

26. juni 2018



## FlexLife® er mere end ”bare” 30 års afdragsfrihed

- FlexLife® kom på markedet tilbage i september 2017, og siden da er der udbetalt lån for i omegnen af 12 mia. kroner.
- Meget af opmærksomheden og interessen omkring FlexLife® har været muligheden for at få op til 30 års afdragsfrihed, hvis man vel at mærke har en belåningsgrad i boligen på under 60 % af boligens værdi. FlexLife® er kun muligt at hjemtage, hvis den samlede gæld i boligen udgør maksimalt 75 % af boligens værdi.
- Selv om muligheden for op til 30 års afdragsfrihed er en nyskabelse i forhold til de senere års lånemuligheder i realkredit, er der faktisk ikke tale om noget, der ikke er set før. En af de reelle nyskabelser med produktet er i stedet, at det rummer langt mere fleksibilitet for låntagerne end set før på realkreditmarkedet.
- For det første er det muligt at fastsætte den månedlige ydelse præcis efter ens eget behov og økonomiske udgangspunkt, da man kan vælge ”kun” at afdrage på en del af sin gæld. Dermed er det ikke længere enten/eller i forhold til valg af afdragsfrihed.
- Der kan være mange oplagte situationer, hvor muligheden for en individuel fastsættelse af ydelsen giver merværdi for låntagerne. Det kan eksempelvis være i forbindelse med udløb af afdragsfrihed, perioder med store udsving i enten indkomster eller udgifter og planlægning af pensionsopsparingen.
- For det andet er der en hel del elastik indbygget i lånet. Hvis ens liv eller økonomiske situation ændrer sig, vil det være muligt i forbindelse med de løbende refinansieringer af lånet at skrue på de indbyggede knapper i lånet. Det kan være en justering på ydelsen, overgang til afdragsfrihed eller niveauet for den planlagte restgæld ved udløb af lånet.
- Man er altså selv med til at bestemme både ens ydelse og afviklingsforløb undervejs i låneforløbet. Dermed er det i vid udstrækning muligt at forme realkreditlånet efter ens økonomiske situation og ikke omvendt.
- Endeligt kan man som låntager prioritere, hvordan evt. fremtidige renteændringer skal påvirke lånet fremadrettet. I stedet for at renteændringerne påvirker ydelsen direkte, kan det være, at man foretrækker, at renteændringer skal have betydning for, hvornår lånet bliver afdragsfrit. Det kan også være, at det er restgælden ved udløb af lånet, der skal påvirkes. Sidstnævnte muligheder sikrer øget stabilitet omkring den fremtidige månedlige ydelse.

### **Redaktion**

Christian Hilligsøe Heinig  
chei@rd.dk

### **Udgiver**

Realkredit Danmark  
Lersø Parkallé  
2100 København Ø  
Risikostyring

### **Ansvarshavende**

Cheføkonom  
Christian Hilligsøe Heinig  
chei@rd.dk

**Design selv din ydelse efter dit behov**

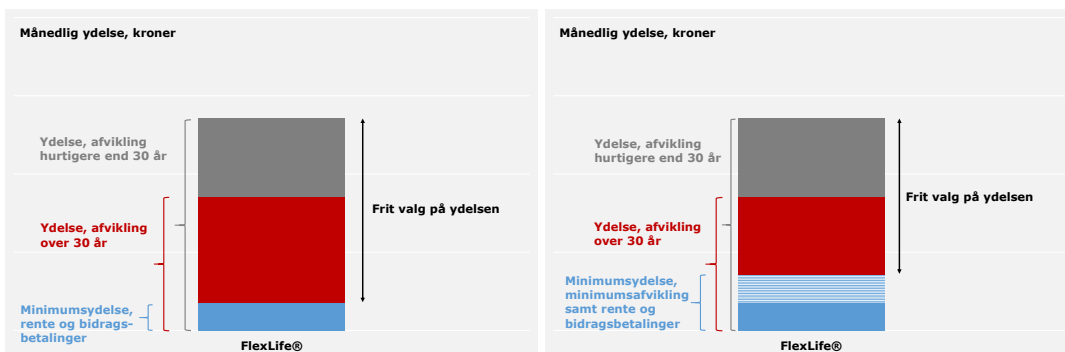
En af de reelle nyskabelser ved FlexLife® er, at det ikke længere er enten/eller i forhold til, om man vil betale afdrag eller ej. Imellem disse to yderpoler er der med de aktuelt meget lave renter et enormt ydelsesspænd. Har man et realkreditlån på 2,5 million kroner med 5 års rentebinding, er den afdragsfrie månedlige ydelse efter skat på cirka 2.305 kroner mod 8.515 kroner i varianten, der afvikles over 30 år. Altså tæt ved en faktor 3,7 i forskel i ydelsen.

