

Låntyper og forretningsbetingelser

Erhverv

Gælder fra den 17. april 2018

Velkommen i Realkredit Danmark

Vi ønsker at give dig det bedst mulige grundlag for at vælge, hvordan du vil finansiere din faste ejendom. Derfor får du Låntyper og forretningsbetingelser, der gælder for erhvervskunder, og som sammen med lånetilbuddet, pantebrevet og eventuelle supplerende aftaler, udgør vilkårene for dit lån.

På de første sider kan du læse om de forskellige låntyper, vi tilbyder i Realkredit Danmark, og bagefter følger vores forretningsbetingelser. I forretningsbetingelserne finder du de grundlæggende regler og vilkår for optagelse, omlægning og indfrielse af lån i Realkredit Danmark.

Få et hurtigt overblik

Her har vi fremhævet nogle af de vigtigste punkter i Låntyper og forretningsbetingelser, så du kan få et overblik, men vi anbefaler naturligvis, at du læser det hele. Du kan blandt andet læse om

- hvilke låntyper vi tilbyder og deres egenskaber og forskelle
- hvilke ting du skal overveje, inden du vælger låntype
- vilkårene for et lånetilbud – fx hvor lang tid det gælder
- hvornår og hvordan du får lånet udbetalt – herunder hvilke betingelser der skal være opfyldt, før vi udbetaler lånet
- hvordan du skal forholde dig, hvis du skal overtage et eksisterende lån
- refinansiering, rentefastsættelse og rentetilpasning
- hvordan du opsiger og indfrier et lån
- hvad du skal gøre, hvis du har problemer med at betale ydelserne på lånet
- hvornår vi har ret til at opsige dit lån.

Kontakt os

Som erhvervskunde betjenes du fra en af Danske Bank-koncernens enheder, hvor vi har samlet vores specialister. På www.rd.dk findes adresser og telefonnumre.

Vi anbefaler altid personlig rådgivning, før du vælger, hvordan ejendommen skal finansieres. Du er selvfølgelig også velkommen til at kontakte os, hvis du har spørgsmål til Låntyper og forretningsbetingelser.

Indholdsfortegnelse

A Låntyper	6
1. Låntyper i Realkredit Danmark	6
2. Fælles for alle låntyper	6
2.1 Hovedstol og restgæld.....	6
2.2 Ydelse.....	6
2.2 Kursfradrag og - tillæg.....	7
3. De 9 låntyper	7
3.1 Fastforrentede kontantlån.....	7
3.2 Fastforrentede obligationslån.....	8
3.3 FlexLån®.....	8
3.4 FlexLife®.....	9
3.5 RD Cibor6®.....	12
3.6 RD Euribor3®.....	12
3.7 RD Stibor3®.....	13
3.8 RD Nibor3®.....	14
3.9 FlexKort®.....	14
4. Afdragsfrihed	15
4.1 FlexLån®.....	15
4.2 Fastforrentede obligationslån, FlexKort®, RD Euribor3®, RD Cibor6®, RD Stibor3®, RD Nibor3® og visse ældre lån.....	15
5. Stående lån	15
6. Lån i euro	15
6.1 Fordele og risici ved lån i euro.....	16
6.2 Valutasikringsaftale.....	16
6.3 Fastsættelse af euro-kursen ved opkrævning af terminsydelse på dit lån i euro.....	16
7. Opgørelse af skattemæssig kursgevinst eller –tab i Danmark	16
8. Overvejelser ved valg af låntype	16
8.1 Risikomærkning.....	17
9. Forskellene ved de forskellige låntyper	17
9.1 Fastforrentede kontantlån og forsigtighedsstrategien.....	17
9.2 Fastforrentede obligationslån og gældsplejestrategien.....	17
9.3 FlexLån® og rentetilpasningsstrategien.....	17
9.4 FlexLife® og fleksibilitetsstrategien.....	17
9.5 Kombinationsstrategien.....	18
B Forretningsbetingelser	18
10. Lånetilbud	18
10.1 Anvendte kurser i beregninger og lånetilbud.....	18
10.2 Så længe gælder lånetilbuddet.....	18
10.3 Lånetilbuddet eller lånet kan bortfalde.....	18
10.4 Ændring af lånetilbud.....	18
11. Fastkursaftale	19
11.1 Fastkursaftale på nye lån.....	19
11.2 Fastkursaftale på eksisterende lån.....	19
11.3 Ændring af fastkursaftale og misligholdelse.....	19
12. Afregning af nyt lån uden fastkursaftale	20
13. Tinglysning	20
13.1 Tinglysningskonto.....	20
14. Billigere at betale hver måned	20
14.1. Hvis du vil ændre antal betalingsterminer.....	20
15. Sådan udbetales lånet	20

15.1 Forudsætninger for udbetaling af lånet.....	21
15.2 Udbetaling mod garanti	21
15.3 Fastsættelse af kursen ved udbetaling	21
15.4 Hvornår modtager du pengene?.....	21
15.5 Lån i euro.....	22
16. Hvis dit lån skal rentetilpasses/refinansieres, eller renten skal fastsættes på ny	22
16.1 Rentetilpasning af FlexLån [®] og ændring af profil.....	22
16.2 Ændring af profil på FlexLån [®]	22
16.3 Refinansiering af FlexLife [®] og ændring af profil.....	22
16.4 Refinansiering af FlexKort [®] , RD Euribor3 [®] , RD Cibor6 [®] , RD Stibor3 [®] , RD Nibor3 [®] og FlexGaranti [®]	23
16.5 Hvis refinansiering ikke kan gennemføres på markedsvilkår/effektiv rente stiger meget	23
16.6 Rentefastsættelse på FlexKort [®] , RD Euribor3 [®] , RD Cibor6 [®] , RD Stibor3 [®] , RD Nibor3 [®] og FlexGaranti [®] (uden samtidig refinansiering).....	24
17. Hvis du ønsker at ændre afdragsform	24
17.1 FlexLån [®]	24
17.2 Fastforrentede obligationslån, FlexGaranti [®] , FlexKort [®] , RD Euribor3 [®] og RD Cibor6 [®]	25
18. Hvis du skal overtage lån	25
18.1 Sådan gør du.....	25
18.2 De første betalinger	25
18.3 Indberetning af renteudgifter til SKAT	25
19. Hvis du ønsker at opsige lånet	25
20. Sådan indfries lån	26
20.1 Indfrielsestilbud.....	26
20.2 Indfrielsesmåder	26
20.3 Indfrielse af FlexGaranti [®] og RenteDyk TM	28
20.4 Indfrielse af FlexKort [®] , RD Euribor3 [®] , RD Stibor3 [®] , RD Nibor3 [®] og RD Cibor6 [®]	28
20.5 Indfrielse af FlexLån [®] og FlexLife [®]	28
20.6 Indfrielse af lån i euro	28
21. Sidste terminsydelse.....	28
22. Betalingsbetingelser	28
22.1 Sådan hæfter du for lånet.....	29
22.2 Hvis du betaler for sent.....	29
22.3 Morarenter	29
22.4 Vores ret til at opsige lånet.....	29
22.5 Betaling af ydelser på lån i anden valuta end danske kroner.....	29
22.6 Hvis du skal have penge tilbage	29
23. Hvis du har spørgsmål om lånet.....	30
24. Fuldmagt.....	30
25. Priser.....	30
25.1 Hvis vi ændrer vores priser.....	30
26. Sådan fastsættes kursen	30
26.1 Realkredit Danmarks udbetalingskurs.....	31
26.2 Realkredit Danmarks indfrielseskurs	31
26.3 Auktionskurs (FlexLån [®] og FlexLife [®]).....	31
26.4 Fastsættelse af rentetillæg eller –fradrag til referencerenten (FlexKort [®]).....	31
26.5 Fastkursaftale.....	32
26.6 Kursfradrag og -tillæg	32
26.7 Overvågning, evaluering og ændringer	32
27. Kommunikation til dig	32
28. Realkredit Danmarks behandling af kundeoplysninger	33
29. Realkredit Danmarks erstatningsansvar	33

30. Miljø.....	33
31. Sådan kan du klage.....	33
Bilag 1.....	34
Bilag 2.....	37

A Låntyper

1. Låntyper i Realkredit Danmark

Når du skal optage et lån i Realkredit Danmark, er der følgende låntyper at vælge imellem:

- Fastforrentede kontantlån.
- Fastforrentede obligationslån.
- FlexLån[®], hvor renten bliver tilpasset periodevis.
- FlexLife[®], hvor lånet bliver refinansieret til markedsrenten periodevis. Du kan forme lånet som du vil inden for en aftalt ramme.
- RD Cibor6[®], hvor renten fastsættes på baggrund af den halvårslige pengemarkedsrente.
- RD Euribor3[®], hvor renten fastsættes på baggrund af den kvartårslige pengemarkedsrente.
- RD Stibor3[®], hvor renten fastsættes på baggrund af den kvartårslige pengemarkedsrente.
- RD Nibor3[®], hvor rente fastsættes på baggrund af den kvartårslige pengemarkedsrente.
- FlexKort[®], hvor renten fastsættes halvårligt på baggrund af en pengemarkedsrente. Desuden refinansieres lånet periodevis.

