

Tilpasningslån

Tilpasningslån er til dig, som ønsker et lån med en variabel rente

Gældende pr. 2. oktober 2023

Her finder du information om de væsentligste egenskaber på et Tilpasningslån i forhold til andre realkreditlån.

Med dette lån får du:

- Typisk en lav rente og dermed en lav ydelse i forhold til et fastforrentet lån.
- Variabel rente, der automatisk giver en lavere ydelse ved rentetilpasning, hvis renten falder — og en højere hvis den stiger.
- Mulighed for afdragsfrihed i op til 10 år.
- Et højere afdrag de første år end et tilsvarende lån med fast rente.

Hvad koster lånet?

Renten ændres ved rentetilpasning, der sker med 3-10 års mellemrum. Ved rentetilpasning skiftes obligationerne bag lånet. I den forbindelse kan du aftale ændringer af lånet.

Renten kan blive lavere end 0%. Sker det, kan det komme dig til gode fx i form af en lavere ydelse på lånet.

Du betaler et kursfradrag, hver gang obligationerne skiftes. Jo oftere obligationerne skiftes, desto højere er kursfradraget, og jo flere gange skal du betale kursfradrag.

Ud over rente og afdrag betaler du løbende et bidrag til Totalkredit for lånet. Bidraget er højere end på et lån med fast rente og også højere, hvis du i en periode ikke betaler afdrag. Jo oftere lånet rentetilpasses, desto højere bidrag.

Totalkredit kan forhøje bidraget og kursfradraget.

Hvis du har et Tilpasningslån uden afdrag, som er udbetalt eller rentetilpasset over kurs 100, vil mængden af obligationer bag lånet blive justeret årligt, hvilket vil påvirke renten frem til næste rentetilpasning. Herved sikres balance mellem lånets og obligationernes rentebetalinger.

Lånets løbetid og afdragsfrihed

Løbetiden på lånet er maksimalt 30 år. Når du optager lånet, kan du høre mere om muligheden for at få op til 10 års afdragsfrihed.

En eventuel afdragsfri periode kan på et senere tidspunkt til- eller fravælges i forbindelse med en rentetilpasning, hvis din økonomiske situation tillader det.

Mulighed for at pleje lånet aktivt

Du bør jævnligt vurdere, om det kan betale sig for dig at lægge lånet om.

Forventer du, at renten vil stige, kan det være en god idé at lægge lånet om til et lån med fast rente.

Dit pengeinstitut kan rådgive dig om, hvornår du bør lægge dit lån om.

Ingen beskyttelse af din friværdis

Falder boligpriserne som følge af rentestigninger, opnår du ikke en friværdibeskyttelse som på et lån med fast rente. Det skyldes, at lånets indfrielseskurs typisk ikke ændrer sig væsentligt ved renteændringer.

Udbetaling af lånet

Når du har fået et lånetilbud, kan du indgå en fastkursaftale og sikre den rente, du skal betale frem til første rentetilpasning.

Indfrielse af lånet

Du kan indfri lånet til markedskurs, hvilket gør, at indfrielsesbeløbet kan være større end lånets restgæld.

Du kan dog også indfri lånet til kurs 100 med to måneders opsigelse til et rentetilpasningstidspunkt.

Ved indfrielse skal du betale skat af en eventuel kursgevinst.

Mere information

Der er flere forhold at tage højde for, når du optager et realkreditlån. Du kan læse mere i Totalkredits [Standardvilkår](#) og [Prisblad](#), som du finder på [Totalkredit.dk](#). Du kan også kontakte dit pengeinstitut, hvis du vil vide mere, eller hvis du ønsker en beregning på, hvad lånet koster.