Med FlexLife® kan man i høj grad styre, hvor stor ens månedlige ydelse og dermed ens afdragsbetaling skal være. Dermed kan man tilpasse ydelsen til lige præcis det niveau, der passer til ens økonomi og prioriteter i hverdagen. Valgmulighederne er mange. Fra ingen afdrag til at afdragene sættes på et relativt lavt niveau, men med visheden om, at gælden trods alt skrumper over tid. Eller at ydelsen sættes nogenlunde midt imellem den afdragsfrie ydelse og ydelsen med afvikling over 30 år.

Alternativt kan man afvikle som på et normalt lån med afdrag eller endda sætte turbo på afdragsbetalingerne – og betale endnu mere end ved en traditionel afvikling over 30 år. Derved kan man enten skrue ned for den forventede løbetid på lånet eller hurtigere overgå til fuld afdragsfrihed på et senere tidspunkt.

Man skal som minimum have en ydelse, der matcher bidrags- og rentebetalingerne – og har man en belåningsgrad (LTV) over 60 % af boligens værdi, vil der også være et vist krav til afdragsbetalinger. Det er indtil, man når ned under 60 % af boligens værdi. De mange muligheder for fastlæggelsen af den månedlige ydelse er illustreret i nedenstående figur 1 alt afhængig af om belåningsgraden er over eller under 60 %.

Figur 1: Sådan kan ydelsen fastsættes ved LTV < 60 % (venstre) og over 60 % (højre)



Note: Minimumsafviklingen er den krævede afvikling på lånet indtil, man når ned på den aftalte restgæld ved udløb i forbindelse med udbetalingen af lånet.

Kilde: Realkredit Danmark

**Faktaboks: Restgæld ved udløb er ikke pr. automatik sat ved 60 % LTV**

Der er mulighed for op til 30 års afdragsfrihed på FlexLife® og til en belåningsgrad (LTV) på maksimalt 60 % af boligens værdi. Den maksimale grænse på 60 % LTV er ikke altid gældende for den enkelte boligejer. Grænsen afhænger i stedet af boligejerens økonomi, samlede opsparing og fremtidsplaner og fastsættes i forbindelse med den individuelle rådgivning. For nogle kan det give god økonomisk mening, at grænsen for 30 års afdragsfrihed eksempelvis sættes ved 30 % LTV, mens det for andre kan være 45 % LTV eller alternativt 60 % LTV.

**Er det overhovedet relevant med den store valgfrihed i ydelsen?**

De mange muligheder i forbindelsen med fastlæggelsen af ydelsen kan være relevant for mange boligejere alt afhængig af deres udgangspunkt. Oplagte eksempler kan være:

- hvis man står foran udløb af afdragsfrihed og egentlig gerne vil i gang med afviklingen af sit realkreditlån, men samtidig føler, at det økonomiske råderum i hverdagen vil være for småt, hvis man skal til at afvikle lånet fuldt ud. Her kan man selv dosere sin ydelse alt efter ens økonomiske udgangspunkt
- hvis man har en periode, hvor der er flere store udgiftsposter forude eller udsigt til midlertidig nedgang i indkomsten, kan man overveje at skruer lidt ned for afdragsbetalingerne – uden man nødvendigvis har et behov for at tage fuld afdragsfrihed
- Har man omvendt udsigt til en periode med store overskud i det månedlige budget, kan man skruer op for den månedlige ydelse over en periode og få sat turbo på afviklingen af sin gæld – og senere skruer ned igen, hvis man ønsker at prioritere anderledes i sin økonomi
- hvis man ikke ønsker at afdrage hele sin realkreditgæld over 30 år, og i stedet ønsker mere økonomisk luft i hverdagen her og nu uden, at det betyder, at man går på kompromis med den økonomiske ansvarlighed. I områder med høje boligpriser kan man sagtens opbygge en ganske stor friværdi, selvom man måske stadigvæk skylder eksempelvis 1 mio. kroner i boligen
- hvis man ønsker at øge sin pensionsopsparing og skruer ned for opsparingen i mursten. Her kan sparede afdragsbetalinger benyttes til stigende pensionsindbetalinger
- hvis man ønsker at spare op til f.eks. ny bil eller større investeringer i boligen, kan man i en periode skruer ned for afdragene til den ønskede opsparing er nået

**Planlæg spring i ydelsen på et senere tidspunkt eller juster undervejs efter dit behov**

Over ens låneforløb vil der naturligt nok ske ændringer i forhold til ens økonomi og livssituation. Nogle vil være planlagt og kan til en start med fordel inddrages i planlægningen af ens låneforløb i FlexLife®. Det kan eksempelvis være, at man ved, at der er cirka 5 år til pensionering, og herefter ønsker man ikke at afdrage mere på lånet. Derved kan man allerede ved udbetaling af lånet aftale, at man om 5 år overgår til afdragsfrihed.

Ændringer i ens økonomi og livssituation kan i sagens natur også være som følge af, at ens liv kan tage nogle uventede drejninger over tid. Her vil der være mulighed for at ændre på sine oprindelige valg i forhold til eksempelvis ydelse, start/slut på afdragsfrihed eller størrelsen af restgæld ved lånets udløb. Det kan ske hver gang lånet skal refinansieres, hvormed FlexLife® omformes til ens nye situation. Jo mere fleksibilitet man ønsker i låneforløbet, desto kortere tid bør der være mellem refinansieringerne – selvfølgelig under hensyntagen til, hvor meget rentesikkerhed man også gerne vil have på sit realkreditlån.

Sagt helt simpelt - har man en rentebinding på FlexLife® på 1 år, kan man ændre sine valg én gang om året, har man bundet renten i fem år, kan man først justere på sine valg hvert femte år. Det koster aktuelt et gebyr på 1.000 kroner, hvis man ændrer på sin oprindelige låneplan.

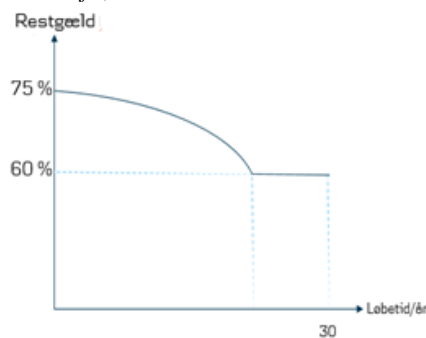
Netop den indbyggede elastik undervejs i låneforløbet er noget af det, som adskiller FlexLife® fra andre kendte realkreditlån. I princippet er det også muligt at fastsætte en specifik ydelse i udgangspunktet via en kombination af to realkreditlån. Ud over lidt ekstra omkostninger til oprettelse af to lån er en sådan løsning dog ikke særlig fleksibel over tid, da man så at sige er bundet af sine initiale valg og enten kun kan slå afdragsfrihed fra eller til på de to lån.