De fleste låntyper tilbydes i danske kroner og enkelte tilbydes også i euro. RD Euribor3[®] tilbydes dog kun i euro. RD Stibor3[®] tilbydes kun i svenske kroner og RD Nibor3[®] tilbydes kun i norske kroner.

Vi tilbyder afdragsfrihed på fastforrentede obligationslån, FlexGaranti[®], FlexKort[®], FlexLån[®], RD Cibor6[®], RD Euribor3[®], RD Stibor3[®] og RD Nibor3[®] – læs mere under afsnit 4. Afdragsfrihed.

2. Fælles for alle låntyper

Som hovedregel er der 30 års løbetid på alle lån i Realkredit Danmark. Vi tager dog udgangspunkt i en konkret vurdering af ejendommen, når vi fastsætter lånets løbetid.

2.1 Hovedstol og restgæld

Når du skal have udbetalt et realkreditlån, udsteder vi obligationer til finansiering af lånet.

Obligationshovedstol og obligationsrestgæld

Obligationshovedstolen er den mængde obligationer, som vi udsteder til finansiering af lånet.

Vælger du et obligationslån, er obligationshovedstolen lånets hovedstol og lånets rente beregnes for hver termin af obligationsrestgælden.

Obligationsrestgælden beregner vi for hver termin ved at trække obligationsafdraget fra den sidste termins obligationsrestgæld.

Vælger du at indfri hele eller en del af lånet, er det altid lånets obligationsrestgæld, der skal indfries uanset låntype.

Kontanthovedstol og kontantrestgæld

Kontanthovedstolen beregnes kun for kontantlån.

Kontanthovedstolen er kursværdien af den mængde obligationer, som vi udsteder til finansiering af lånet. Kursværdien beregnes på grundlag af afregningskursen.

Vælger du et kontantlån, er lånets hovedstol kontanthovedstolen, og lånets rente beregnes for hver termin af kontantrestgælden.

Kontantrestgælden beregner vi for hver termin ved at trække kontantafdraget fra den sidste termins kontantrestgæld.

Hvis afregningskursen er lavere end 100, er kontanthovedstolen mindre end obligationshovedstolen. Forskellen mellem kontanthovedstolen og obligationshovedstolen udgør et kurstab, som vi dækker ved at beregne en højere rente på lånet end obligationerne, som vi har udstedt til finansiering af lånet.

Vælger du at indfri hele eller en del af lånet, er det altid lånets obligationsrestgæld, der skal indfries – også for kontantlån

2.2 Ydelse

En ydelse består af 3 dele: rente, afdrag og bidrag.

Rente

Rentebetalingen kan enten være bestemt af en fast eller variabel rente alt efter, hvilken låntype der er valgt. Hvor meget der skal betales i rente afhænger af rentesatsen og restgælden. Hvis rentesatsen og/eller restgælden ændrer sig, vil betalingen også ændre sig.

Afdrag

Størrelsen på afdraget afhænger af både afdragsform, størrelsen af rentesatsen, løbetiden på lånet og om der er aftalt restgæld ved udløb. Afdraget kan dermed ændre sig i lånets løbetid.

Bidrag

Bidraget beregnes som en procentsats af restgælden. Bidragsbetalingen er dermed afhængig af ændringen

i restgælden. I særlige tilfælde bliver bidragsbetalingen beregnet af hovedstolen. Det fremgår af lånetilbuddet.

Bidragsbetalingen vil altid ændre sig i lånets løbetid, når restgælden på lånet ændrer sig. Dvs., hvis der afdrages på lånet, vil bidragsbetalingen gradvist blive mindre. Og dermed vil den samlede ydelse bestående af en rentebetaling, et afdrag på lånet og en bidragsbetaling også blive mindre – selv på fastforrentede lån. Derudover kan bidragssatsen ændre sig – fx ved ændring af antal betalingsterminer.

Hvis Realkredit Danmark vælger at ændre bidragssatsen på et lån, vil det også ændre den samlede ydelsesbetaling.

Afdragsfrihed og stående lån

Er lånet afdragsfrit, betales der i den afdragsfrie periode kun renter og bidrag. Når den afdragsfrie periode ophører, stiger ydelsen. Du kan læse mere under afsnit 4. Afdragsfrihed.

For stående lån betales der også kun renter og bidrag. I lånets sidste termin betales imidlertid den ydelse, der er nødvendig for at afvikle lånet fuldt ud.

Annuitet

For lån, som afdrages efter annuitetsprincippet, er rente og afdrag tilsammen et fast beløb - på nær i starten og slutningen af løbetiden, hvor ydelsesperioden ikke er en hel terminperiode. Dvs., at det beløb, der skal betales i rente, og det beløb der skal betales i afdrag, indbyrdes vil ændre sig, når der afdrages på lånet, men det samlede beløb, der betales i rente og afdrag, vil være ens. Hvis renten ændrer sig, vil det samlede beløb til betaling af rente og afdrag også ændre sig.

Alle Realkredit Danmarks lån tilbagebetales som udgangspunkt efter annuitetsprincippet - medmindre lånet er afdragsfrit. Allerede udbetalte lån kan afvikles efter andre principper – fx serieprincippet.

Månedlige betalinger

På de fleste af vores lån er det muligt at betale ydelsen hver måned.

En terminsydelse består normalt af rente, afdrag og bidrag. I perioder, hvor der er valgt afdragsfrihed, består terminsydelsen af rente og bidrag.

Rentebetalingen for den enkelte kreditortermine er fast, og hvis du afdrager på lånet, betyder det, at Realkredit Danmark rent teknisk forhøjer renteprocenten hen over kreditortermine, så rentebetalingen i

kroner fastholdes hver måned. I terminsopkrævningen oplyser Realkredit Danmark den renteprocent, der gælder for den måned.

Lån med ekstraordinære afdrag kan have særlige regler for terminsydelserne på grund af den kortere løbetid.

Skatteforhold i Danmark

I Danmark er rente og bidrag er fradragsberettigede og beregnes af pantebrevsrestgælden, mens den resterende del af ydelsen er afdraget.

2.2 Kursfradrag og -tillæg

Når vi udbetaler eller refinansierer et lån, trækker vi altid et kursfradrag fra den kurs vi har fastsat. Når du indfrir et lån, lægger vi på samme måde et kurstillæg til den kurs vi har fastsat. Læs mere i afsnit 26. Kursfradrag og -tillæg fremgår af vores aktuelle prisblad.

Når vi udbetaler eller refinansiere et lån, betaler du et fradrag i kurserne, som betyder, at den effektive rente på lånet bliver højere. Jo hyppigere du betaler kursfradraget, jo dyrere bliver lånet. Kursfradraget er ligesom bl.a. bidrag og afregningsprovision indregnet i de årlige omkostninger i procent (ÅOP), som du kan bruge til at sammenligne forskellige lån og lånetilbud med.

Når du indfrir et lån, betaler du et tillæg til kursen. Kurstillægget betyder, at indfrielseskursen bliver højere.

3. De 9 låntyper

Herunder kan du læse om de forskellige låntypers egenskaber. Vi tager udgangspunkt i lån i danske kroner. De fleste forhold er ens for lån i danske kroner og euro, og de væsentligste forskelle er beskrevet under afsnit 6. Lån i Euro. I afsnit 8.1 Risikomærkning, kan du læse nærmere om risikomærkning af Realkredit Danmarks lån.

3.1 Fastforrentede kontantlån

Fastforrentede kontantlån har en fast rente i hele lånets løbetid.

Lånets provenu er kontanthovedstolen fratrukket gebyrer og øvrige omkostninger. Lånets provenu afhænger ikke af afregningskursen. Afregningskursen afgør derimod lånets rente.

Hvis afregningskursen er lavere end 100, er kontanthovedstolen mindre end obligationshovedstolen. Forskellen mellem kontanthovedstolen og obligationshovedstolen udgør et kurstab, som vi dækker

ved at beregne en højere rente på lånet end obligationerne, som vi har udstedt til finansiering af lånet.

Omvendt hvis afregningskursen er højere end 100, er kontanthovedstolen større end obligationshovedstolen. Forskellen mellem kontanthovedstolen og obligationshovedstolen udgør en kursgevinst, som vi godtgør ved at beregne en lavere rente på lånet end obligationerne, som vi har udstedt til finansiering af lånet.

Vælger du at indfri hele eller en del af lånet, er det altid lånets obligationsrestgæld, der skal indfries.

Ved kontantlån fastsættes kontantrenten først endeligt, når vi udbetaler dit lån

Skatteforhold i Danmark

Fastforrentede kontantlån kan indfries efter samme principper som fastforrentede obligationslån, og det er lånets obligationsrestgæld, der skal indfries.

Selskabsbeskattede har fradragsret for kurstab, mens kursgevinster beskattes.

Personbeskattede kan ikke trække kurstab fra, og kursgevinster er normalt heller ikke skattepligtige. Indfries lånet før tid, er kursgevinster normalt skattepligtige – dog ikke hvis indfrielsen sker på grund af ejerskifte, skilsmisse eller dødsfald.

For personbeskattede kan fastforrentede kontantlån derfor normalt konverteres til en lavere obligationsrente uden skattemæssige konsekvenser, mens en konvertering til en højere obligationsrente som hovedregel vil betyde, at gevinsten beskattes.

