån, blev der også udviklet nye kortrenteprodukter, som bærer betegnelser som for eksempel Flexlån, Rentetilpasningslån, Tilpasningslån.

Rentetilpasningslån tilbydes generelt i forskellige varianter med forskellige refinansieringsfre-kvenser, forskellig refinansieringsandel, med fast eller variabel løbetid og med rentegaranti. De en-kelte institutters produktudbud er dog, for så vidt angår kortrentelån, meget forskelligt.

Refinansieringsintervallerne kan være fra 1 – 10 år og beskrives med betegnelsen »F«. For ek-sempel er »F3« forkortelsen for et lån med refinansiering hvert 3. år.

Man kan også vælge kun at refinansiere en del af restgælden, for eksempel 33,3 pct. eller 50 pct. Andelen, der refinansieres, betegnes med forkortelsen »P«. Således er »P50« forkortelsen for et lån, hvor kun 50 pct. refinansieres. Den anførte andel refinansieres hvert år.

Den lave rente ved optagelsen af rentetilpasningslån betyder – forudsat et uændret renteniveau – at restgælden nedbringes hurtigere end på et fastforrentet kontantlån.

Da lånene ydes på basis af inkonverterbare obligationer, kan indfrielse kun ske med obligationer. Det gælder dog ikke de sidste 1-6 måneder før et refinansieringstidspunkt, hvor der i stedet kan ske kontantindfrielse, hvis dette er varslet (varslet svarer til den periode, hvori der ikke kan ske obli-gationsindfrielse). For lån, der ikke er ydet med 100 pct. refinansiering, er det kun refinansierings-beløbet, der kan kontantindfries i de sidste måneder før en refinansiering.

Rentetilpasningslån tilbydes både i danske kr. og euro.

Ved optagelse af lån i euro vil renten, med den nuværende rentestruktur, være lavere end ved op-tagelse af lån i danske kr. Til gengæld påtager man sig en kursrisiko.

Ved optagelse af et realkreditlån i euro, gælder i øvrigt de samme regler som for realkreditlån i danske kroner med hensyn til løbetider, lånegrænser m.v.