Kombinationen i FlexLife® med stor fleksibilitet omkring den månedlige ydelse undervejs i låneforløbet og 30 års afdragsfrihed betyder, at man kan stå tilbage med en restgæld ved udløb af lånet – og samtidig har indflydelse på, hvor stor denne skal være. Med andre ord er låntager selv med til at designe sin afviklingsprofil. Et par tænkte eksempler er illustreret i nedenstående figur 2.

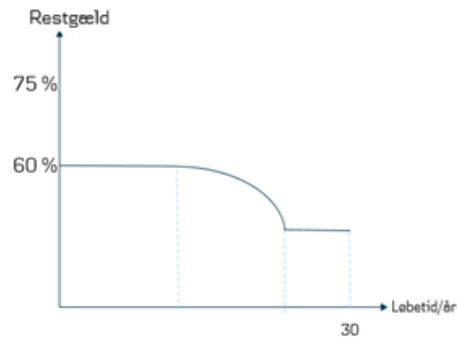
Det er klart, at ved udløb af lånet skal en evt. restgæld betales – enten ved at optage et nyt lån, bruge af opsparing eller ved at sælge sin bolig.

*Figur 2: Design selv din afviklingsprofil – mulighederne er mange!*

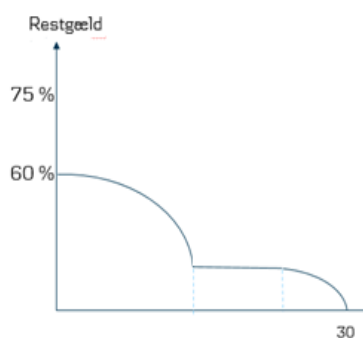
*Afvikling til 60 % og herefter afdragsfrihed resten af løbetiden*



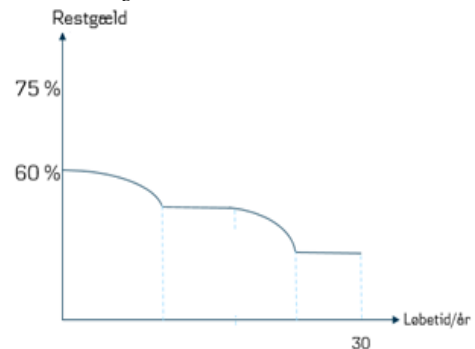
*Start og slut med afdragsfrihed – med indlagt periode med afdrag*



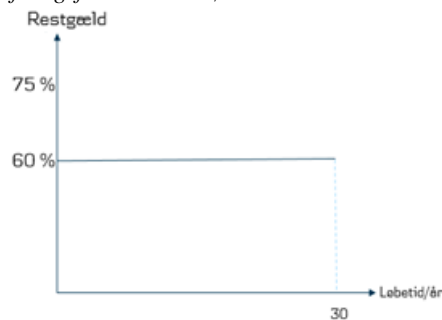
*Afvikling af hele lånet i forskelligt tempo – og med indlagt afdragsfri pause*



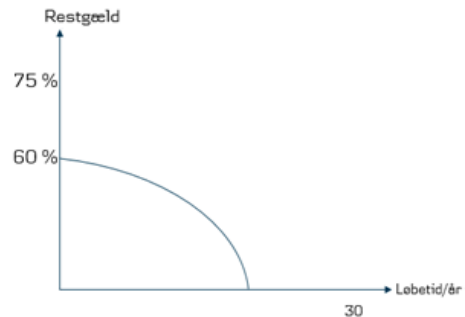
*Flere skift mellem afvikling og afdragsfrie perioder og med en restgæld ved udløb*



*Afdragsfrihed i hele løbetiden*



*Hurtig afvikling af hele lånet*



### Bestem selv hvordan renteændringer skal slå igennem på dit lån

Et andet nyskabende element på FlexLife® er, at man har mulighed for at designe, hvordan evt. fremtidige renteændringer skal slå igennem på ens lån inden for nogle givne rammer.