3.2 Fastforrentede obligationslån

Fastforrentede obligationslån har fast rente i hele lånets løbetid.

Vælger du et fastforrentet obligationslån, vil størrelsen af det beløb, du får udbetalt, afhænge af kursen, som lånet afregnes til.

Hvis du ønsker et lån på 1.000.000 kr., og kursen på de bagvedliggende obligationer er 97 på tilbudstidspunktet, så udstedes et tilbud på 1.030.928 kr. (ekskl. omkostninger). De 1.030.928 kr. er det beløb, du låner - det vil sige lånets hovedstol, som også står på pantebrevet. Lånets hovedstol ligger fast, og du kender derfor ydelsen, allerede når du får lånetilbuddet.

Derimod kan kurserne på de bagvedliggende obligationer ændre sig fra dag til dag. Derfor ved du først,

hvor mange penge du får udbetalt når lånet er afregnet eller hvis du har låst kursen fast med en fastkursaftale.

Ved obligationslån fastsættes provenuet først endeligt, når vi udbetaler dit lån.

Skatteforhold

For selskabsbeskattede er kursgevinster på fastforrentede obligationslån altid skattepligtige, mens kurstab som udgangspunkt er fradragsberettigede for lån optaget efter 1.juli 2007.

For personbeskattede er der aldrig fradragsret for kurstab, og som hovedregel er kursgevinster ikke skattepligtige. Det gælder dog ikke ved udbetaling af et obligationslån til en kurs over 100, hvor du vil være skattepligtig af overkursen, medmindre lånet er tilbudt, da kursen var under 100, og udbetales inden for 6 måneder fra tilbudsdatoen. Hvis du indgår fastkursaftale beregnes kursgevinsten ud fra aftalekursen.

3.3 FlexLån®

FlexLån® er et variabelt forrentet kontantlån, hvor renten tilpasses markedsrenten på bestemte tidspunkter – fx hvert år eller hvert 3. år. Som ved fastforrentede kontantlån omdannes kurstabet ved udbetalingen til en fradragsberettiget rente.

Lånet er baseret på inkonverterbare obligationer, der typisk har en kortere løbetid end selve lånets løbetid. Når obligationerne bag FlexLån® løbende fornyes, ændres lånets rente. Med FlexLån® udnytter du derfor, at den effektive rente på obligationer med kort løbetid som regel er lavere end på obligationer med langløbetid.

FlexLån® kan kun indfries til markedskurs. Det gælder også, selvom kursen er over 100. På rentetilpasningstidspunktet har du dog altid mulighed for at indfri det beløb, der skal rentetilpasses, kontant til pari (kurs 100).

Den lave rente på FlexLån® betyder ofte, at lånet som annuitetslån afdrages hurtigere i begyndelsen af løbetiden end ved tilsvarende fastforrentede lån med samme løbetid.

FlexLån® er typisk et kursstabilt lån, og kursværdien af obligationsrestgælden svinger mindre end ved fastforrentede lån.

Kontantrenten, ydelsen og obligationshovedstolen ændrer sig ved hver rentetilpasning.

Ordinær rentetilpasning

Restgælden på lånet bliver rentetilpasset med faste intervaller fx hvert år eller hvert 10. år. Det kalder vi ordinær rentetilpasning.

Du vælger det faste interval, der passer dig, blandt de rentetilpasningsintervaller, Realkredit Danmark tilbyder, når du får tilbudt lånet.

Derudover har du mulighed for at vælge et andet fast interval blandt de udbudte rentetilpasningsintervaller, når lånet skal rentetilpasses. Det kalder vi profilskifte.

Et profilskifte kan ske uden tinglysning af et nyt pantebrev. Vælger du profilskifte, kan bidraget på dit lån ændres fra det tidspunkt, hvor profilskiftet har virkning.

Minimal rentetilpasning

Hvis lånet er udbetalt eller rentetilpasset til over kurs 100 og det har været afdragsfrit det seneste år, kan der ske en minimal rentetilpasning. Det betyder, at renten på lånet kan ændre sig en smule i de år, hvor lånet ellers ikke skal rentetilpasses.

Den minimale rentetilpasning sker for at skabe balance mellem de indbetalinger, du foretager, og den (større) betaling, som ejeren af obligationerne skal modtage.

Forskellen finansieres ved at udstede ekstra obligationer. Efter en minimal rentetilpasning får du at vide, hvilke obligationer vi har udstedt, og om der er ændringer i renten.

FlexLån[®] med fast løbetid (variant K)

Vælger du FlexLån[®] med fast løbetid, afhænger ydelsen på lånet dels af kursen på de bagvedliggende obligationer på udbetalingstidspunktet, og dels af markedsrentens udvikling. Hvis markedsrenten er steget, når lånet skal rentetilpasses, stiger ydelsen på lånet. Tilsvarende falder ydelsen, hvis markedsrenten falder.

Den endelige løbetid på et nyt FlexLån[®] afhænger af, hvornår lånet bliver udbetalt. Hvis et lån tilbydes med fx 20 års løbetid, og udbetales i september måned, så udløber lånet altid ultimo rentetilpasningsperioden i det år, der er 19 år efter udbetalingsdagen. Dermed er løbetiden på lånet 19 år og 6 måneder. Det gælder dog ikke, hvis lånet udbetales mindre end en måned før rentetilpasningstidspunktet, da lånet så udløber efter lidt over 20 år.

FlexLån[®] med variabel løbetid (variant T)

Du kan også vælge FlexLån[®], hvor den samlede betaling af rente og afdrag fastholdes (før skat), kaldt

variant T. Her er det lånets løbetid, der tilpasses ved en rentetilpasning, og størrelsen af samlede betaling af rente og afdrag, der fastholdes. Falder renten, reduceres løbetiden på lånet, og omvendt forlænges løbetiden, hvis renten stiger.

Hvis rentestigningen ikke kan rummes inden for den aftalte længste løbetid, er det nødvendigt at ændre på den samlede betaling af rente og afdrag, også selvom det er en T-variant. Har du eksempelvis valgt en fast samlet betaling af rente og afdrag før skat, der med den nuværende rente resulterer i en løbetid på 20 år, kan lånets løbetid i forbindelse med en rentestigning forlænges op til den maksimale løbetid på 30 år, før den samlede betaling af rente og afdrag sættes op. Om det sker, afhænger af, hvor meget renten stiger ved rentetilpasningen.

Da lånet er sammensat således, at den samlede betaling af renter og afdrag er fast, bør den ydelse, du vælger på tidspunktet hvor du indgår aftalen om FlexLån[®] variant T, kunne rumme en rentestigning. Når aftalen først er indgået, reguleres lånet som oplyst i afsnittene herover.

Skatteforhold i Danmark

Skattemæssigt behandles FlexLån[®] i danske kroner som fastforrentede kontantlån. Læs afsnit 3.1 Fastforrentede kontantlån - skatteforhold.

Du kan læse mere om skatteforhold for FlexLån[®] i euro under afsnit 6. Lån i euro.

Skatteforhold i udlandet

Realkredit Danmark henviser til at søge rådgivning hos egen revisor.

3.4 FlexLife[®]

FlexLife[®] er et kontantlån, hvor renten bliver fastsat periodevis – fx hvert år eller hvert 3. år – til den markedsrente, der er aktuel på det tidspunkt. Kurstab ved udbetaling af lånet bliver omdannet til en fradragsberettiget rente.

FlexLife[®] kan du forme, som du vil inden for en ramme, som vi aftaler på forhånd. Det betyder, at du inden for rammen kan skræddersy lånet til dine behov:

- Du bestemmer selv, hvor meget du vil afdrage på lånet. Du må nemlig gerne have en restgæld, når lånet udløber. Det, du ikke har afdraget i lånets løbetid, betaler du i den sidste termin.
- Under de rette forudsætninger kan lånet være afdragsfrit i op til 30 år.

- Du bestemmer dermed selv din ydelse – og hvor hurtigt lånet eventuelt skal være afdragsfrit.
- Du afgør selv, hvordan renteændringer påvirker lånet – fx kan du lade eventuelle rentestigninger påvirke restgælden i stedet for ydelsen.

Inden for den aftalte ramme kan du justere lånet, hver gang det refinansieres.

Lånet er baseret på inkonverterbare obligationer, der typisk har en kortere løbetid end selve lånets løbetid. Når obligationerne bag FlexLife® løbende fornyes, ændres lånets rente. Med FlexLife® udnytter du derfor, at den effektive rente på obligationer med kort løbetid normalt er lavere end på obligationer med lang løbetid.

FlexLife® kan kun indfries til markedskurs. Det gælder også, selvom kursen er over 100. Forud for en refinansiering kan du dog opsigte det beløb, der skal refinansieres, kontant til pari (kurs 100).

Da renten på FlexLife® normalt er lavere end renten på tilsvarende fastforrentede lån med samme løbetid, afdrages lånet hurtigere i begyndelsen af løbetiden.

Pantebrevet, vi tinglyser i ejendommen, er et 70-årigt stående pantebrev. Lånet vil dog altid skulle overholde den aktuelle realkreditlovgivning.