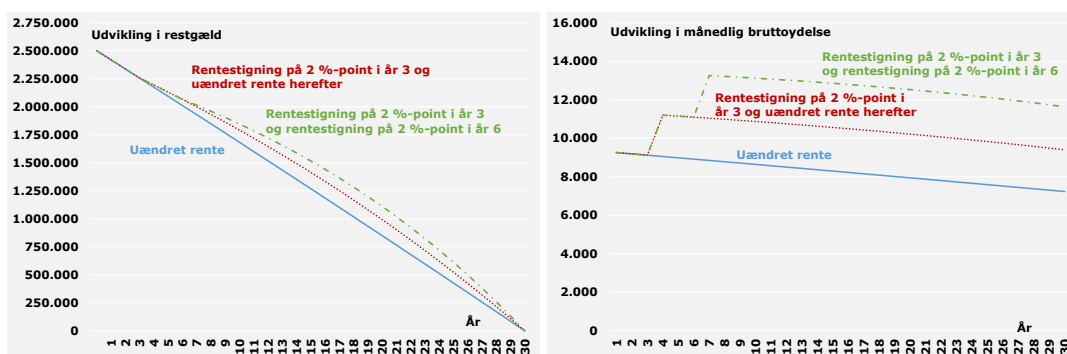
For at illustrere de mange muligheder er taget udgangspunkt i et lån på 2,5 mio. kroner og en LTV på 50 % af boligens værdi. Værdien af boligen er med andre ord 5 mio. kroner. Lånet har en 3-årig rentebinding.

#### *1: Renteændringer slår igennem på ydelsen*

Denne mekanisme kendes fra de traditionelle FlexLån®. I forbindelse med en refinansiering af lånet vil den nye rente automatisk slå igennem på den månedlige ydelse. En stigende rente vil betyde højere ydelse, mens en faldende rente medfører en lavere ydelse.

Har man planlagt at betale lånet ud over eksempelvis 20 år eller 30 år, vil tilpasningen af ydelsen automatisk sikre, at dette sker. Det er illustreret i nedenstående figur 3 ved en afviklingshorisont over 30 år.

Figur 3: Afvikling over 30 år – renteændringer slår direkte igennem på ydelsen



Kilde: Realkredit Danmark

#### *2: Fokus på stabilitet omkring den månedlige ydelse*

Mange boligejere sætter pris på forudsigelighed i husholdningsbudgettet, og vælger man derfor også et fokus på ”fast” ydelse på FlexLife®, vil renteændringer ved refinansiering som udgangspunkt ikke slå igennem på den månedlige ydelse. I stedet kan man vælge om renteændringer skal påvirke tidspunktet for overgang til fuld afdragsfrihed eller alternativt restgælden ved lånets udløb. Er renten steget så meget, at det ikke længere er muligt at justere restgælden eller tidspunktet for fuld afdragsfrihed, vil ydelsen skulle justeres.

#### *2a: Senere overgang til fuld afdragsfrihed – sikkerhed om restgældens størrelse ved udløb*

For nogle boligejere er det ikke afgørende, om de nødvendigvis bliver gældfri eller ej i boligen. Omvendt kan det være rart selv at styre, hvilket gælds niveau man sigter efter over tid i forhold til den fremtidige økonomiske planlægning og balancen mellem ens opsparing og forbrugsplaner.

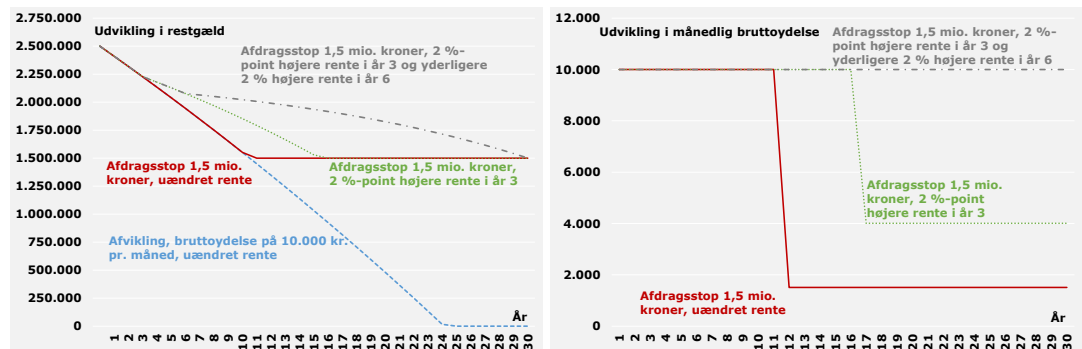
Med andre ord er det ikke afgørende for låntager, hvor hurtigt der afvikles ned til et givent gælds niveau – det vigtigste er mere, at gælds niveauet før eller siden nås. Det kan illustreres med et eksempel.