Restgæld ved udløb

Vi fastlægger på forhånd, hvor stor en restgæld du må have, når lånet udløber (bevilget restgæld) og hvornår, du skal have afdraget lånet ned til den restgæld. Det afhænger blandt andet af kreditmæssige forhold og vores vurdering af ejendommen. Beløbet fastlægger vi, når vi tilbyder lånet – og det ændrer sig ikke, fordi ejendomsvurderingen ændres eller fordi du afdrager på foranstående lån.

Når du har afdraget så meget, at restgælden er indenfor den bevilgede restgæld, behøver du ikke afdrage mere.

Du kan naturligvis vælge fortsat at afdrage på lånet – eller holde afdragsfrie perioder efter eget valg. Det er helt op til dig, for du bestemmer, hvilken restgæld du vil afvikle ned til (ønsket restgæld) - den skal blot være inden for den aftalte ramme.

Når du har afdraget ned til den aftalte restgæld eller lige derunder (efterfølgende kvartal), bliver lånet automatisk afdragsfrit. Hvis du afdrager på lånet, så den aktuelle restgæld bliver mindre end den bevil-

gede restgæld, nedsættes den bevilgede restgæld tilsvarende. Du kan derfor ikke "hæve" lånets restgæld til den bevilgede restgæld, som man fx kan på en kassekredit.

Når lånet udløber, skal den restgæld, du ikke har betalt i lånets løbetid, betales sammen med den sidste terminsydelse – eksempelvis ved at du optager et nyt lån, bruger likvide midler eller sælger ejendommen.

Realkredit Danmark kan med 6 måneders varsel ændre din aftale om afvikling, så restgælden ved udløb reduceres, eller aftalen om restgæld helt bortfalder. Det betyder, at du skal afdrage på lånet, eller at allerede aftalte afdrag forhøjes.

Vi kan varsle ændringer på følgende baggrund:

- Hvis prisen på ejendommen falder, så kontantværdien af lån hos Realkredit Danmark inklusiv eventuelle foranstående lån - i mindst 2 på hinanden følgende år - udgør mere end 60 % af ejendommens aktuelle værdi fastsat af os. For andelsboligforeninger og boligudlejning dog 75 %.
- Hvis du bliver registreret i RKI, får foretaget udlæg i ejendommen, hvis der berammes tvangsauktion over ejendommen, eller hvis du på anden vis misligholder dine økonomiske forpligtelser vedrørende ejendommen.

Bestem selv ydelse og løbetid

Inden for den aftalte ramme kan du selv bestemme din ydelse, afdragsfrihed og lånets løbetid (låneprofilen). Og du kan ændre din låneprofil før en refinansiering.

I afdragsfrie perioder betaler du dog altid rente og bidrag. I perioder, hvor du afdrager, falder lånets ydelse en smule over tid, da bidraget betales af restgælden. Ved næste refinansiering sættes ydelsen igen op til det aftalte beløb, hvis du har valgt at holde fast i ydelsen, og lade evt. ændringer i renten slå igennem på restgælden ved udløb eller hvornår lånet bliver afdragsfrit.

Du kan først stoppe med at afdrage på lånet når restgælden er nede på det niveau, vi har godkendt (bevilget restgæld).

Afdragsfrihed kan starte ved lånets udbetaling eller ved et kvartals start.

Du fastlægger den korteste og længste løbetid på lånet. Den korteste løbetid skal mindst være af samme længde som rentebindingsperioden, og den længste

Løbetid kan ikke overstige 30 år til andelsboligforeninger og boligudlejning. For øvrigt erhverv er længste løbetid 20 år.

Den endelige løbetid på FlexLife® afhænger imidlertid af, hvornår lånet bliver udbetalt, hvordan renterne udvikler sig og hvordan du har valgt, at renteændringer skal påvirke lånet. FlexLife® udløber altid ved udgangen af refinansierungsperioden. Hvis et 20-årigt lån udbetales i september, udløber det ved uændret rente og uændret låneprofil i det år, der er 19 år efter udbetalingsdagen. Dermed er løbetiden på lånet 19 år og 6 måneder. Det gælder dog ikke, hvis lånet udbetales mindre end en måned før refinansierungs-tidspunktet, da lånet så udløber efter lidt over 20 år.

Hvis du har ønsket en fast ydelse, og lånet med den ydelse ikke udløber i marts måned, vil ydelsen det sidste år blive sat ned, så den passer med udløb den 31. marts. Det betyder, at kontantlånsrenten bliver justeret det sidste år.

Hvis du tilbagebetaler lånet med månedlige betalinger, vil du i det kvartal, hvor lånet udløber, ikke betale afdrag i de to første måneder, hvis du har aftalt restgæld ved udløb. Hele restgælden afdrages derfor i den måned, lånet udløber.

Bestem hvordan ændringer påvirker lånet

Ved ændringer i fx renten, ved udbetaling af lånet eller senere refinansiering bliver lånet genberegnet. Det betyder, at fx kontantlånsrenten og obligationsrestgælden ændrer sig ved hver refinansiering. Inden for lånets rammer kan du selv afgøre, hvordan eventuelle ændringer i fx renten skal påvirke lånet. Er lånet afdragsfrit, betaler du dog altid et beløb, der svarer til lånets aktuelle rente og bidrag. I den situation vil renteændringer altid påvirke ydelsen.

Effekten af renteændringer afhænger derfor af, hvordan du har bestemt, at ændringen skal slå igennem på lånet – og effekten afhænger også af, hvor stor en restgæld, der er på refinansieringstidspunktet, hvor renten stiger.

I dine lånedokumenter kan du se dine "Valg ved ændringer", og du har naturligvis mulighed for at ændre din prioritering i forbindelse med en refinansiering.

Ordinær refinansiering

Restgælden på lånet bliver refinansieret med faste intervaller fx hvert år eller hvert 10. år. Ved en ordinær refinansiering er det hele restgælden, der refinansieres.

Du vælger den rentebindingsperiode, der passer dig, blandt de perioder, Realkredit Danmark tilbyder, når du får tilbudt lånet.

Du kan vælge en anden rentebindingsperiode, blandt de perioder, Realkredit Danmark tilbyder, når lånet skal refinansieres.

Du kan justere lånet, når det refinansieres

Op til en ordinær refinansiering får du et brev fra os. Her opridser vi de aftaler, der gælder for lånet, så du kan vurdere, om der skal ske ændringer. Det kan fx være aktuelt, hvis der er sket ændringer i dine økonomiske forhold eller planer for fremtiden. Dermed kan du tilpasse lånet til din aktuelle økonomiske situation.

Før en ordinær refinansiering kan du inden for de aftalte rammer for lånet fx ændre

- rentebindingsperioden og vælge blandt de rentevilkår, Realkredit Danmark tilbyder på det tidspunkt.
- låneprofilen – fx lånets løbetid, din ønskede ydelse, din ønskede restgæld ved udløb.
- hvordan ændringer i fx renten skal slå igennem på lånet.

Ændringer i lånets profil kan medføre, at bidraget eller kursfradraget ved refinansiering ændrer sig.

Minimal refinansiering

Hvis lånet er udbetalt eller refinansieret til over kurs 100, kan der ske en minimal refinansiering på lånet. Det betyder, at renten på lånet kan ændre sig marginalt i de år, hvor lånet ellers ikke skal refinansieres.

Den minimale refinansiering sker for at skabe balance mellem de indbetalinger, du foretager, og den (større) betaling, som ejeren af obligationerne skal modtage.

Forskellen finansieres ved at udstede ekstra obligationer. Efter en minimal refinansiering får du at vide, hvilke obligationer vi har udstedt, og om der er en mindre ændring i renten.

Udstykning/relaksation og delvis indfrielse

Da det kun er muligt at aftale en ændring i låneforløbet, og dermed afviklingen af lånet, i forbindelse med en ordinær refinansiering, vil det ikke i alle tilfælde være muligt at bevilge en relaksation (en del af ejendommen udgår af pantsætningen - fx ved udstykning), ligesom det ikke vil være muligt at indfri lånet delvist, uden det får betydning for lånets afvikling. Det kan betyde, at du bliver nødt til at omlægge lånet, eller at du kommer til at afdrage mere end den oprindeligt bevilgede og aftalte restgæld ved udløb.

Skatteforhold

Skattemæssigt behandles FlexLife® som FlexLån®. Læs mere under afsnit 3.3.

3.5 RD Cibor6®

RD Cibor6® er et obligationslån med variabel rente. Den pålydende rente på RD Cibor6® fastsættes 2 gange om året, den 1. januar og den 1. juli. Du kan læse mere om rentefastsættelsen på RD Cibor6® under afsnit 16.6.

Ved udbetaling og refinansiering kan Realkredit Danmark vælge, om lånerenten i perioden til næste refinansiering kan blive negativ, eller om der skal være et rentegulv, som betyder, at renten ikke kan blive mindre end 0 %. Hvad der aktuelt gælder for dit lån, vil fremgå af låneafregningen eller det seneste brev om refinansiering af lånet.

RD Cibor6® kan kun indfries til markedskurs. Lånet kan dog altid indfries kontant til pari (kurs 100) i forbindelse med refinansiering. Du kan desuden få RD Cibor6® som stående lån.