Boligejeren har et lån på 2,5 mio. kroner og ønsker at afvikle gælden ned til 1,5 mio. kroner. Boligejeren ønsker at have en bruttoydelse på 10.000 kroner om måneden. Dermed vil gælden nå ned omkring 1,5 mio. kroner efter godt 10 års afvikling. Det betyder, at boligejeren vil overgå til fuld afdragsfrihed efter cirka 10 år, og når de 30 år er gået, skylder boligejeren altså stadigvæk 1,5 mio. kroner.

De godt 10 års afvikling er under forudsætning af en uændret rente. Hvis vi alternativt antager, at renten stiger med 2 %-point i år 3, hvor lånet skal refinansieres, og ellers holder sig på dette renteniveau fremefter, vil overgangen til fuld afdragsfrihed først ske cirka 6 år senere – altså efter omtrent 16 år. Dette vil ske uden at den månedlige bruttoydelse eller den ønskede restgæld ved udløb ændrer sig – og dermed har boligejeren en vis stabilitet omkring ydelsen gennem perioden, hvor der afdrages.

Skulle renten alternativt stige med 2 %-point ved første refinansiering, og yderligere omtrent 2 %-point ved den efterfølgende refinansiering, vil lånet ikke overgå til fuld afdragsfrihed før det udløber – i stedet rammes en restgæld på cirka 1,5 mio. kroner i år 30, jf. nedenstående figur 4. Og skulle renten stige endnu mere, vil det være nødvendigt at justere den månedlige bruttoydelse op for at ramme en restgæld på 1,5 mio. kroner ved udløb af lånet.

Figur 4: Ydelse og udvikling i restgæld ved stigende rente og fokus på et givent restgælds niveau



Kilde: Realkredit Danmark

2b: Ønske om stabilitet omkring den månedlige ydelse – restgældens niveau knap så afgørende

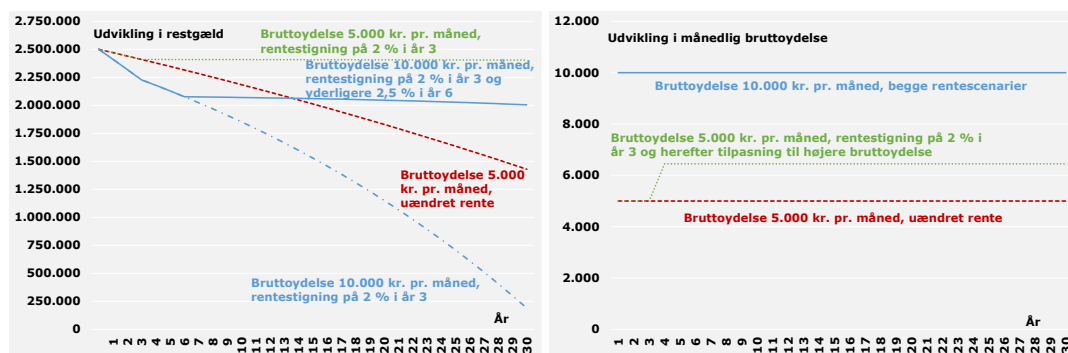
Det kan også være, at man som låntager finder det mere afgørende at have så meget som mulig stabilitet omkring den månedlige ydelse, mens det er knapt så afgørende om restgælden ender på et givent niveau ved udløb af lånet. Hvis dette er ens prioritering, så vil fremtidige renteændringer i første omgang slå ud i en højere restgæld end ellers. Hvis den ydelse man har lagt sig fast på ikke længere dækker udgifter til renter og bidrag efter en evt. rentestigning, skal ydelsen justeres op.