Løbetid for obligationer og refinansiering

Løbetiden på de bagvedliggende obligationer kan være kortere end løbetiden for lånet. Alle lån, der løber længere end obligationerne, bliver refinansieret, når der udstedes nye obligationer. Realkredit Danmark fastsætter, hvilke obligationer med løbetider på op til 10 år, en refinansiering skal ske på baggrund af.

Du kan læse, hvordan refinansiering af RD Cibor6® foregår, under afsnit 16.4.

Udbetales lånet efter udløbet af opsigelsesfristen forud for et refinansieringstidspunkt fastsættes den pålydende rente indtil refinansieringstidspunktet af Realkredit Danmark ud fra den aktuelle markedrente. Ved førstkommende refinansieringstidspunkt sker der ikke en refinansiering - men der sker udelukkende en rentetilpasning, så lånet får samme vilkår og rentesats inkl. rentetillæg/-fradrag, som bliver fastsat ved refinansieringen.

Hvis der sker rentefastsættelse på lånet inden første ydelse forfalder, vil det første kvartals ydelse blive baseret på et vægtet gennemsnit af den nuværende rente og den rente, der vil gælde efter den første rentefastsættelse.

Skatteforhold i Danmark

Skattemæssigt behandles RD Cibor6® som udgangspunkt som et fastforrentet obligationslån. Læs afsnit 3.2 Fastforrentede obligationslån - Skatteforhold.

Hvis du er personbeskattet, og dit RD Cibor6® lån bliver udbetalt eller refinansieret til over kurs 100, og lånets rentegulv på 0,00 % samtidig er aktivt, opnår du en kursgevinst, som du skal betale skat af.

Beskatningen sker ved at vi omregner kursen over kurs 100 til en renteindtægt, som fordeles over løbetiden indtil næste refinansiering. Vi indberetter beløbet til SKAT. Hvis du indfrier lånet inden næste refinansiering, vil den resterende kursgevinst blive indberettet på én gang.

Skatteforhold i udlandet

Realkredit Danmark henviser til at søge rådgivning hos egen revisor.

3.6 RD Euribor3®

RD Euribor3® er et obligationslån i euro med variabel rente. Den pålydende rente fastsættes 4 gange om året - den 1. januar, 1. april, 1. juli og den 1. oktober. Det sker på baggrund af den kvartårige pengemarkedsrente (3 måneders EURIBOR). Du kan læse mere om rentefastsættelsen på RD Euribor3® under afsnit 16.6.

Ved udbetaling og refinansiering kan Realkredit Danmark vælge, om lånerenten i perioden til næste refinansiering kan blive negativ, eller om der skal være et rentegulv, som betyder, at renten ikke kan blive mindre end 0 %. Hvad der aktuelt gælder for dit lån, vil fremgå af låneafregningen eller det seneste brev om refinansiering af lånet.

RD Euribor3® kan kun indfries til markedskurs. Lånet kan dog altid indfries kontant til pari (kurs 100) i forbindelse med refinansiering.

Løbetid for obligationer og refinansiering

Løbetiden på de bagvedliggende obligationer kan være kortere end løbetiden for lånet. Alle lån, der løber længere end obligationerne, bliver refinansieret, når der udstedes nye obligationer. Realkredit Danmark fastsætter, hvilke obligationer med løbetider på op til 10 år, en refinansiering skal ske på baggrund af.

Du kan læse, hvordan refinansiering af RD Euribor3® foregår, under afsnit 16.4.

Udbetales lånet efter udløbet af opsigelsesfristen forud for et refinansieringstidspunkt fastsættes den pålydende rente indtil refinansieringstidspunktet af Realkredit Danmark ud fra den aktuelle markedrente. Ved førstkommende refinansieringstidspunkt sker der ikke en refinansiering - men der sker ude-

lukkende en rentetilpasning, så lånet får samme vilkår og rentesats inkl. rentetillæg/-fradrag, som bliver fastsat ved refinansieringen.

Hvis der sker rentefastsættelse på lånet inden første ydelse forfalder, vil det første kvartals ydelse blive baseret på et vægtet gennemsnit af den nuværende rente og den rente, der vil gælde efter den første rentefastsættelse.

Skatteforhold i Danmark

Da lånet udstedes i euro, beskattes eventuelle kursgevinster, ligesom kurstab er fradragsberettigede i takt med lånets afvikling. Det gælder både for selskabsbeskattede som personbeskattede.

Beskatningen omfatter kursgevinster og kurstab, der opstår på grund af ændringer i både obligations- og valutakurser.

Læs mere om skatteforhold for lån i Euro under afsnit 6. Lån i euro.

Hvis du er personbeskattet, og dit RD Euribor[®] lån bliver udbetalt eller refinansieret til over kurs 100, og lånets rentegulv på 0,00 % samtidig er aktivt, opnår du en kursgevinst, som du skal betale skat af.

Beskatningen sker ved at vi omregner kursen over kurs 100 til en renteindtægt, som fordeles over løbetiden indtil næste refinansiering. Vi indberetter beløbet til SKAT. Hvis du indfrier lånet inden næste refinansiering, vil den resterende kursgevinst blive indberettet på én gang.

Skatteforhold i udlandet

Realkredit Danmark henviser til at søge rådgivning hos egen revisor.

3.7 RD Stibor[®]

RD Stibor[®] er et obligationslån i svenske kroner med variabel rente. Den pålydende rente fastsættes 4 gange om året - den 1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober. Det sker på baggrund af den kvartårige pengemarkedsrente (3 måneders STIBOR). Du kan læse mere om rentefastsættelsen på RD Stibor[®] under afsnit 16.6.

Vi gør opmærksom på, at hvis den samlede kuponrente (referencerente + tillæg/fradrag) bliver negativ ved en rentefastsættelse, vil Realkredit Danmark altid kunne vælge at sætte kuponrenten til nul frem til næste rentefastsættelsestidspunkt.

RD Stibor[®] kan kun indfries til markedskurs. Lånet kan dog altid indfries kontant til pari (kurs 100) i forbindelse med refinansiering.

Løbetid for obligationer og refinansiering

Løbetiden på de bagvedliggende obligationer kan være kortere end løbetiden for lånet. Alle lån, der løber længere end obligationer, bliver refinansieret, når der udstedes nye obligationer. Realkredit Danmark fastsætter, hvilke obligationer med løbetider på op til 10 år, en refinansiering skal ske på baggrund af.

Du kan læse, hvordan refinansiering af RD Stibor[®] foregår, under afsnit 16.4. Udbetale lånet efter udløbet af opsigelsesfristen forud for et refinansieringstidspunkt fastsættes den pålydende rente indtil refinansieringstidspunktet af Realkredit Danmark ud fra den aktuelle markedsrente. Ved førstkommande refinansieringstidspunkt sker der ikke en refinansiering - men der sker udelukkende en rentetilpasning, så lånet får samme vilkår og rentesats inkl. rentetillæg/-fradrag, som bliver fastsat ved refinansieringen.

Hvis der sker rentefastsættelse på lånet inden første ydelse forfalder, vil det første kvartals ydelse blive baseret på et vægtet gennemsnit af den nuværende rente og den rente, der vil gælde efter den første rentefastsættelse.

Refinansiering i anden valuta

Realkredit Danmark kan med 3 måneders varsel inden næste ordinære refinansiering, informere dig om, at lånet bliver refinansieret i DKK eller EUR. Hvis du ikke ønsker, at lånet skal refinansieres i en anden valuta, er du berettiget til at opsiges lånet til pari med to måneders varsel før refinansieringsdatoen og indfri lånet i sin helhed, senest dagen før den oprindeligt planlagte refinansieringsdato. Realkredit Danmark fastsætter auktionsdatoen for fastsættelse af vekselkursen op til 30 danske bankdage før refinansieringsdatoen.

Ved refinansiering i en anden valuta er du forpligtet til at modtage og underskrive et tillæg til låneaftalen og en ny ansøgning til inkskrivningsmyndigheden i Sverige og returnere disse dokumenter til Realkredit Danmark. Realkredit Danmark er berettiget til at opsiges lånet til fuld indfrielse, hvis ikke dokumenterne er behørigt underskrevet og returneret senest 14 dage før opsigelsesfristen.

Som debitor bærer du enhver risiko forbundet med valutakursudsving, herunder risikoen for, at kursen på tidspunktet for refinansiering og kursen på tidspunktet for registrering af pantebrev hos inkskrivningsmyndigheden i Sverige er forskellige. I den forbindelse med refinansieringen skal du, som debitor, betale eventuelle omkostninger til udstedelse og registrering af nye pantebreve, herunder omkostninger

til at forhøje pantebrevene som følge af valutakursudsving og eventuelle rente og finansieringsomkostninger.

Skatteforhold i udlandet

Realkredit Danmark henviser til at søge rådgivning hos egen revisor.

3.8 RD Nibor3®

RD Nibor3® er et obligationslån i norske kroner med variabel rente. Den pålydende rente fastsættes 4 gange om året - den 1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober. Den pålydende rente beregnes på baggrund af den kvartårige pengemarkedsrente (3 måneders NIBOR). Du kan læse mere om rentefastsættelsen på RD Nibor3® under afsnit 16.6.

Vi gør opmærksom på, at hvis den samlede kuponrente (referencerente + tillæg/fradrag) bliver negativ ved en rentefastsættelse, vil Realkredit Danmark altid kunne vælge at sætte kuponrenten til nul frem til næste rentefastsættelsestidspunkt.

RD Nibor3® kan kun indfries til markedskurs. Lånet kan dog altid indfries kontant til pari (kurs 100) i forbindelse med refinansiering.

Løbetid for obligationer og refinansiering

Løbetiden på de bagvedliggende obligationer kan være kortere end løbetiden for lånet. Alle lån, der løber længere end obligationerne, bliver refinansieret, når der udstedes nye obligationer. Realkredit Danmark fastsætter, hvilke obligationer med løbetider på op til 10 år, en refinansiering skal ske på baggrund af. Du kan læse, hvordan refinansiering af RD Nibor3® foregår, under afsnit 16.4.

Udbetales lånet efter udløbet af opsigelsesfristen forud for et refinansieringstidspunkt fastsættes den pålydende rente indtil refinansieringstidspunktet af Realkredit Danmark ud fra den aktuelle markedrente. Ved førstkomende refinansieringstidspunkt sker der ikke en refinansiering - men der sker udelukkende en rentetilpasning, så lånet får samme vilkår og rentesats inkl. rentetillæg/-fradrag, som bliver fastsat ved refinansieringen.

Hvis der sker rentefastsættelse på lånet inden første ydelse forfalder, vil det første kvartals ydelse blive baseret på et vægtet gennemsnit af den nuværende rente og den rente, der vil gælde efter den første rentefastsættelse.

Refinansiering i anden valuta

Realkredit Danmark kan med 3 måneders varsel inden næste ordinære refinansiering, informere dig om, at lånet bliver refinansieret i DKK eller EUR.

Hvis du ikke ønsker, at lånet skal refinansieres i en anden valuta, er du berettiget til at opsiges lånet til pari med to måneders varsel før refinansieringsdatoen og indfri lånet i sin helhed, senest dagen før den oprindeligt planlagte refinansieringsdato. Realkredit Danmark fastsætter auktionsdatoen for fastsættelse af vekselkursen op til 30 danske bankdage før refinansieringsdatoen.

Ved refinansiering i en anden valuta er du forpligtet til at modtage og underskrive et tillæg til låneaftalen og et pantedokument og returnere disse dokumenter til Realkredit Danmark. Realkredit Danmark er berettiget til at opsiges lånet til fuld indfrielse, hvis ikke dokumenterne er behørigt underskrevet og returneret senest 14 dage før opsigelsesfristen.

Som debitor bærer du enhver risiko forbundet med valutakursudsving, herunder risikoen for, at kursen på tidspunktet for refinansiering og kursen på tidspunktet for registrering af pantedokument hos Statens Kartverk i Norge er forskellige. I den forbindelse med refinansieringen skal du, som debitor, betale eventuelle omkostninger til udstedelse og registrering af nye pantebrev, herunder omkostninger til at forhøje pantebrevene som følge af valutakursudsving og eventuelle rente og finansieringsomkostninger.

Skatteforhold i udlandet

Realkredit Danmark henviser til at søge rådgivning hos egen revisor.

3.9 FlexKort®

FlexKort® er et variabelt forrentet obligationslån, hvor renten fastsættes 2 gange om året, den 1. januar og den 1. juli, på baggrund af den halvårige pengemarkedsrente (6 måneders CITA-rentesatsen). Du kan læse mere om rentefastsættelsen på FlexKort® under afsnit 16.6.

Lånet er baseret på inkonverterbare obligationer, der typisk har en kortere løbetid end selve lånets løbetid. Løbetiden på obligationerne bag FlexKort® vil variere mellem 1 og 10 år.

Ved udbetaling og refinansiering kan Realkredit Danmark vælge, om lånerenten i perioden til næste refinansiering kan blive negativ, eller om der skal være et rentegulv, som betyder, at renten ikke kan blive mindre end 0 %. Hvad der aktuelt gælder for dit lån, vil fremgå af låneafregningen eller det seneste brev om refinansiering af lånet.

FlexKort® kan kun indfries til markedskurs. Det gælder også, selvom kursen er over 100. Lånet kan dog

altid indfries kontant til pari (kurs 100) i forbindelse med refinansiering.

Løbetid for obligationer og refinansiering

Løbetiden på de bagvedliggende obligationer er mellem 1 og 10 år. Alle lån, der løber længere end obligationerne, bliver refinansieret ved udstedelse af nye obligationer. Realkredit Danmark fastsætter, hvor lang løbetid der skal være på de nye obligationer, umiddelbart før de udstedes.

Du kan læse, hvordan refinansiering af FlexKort® foregår, under afsnit 16.4.

Udbetales lånet efter udløb af opsigelsesfristen, forud for et refinansieringstidspunkt, fastsættes den pålydende rente indtil refinansieringstidspunktet af Realkredit Danmark ud fra den aktuelle markedsrente. Ved førstkommende refinansieringstidspunkt sker der ikke en refinansiering, men udelukkende en rentefastsættelse, så lånet får samme vilkår og rentesats inkl. rentetillæg/-fradrag, som fastsat ved refinansieringen.

Hvis der sker rentefastsættelse på lånet inden første ydelse forfalder, vil det første kvartals ydelse blive baseret på et vægtet gennemsnit af den nuværende rente og den rente, der vil gælde efter den første rentefastsættelse.

Skatteforhold

Skattemæssigt behandles FlexKort® som udgangspunkt som et fastforrentet obligationslån. Læs afsnit 3.2 Fastforrentede obligationslån - Skatteforhold.

Hvis du er personbeskattet, og dit FlexKort® lån bliver udbetalt eller refinansieret til over kurs 100, og lånets rentegulv på 0,00 % samtidig er aktivt, opnår du en kursgevinst, som du skal betale skat af.

Beskatningen sker ved at vi omregner kursen over kurs 100 til en renteindtægt, som fordeles over løbetiden indtil næste refinansiering. Vi indberetter beløbet til SKAT. Hvis du indfrier lånet inden næste refinansiering, vil den resterende kursgevinst blive indberettet på én gang.

4. Afdragsfrihed

Det er muligt at få afdragsfrihed på FlexLån®, fastforrentede obligationslån, RD Cibor6®, RD Euribor3®, RD Stibor3®, RD Nibor3®, FlexKort® og visse af Realkredit Danmarks ældre lån med en løbetid på mindst 15 år.

Afdragsfrihed kræver accept af Realkredit Danmark og der skal også indgås en særskilt aftale.

På FlexLife® er afdragsfrihed en integreret del af produktet. Afsnit 4 gælder derfor ikke for FlexLife®.

4.1 FlexLån®

På FlexLån® med fast løbetid på mellem 15 og 30 år, tilbyder vi op til 10 års afdragsfrihed. De afdragsfrie perioder skal træde i kraft, når lånet udbetales.

Ved FlexLån® variant T er det ikke muligt at få afdragsfrihed.

4.2 Fastforrentede obligationslån, FlexKort®, RD Euribor3®, RD Cibor6®, RD Stibor3®, RD Nibor3® og visse ældre lån

For fastforrentede obligationslån, FlexGaranti®, FlexKort®, RD Euribor3®, RD Cibor6®, RD Stibor3®, RD Nibor3® og visse ældre lån med en løbetid på mindst 15 år gælder, at en afdragsfri periode kan træde i kraft, når lånet udbetales. Den afdragsfrie periode kan kun ophøre i forbindelse med en ordinær obligationstermin, eller når lånet indfries eller udløber.

Hvis du har en afdragsfri periode på et fastforrentet obligationslån, kræver det, at lånet bliver udbetalt i en særlig obligationsserie. Denne serie har som regel en lavere kurs end den tilsvarende obligationsserie uden mulighed for afdragsfrie perioder.

5. Stående lån

Stående lån er lån, der ikke afdrages i løbetiden. Stående lån udløber normalt efter 10 år, og her skal hele lånet betales tilbage. Du kan få stående lån med fast eller variabel rente.

6. Lån i euro

Lån i euro tilbydes som FlexLån®, FlexLife® og RD Euribor3®.

Når du optager lån i euro, gælder som udgangspunkt de samme regler som for lån i danske kroner med hensyn til løbetider, lånegrænser, afdragsprofiler og øvrige karakteristika (dog kan der være begrænsninger på mulige refinansieringsintervaller)

For personbeskattede afviger reglerne dog med hensyn til den skattemæssige behandling af kursgevinster og kurstab. For lån i euro gælder nemlig, at kursgevinster beskattes, mens kurstab er fradragsberettigede, hvis årets samlede nettokursgevinst eller -tab overstiger en bagatelgrænse på 2.000 kr.

Ved opgørelsen af bagatelgrænsen medregnes kursgevinster og -tab på alle obligationer, gevinster og tab på lån i fremmed valuta samt avancer og tab på beviser i udloddende obligationsbaserede investeringsforeninger.

For personbeskattede er det derfor mere fordelagtigt at konvertere lån i euro til en lavere rente sammenlignet med lån i danske kroner. Det skyldes, at kurs- tab ved indfrielse af lån i euro – i modsætning til lån i danske kroner – er fradragsberettiget. Lån i euro er derimod ikke en fordel, hvis du konverterer til en højere rente, fordi kursgevinster tilsvarende er skattepligtige.