Mekanismerne er illustreret ved nedenstående eksempler. Boligejeren har stadig et lån på 2,5 mio. kroner. Boligejeren vælger en månedlig bruttoydelse på 5.000 kroner. Det betyder, at der afdrages en lille smule over tid, og at der derfor ikke er den store buffer mod evt. fremtidige rentestigninger.

Hvis renten er uændret gennem låneforløbet, ender restgælden på godt 1,4 mio. kroner efter 30 år. Viser det sig imidlertid, at renten stiger med 2 %-point i forbindelse med den første refinansiering efter 3 år, vil ydelsen skulle justeres op til små 6.500 kroner for at dække de stigende rentebetalinger, og boligejeren vil ikke længere afdrage på lånet. Hvis renten herefter ikke ændrer sig, vil restgælden ved udløb af lånet ende på cirka 2,4 mio. kroner.

Havde boligejeren alternativt afsat 10.000 kroner om måneden i bruttoydelse på lånet, vil der være en væsentligt større buffer mod fremtidige rentestigninger, og lånet vil være afviklet efter godt 24 år, hvis renten er uændret. Skulle renten stige med 2 %-point efter 3 år, vil der stadig være plads til betydelige afdrag på lånet, og efter de 30 år er restgælden reduceret til små 200.000 kroner. Stresser vi den faste ydelse endnu mere med en rentestigning på 2,5 %-point i år 6 – og dermed en samlet rentestigning på 4,5 %-point siden optagelse af lånet, vil den faste ydelse stadig kunne fastholdes på de 10.000 kroner i eksemplet. Der vil dog ikke længere være plads til en større nedbringelse af gælden, og restgælden vil efter 30 år være tæt på 2 mio. kroner.

Figur 5: Ydelse og udvikling i restgæld ved stigende rente og fokus på et givent restgælds niveau



Kilde: Realkredit Danmark

Brug knapperne i FlexLife® til at skræddersy lånet efter dine ønsker

Som illustreret er der mange muligheder for boligejerne at prioritere imellem, og det er derfor vigtigt, at man som låntager får gjort sig sine grundige overvejelser:

1: Er det tidspunktet for overgangen til fuld afdragsfrihed, der er vigtigst for mig? Og sekundært – hvis renten ændrer sig undervejs, er det så den månedlige ydelse, der skal give sig – eller foretrækker jeg, at restgælden ved udløb bliver tilpasset derefter?

2: Er det mest mulig stabilitet omkring den månedlige ydelse, jeg foretrækker? Og er det restgælden ved udløb, der skal ændre sig ved renteændringer, eller vil jeg sigte på, at restgælden ved udløb skal nå et givent niveau i kroner og øre?

3: Er det vigtigt for mig at restgælden nedbringes til et givent niveau? Og skal det i så fald være ydelsen, der giver sig ved renteændringer – eller skal det alternativt være tidspunktet for overgangen til fuld afdragsfrihed, der i første omgang ændrer sig?

*Realkredit Danmark har udarbejdet publikationen alene til orientering. Publikationen er ikke et tilbud om eller en opfordring til at købe eller sælge obligationer eller i øvrigt optage realkreditlån. Publikationens informationer, beregninger, vurderinger og skøn træder ikke i stedet for kundens egen vurdering af, hvorledes der skal disponeres. Efter Realkredit Danmarks opfattelse er publikationen korrekt og retvisende. Realkredit Danmark påtager sig dog ikke noget ansvar for publikationens nøjagtighed og fuldkommenhed eller for eventuelle tab, der følger af dispositioner foretaget på baggrund af publikationen.*