6.1 Fordele og risici ved lån i euro

Den væsentligste fordel for personbeskattede ved at optage FlexLån® i euro og RD Euribor3® er, at det giver mulighed for at udnytte renteforskellen mellem euro og kroner, da renten på euro som regel er lavere end renten på kroner. En anden fordel er, at lån i euro kan være med til at udligne betydningen af udsving i valutakursen, hvis du har indtægter i euro.

Der er en generel valutakursrisiko ved lån i euro. Hvor meget valutakursen kan ændre sig, før det ikke kan betale sig at optage lån i euro, afhænger af renteforskellen mellem euro og kroner. Generelt gælder det, at jo større renteforskellen er, jo mere spares der.

Ud- og indbetalinger på lån opgøres altid i euro. Realkredit Danmark kan hjælpe med at veksle, hvis du ønsker, at betalingerne sker i kroner.

6.2 Valutasikringsaftale

Det er muligt at fastlåse valutakursen på udbetalingen af lån i euro. På den måde kan du sikre, at du får udbetalt det ønskede beløb, uden at skulle tænke på risikoen for udsving i valutakursen.

Du kan indgå en valutasikringsaftale, hvis du også har indgået en fastkursaftale.

Misligholdelse af valutasikringsaftale

Hvis du ønsker at slette eller ændre aftalen, efter den er indgået – eller ikke opfylder betingelserne for udbetaling af lånet rettidigt – skal du betale de omkostninger, Realkredit Danmark får som en konsekvens af din misligholdelse.

6.3 Fastsættelse af euro-kursen ved opkrævning af terminsydelse på dit lån i euro

Alle betalinger på lånet, skal betales i euro. Du kan indgå en aftale med Realkredit Danmark om løbende vekslning af dine terminsydelser på dit lån i euro.

Valutakursen er Realkredit Danmarks indbetalingsvekselkurs, som fastsættes med to decimaler med udgangspunkt i WMR (Reuters) kurs kl. 14. WMR kursen er beregnet af World Markets Company PLC (WM Company), og du kan fx se den på www.danskebank.dk.

Da din terminsydelse opkræves via Betalingsservice fastsætter Realkredit Danmark euro-kursen den 8. sidste bankdag i måneden før, terminsydelsen på lånet skal betales. Betalingsservice skal have oplyst den fastsatte euro-kurs senest denne dag for at kunne anvende den på din månedlige betalingsoversigt.

I vores prisblad kan du se, hvordan Realkredit Danmarks indbetalingsvekselkurs beregnes.

7. Opgørelse af skattemæssig kursgevinst eller -tab i Danmark

Kursgevinster og -tab beskattes normalt ved indfrielsen, herunder ved betaling af afdrag.

Låneomkostninger indgår ved opgørelsen af en skattepligtig kursgevinst eller et fradragsberettiget kurs- tab. Du skal selv indberette skattepligtige kursgevinster og fradragsberettigede tab til SKAT.

8. Overvejelser ved valg af låntype

Hvilket lån du bør vælge, afhænger af flere ting. Blandt andet kan lånets størrelse have betydning for, hvilken låntype der er mest fordelagtig, ligesom løbetiden har betydning for ydelsens størrelse. Foretrækker du at betale lavere ydelser over en længere periode, eller ønsker du at betale højere ydelser i en kortere periode? Ønsker du at kunne stoppe med at afdrage, når du har afdraget lånet ned til en given restgæld? Du skal ligeledes overveje din økonomiske situation nu og fremover, da det har stor betydning for, om det fx er mest fordelagtigt at vælge FlexLån®, FlexLife®, fastforrentede lån eller måske stående lån.

Du skal med andre ord overveje:

- lånets størrelse og løbetid
- din økonomi nu og fremover
- din risikovillighed
- ydelse kontra restgæld
- muligheden for afdragsfrihed
- konsekvenserne ved ekstraordinær indfrielse.
- konsekvenserne af restgæld ved udløb.

Hvilken låntype du bør vælge, afhænger i høj grad af din økonomiske situation, ønsker og forventninger,

men naturligvis også af forskellene mellem låntyperne. Dem beskriver vi i næste kapitel, hvor vi også beskriver 5 forskellige lånestrategier, der kan inspirere dig i valget af låntype.

8.1 Risikomærkning

Alle lån med pant i fast ejendom til forbrugere og andelsboligforeninger skal risikomærkes på produktniveau. Du kan læse nærmere om mærkningen af Realkredit Danmarks lån på rd.dk/risikomaerkingaflaan.

9. Forskellene ved de forskellige låntyper

Der findes ikke én låntype, som i alle situationer vil være det bedste valg. Hver type lån har sine fordele og ulemper, og der er mulighed for tab eller gevinst ved dem alle. Her kan du læse en kort beskrivelse af forskellene på låntyperne.

9.1 Fastforrentede kontantlån og forsigtighedsstrategien

Hvis du ønsker en fast rente i hele lånets løbetid, kan det være fordelagtigt at vælge et fastforrentet kontantlån og forsigtighedsstrategien.

Lånets egenskaber er blandt andet:

- Ydelsen er kendt i hele løbetiden.
- Ydelsen er lavere efter skat end på et tilsvarende fastforrentet obligationslån dog ikke ved stående lån.
- Det kan konverteres til en lavere obligationsrente.
- Kursgevinster ved konvertering til en højere obligationsrente beskattes.
- Obligationsrestgælden kan indfries før tid kontant til pari (kurs 100).
- Der er ikke mulighed for afdragsfrihed.

9.2 Fastforrentede obligationslån og gældsplejestrategien

Ønsker du løbende at udnytte ændringer i kurser og renter for at reducere restgælden på lånet, skal du vælge et fastforrentet obligationslån og gældsplejestrategien. Et obligationslån kan nemlig med fordel bruges af personbeskattede til aktiv gældspleje.

Et fastforrentet obligationslåns egenskaber er blandt andet:

- Renten er fast.
- Lånet kan op- og nedkonverteres uden skattemæssige konsekvenser for personbeskattede.
- Obligationsrestgælden kan opsiges og indfries kontant til pari (kurs 100) eller derunder.

- Ydelsen efter skat er højere end ved kontantlån.

Vær opmærksom på, at der er omkostninger forbundet med aktiv gældspleje, og derfor kræver strategien lån af en vis størrelse og løbetid, før det kan betale sig. Den eventuelle gevinst afhænger desuden af den fremtidige renteutvikling.

9.3 FlexLån® og rentetilpasningsstrategien

Ønsker du en af de laveste renter, skal du vælge FlexLån® og rentetilpasningsstrategien. FlexLån® har blandt andet følgende egenskaber:

- Lånet udnytter, at den korte rente normalt er lavere end den lange rente.
- Renten tilpasses periodevis markedsrenten - helt automatisk.
- Ved rentetilpasningen kan du skifte mellem de forskellige typer FlexLån® uden at skulle tinglyse et nyt pantebrev.
- Lånet kan udbetales i euro.
- Stiger renten, bliver ydelsen højere eller løbetiden længere.
- Der er kun mulighed for at opsiges refinansieringsbeløbet til pari (kurs 100) i forbindelse med rentetilpasningen.

Ved FlexLån® er ydelsen i forhold til fastforrentede kontantlån eller obligationslån som udgangspunkt lavere, men ikke fast.

Du bør kun vælge FlexLån®, hvis du har luft i økonomien til, at renten og dermed også ydelsen på lånet kan stige i en kortere eller længere periode.

9.4 FlexLife® og fleksibilitetsstrategien

Vil du have en af de laveste renter på dit lån - og samtidig have et lån, hvor du kan tilpasse din ejendomsøkonomi til dine behov og planer - og ikke omvendt, skal du vælge FlexLife® og fleksibilitetsstrategien.

FlexLife® har blandt andet følgende egenskaber:

- Lånet udnytter, at den korte rente normalt er lavere end den lange rente.
- Renten på lånet tilpasses løbende markedsrenten.
- Inden for en aftalt ramme kan du justere lånets profil og fx ændre rentebindingsperiode, restgæld ved udløb eller ydelse.
- Du kan få lånet i kroner eller euro.
- Inden for lånets ramme bestemmer du selv, hvordan fx rentestigninger skal påvirke lånet. Vil du fx bevare ydelsen, men forhøje restgælden ved udløb eller vil du vente med at starte afdragsfrihed?

- Kursgevinster ved omlægning er normalt relativt små og bliver som hovedregel beskattet.

Det er kun muligt at opsigte refinansieringsbeløbet kontant til pari (kurs 100) i forbindelse med refinansieringen.

9.5 Kombinationsstrategien

Du kan også vælge at kombinere 2 eller flere låntyper. Fx kan halvdelen af lånet udbetales som FlexLån® og resten som et fastforrentet obligationslån - eller som 2 forskellige typer FlexLån®. Strategien kan med fordel vælges ved større beløb eller ved tillægslån som supplement til eksisterende lån.

B Forretningsbetingelser

10. Lånetilbud

Når vi i fællesskab har drøftet dine muligheder, og du har besluttet, hvilken låntype du ønsker, får du hurtigst muligt et lånetilbud. Er vores ekspeditions- tid undtagelsesvis 14 dage eller mere, giver vi dig besked.

10.1 Anvendte kurser i beregninger og lånetilbud

Alle beregninger i vores beregningsbreve og lånetilbud er foreløbige og baseret på "Nasdaq CPH konsolideret referencekurs", som beregnes dagligt af Nasdaq Copenhagen A/S, medmindre andet specifikt fremgår.

For indfrielse anvender vi som udgangspunkt fastkursaftalekurs, såfremt vi har stillet priser til fastkursaftale den pågældende dag. Hvis ikke vi har stillet en fastkursaftalekurs anvendes "Nasdaq CPH konsolideret referencekurs", som beregnes dagligt af Nasdaq Copenhagen A/S. Da markedskurserne ændrer sig løbende, bliver lånets vilkår først fastlagt, når du får lånet udbetalt, eller hvis du indgår en fastkursaftale.

10.2 Så længe gælder lånetilbuddet

Realkredit Danmarks lånetilbud gælder i 6 måneder, medmindre der står andet i tilbuddet. Det betyder, at du skal bede os om at udbetale lånet, inden der er gået 6 måneder fra tilbudsdatoen. Ellers bortfalder tilbuddet uden varsel. Fristen kan eventuelt forlænges, hvis du søger om det, inden de 6 måneder er gået.

10.3 Lånetilbuddet eller lånet kan bortfalde

Hvis forudsætningerne for lånetilbuddet ikke er opfyldt, bortfalder det med det samme. Det kan fx være, hvis du har fortiet eller afgivet urigtige eller fejlbehæftede oplysninger, der har haft indflydelse

på lånetilbuddet eller udbetalingen af lånet. Er lånet allerede blevet udbetalt, kan vi uden varsel kræve lånet indfriet helt eller delvist.

Udbetaling forudsætter, at der ikke på udbetalings- tidspunktet er sket væsentlig forringelse af din økonomi eller ejendommens driftsforhold i forhold til de oplysninger, som vi modtog som basis for lånetilbuddet. Såfremt sådanne væsentlige forringelser måtte være indtrådt, er du forpligtet til at underrette os inden udbetalingen.

10.4 Ændring af lånetilbud

Ved kontantlån har vi ret til at regulere hovedstolen, hvis kursen på obligationerne, lånet er beregnet på, er faldet 7 kurspoint eller mere, fra den dag du har fået lånetilbuddet, til den dag vi udbetaler lånet. En ændring i kursen på realkreditobligationer angives som regel i kurspoint (svarende til procentpoint). Forskellen mellem kurs 95,20 og 95,00 er der 0,20 kurspoint.

Vi kan generelt udbetale lån i en anden ISIN-kode og serie end den, der fremgår af lånetilbuddet.

- Ved FlexLån® og FlexLife® gælder det for alle obligationerne, der skal finansiere lånet - ligesom vi kan ændre tidspunktet for refinansieringen og sammensætningen af obligationerne, hvis der indgår mere end en obligation i finansieringen. Sammensætningen af obligationerne afhænger blandt andet af udbetalingstidspunkt og kurser, og ændringer i forhold til lånetilbuddet kan betyde, at obligationsrestgælden, kontantlånsrenten og ydelserne forhøjes. Ved andre lån med variabel rente kan en ændring af ISIN-koden også betyde, at dit nye lån frem til næste refinansiering ændres fra at have et rentegulv (hvor lånerenten ikke kan blive mindre end 0 %) til at kunne få negativ lånerente – eller omvendt.

Er lånet tilbudt med en fast aftalt afdragsfri periode, kan den afdragsfrie periode blive skubbet i forbindelse med udbetalingen, hvis lånet bliver udbetalt på en anden dato end forudsat, da vi gav lånetilbuddet. Udbetales lånet i marts, juni, september eller december tæller den første måned ikke med i regnestykket, da første ydelse opkræves i det følgende kvartal.

De endelige oplysninger om fx ISIN-koder, serier og rentetilpasnings- eller refinansieringstidspunkt vil fremgå af "Afregning af lån", som vi sender ved lånets udbetaling.

11. Fastkursaftale

I Realkredit Danmark kan du normalt kurssikre dit lån med en fastkursaftale. Du har dog ikke krav på at kunne kurssikre lånet, og i visse situationer vil det derfor ikke være muligt.

Med en fastkursaftale låser du kursen fast fra det øjeblik, du indgår aftalen. På den måde sikrer du kursen i den tid, der går, frem til du får lånet udbetalt - indtil tinglysningsingen af pantebrevet falder på plads.

Du kan vælge at indgå en fastkursaftale på det lån, der skal udbetales, eller på det lån, der skal indfries. Du kan også indgå en fastkursaftale på både indfrielsen og udbetalingsingen. Det er som regel en fordel, men det afhænger af kursniveau, låntype og den valgte indfrielsesmetode.

En fastkursaftale er som udgangspunkt en skriftlig aftale, men vi accepterer også en underskrevet fax. Aftalen kan også indgås over telefonen, hvis du har underskrevet en aftale om finansiering og tinglysningsingen, eller hvis lånet er under 5 mio. kr. eller et tilsvarende beløb i euro.

Er beløbet højere, kan aftalen indgås telefonisk af dit pengeinstitut, din ejendomsmægler eller advokat. Vi sender altid en skriftlig bekræftelse, umiddelbart efter aftalen er indgået.

Du kan indgå en fastkursaftale med en løbetid på mindst 2 dage og højst 360 dage. Vil du indgå en fastkursaftale, skal du blot kontakte os.

11.1 Fastkursaftale på nye lån

Med en fastkursaftale på et nyt obligationslån sikres lånet mod kursfald, og du kender låneprovenuets størrelse, fra det øjeblik aftalen er indgået, da vi handler obligationserne med det samme. Ved udbetaling af fastforrentede kontantlån er det den samlede betaling af rente og afdrag, der sikres.

En fastkursaftale sikrer også, at lånet bliver udbetalt med den tilbudte pålydende obligationsrente. Det gælder dog ikke for fastkursaftaler på udbetaling af FlexKort®, RD Euribor3®, RD Cibor6®, RD Stibor3® og RD Nibor3®.

Her sikrer du kun kursen og dermed låneprovenuet, men ikke rentesatsen. Det skyldes, at den pålydende obligationsrente på FlexKort®, RD Euribor3®, RD Cibor6®, RD Stibor3® og RD Nibor3® kun er kendt frem til den næste rentefastsættelse.

Du kan læse mere om

- fastkursaftale for FlexLån® under afsnit 16.1 Rentetilpasning af FlexLån® og ændring af profil
- refinansiering af FlexLife® under afsnit 16.2 Refinansiering af FlexLife® og ændring af låneprofil.
- hvordan fastkursaftaler afregnes under afsnit 26.3 Fastkursaftale.

Ulempen ved fastkursaftaler er, at du er bundet af aftalen - også selvom kursen senere stiger.

11.2 Fastkursaftale på eksisterende lån

Det er relevant at indgå en fastkursaftale på indfrielse af et fastforrentet lån, når kursen er under pari (kurs 100). Det er dog også relevant, når kursen er over 100, hvis du skal indfri FlexLån®, FlexLife®, FlexGaranti®, FlexKort®, RD Cibor6®, RD Euribor3®, RD Stibor3®, RD Nibor3® eller RenteDyk™. Aftalen betyder, at du kender indfrielsesbeløbet og sikrer lånet mod kursstigninger, allerede når aftalen indgås.

Falder kursen derimod yderligere, skal du dog fortsat indfri lånet til kursen ifølge fastkursaftalen.

Du kan kun indfri et lån med fastkursaftale, hvis vi modtager indfrielsesbeløbet senest den aftalte indfrielsesdag.

11.3 Ændring af fastkursaftale og misligholdelse

Senest 4 bankdage før udbetaling/indfrielse, kan du ændre beløb eller dato på fastkursaftalen.

Når du ændrer en fastkursaftale, annullerer vi den oprindelige aftale og indgår en ny. Vi beregner en ny terminskurs med udgangspunkt i den oprindelige aftale og indregner tab eller gevinst på den gamle aftale i kursen på den nye aftale.

Dækker den nye aftale et mindre beløb, kan kun en forholdsmæssig andel af en eventuel gevinst overføres, mens tab modregnes fuldt ud.

Opsigelse af fastkursaftalen

Hvis du ønsker at opsigelse en fastkursaftale, skal du som udgangspunkt erstatte det eventuelle tab, vi har fået i forbindelse med opsigelse af aftalen.

Du kan dog annullere en fastkursaftale uden omkostninger, hvis du har kurssikret et lånetilbud med forbehold for vurdering, og Realkredit Danmark fx på grund af ejendommens værdi eller stand afslår at yde lånet.

Misligholdelse af fastkursaftalen

Hvis fastkursaftalen misligholdes, udarbejder Realkredit Danmark en opgørelse over tab eller gevinst som følge af misligholdelsen. Opgørelsen laves den dag, misligholdelsen bliver Realkredit Danmark bekendt, dog senest på afviklingsdagen.

Er der et tab, skal du indbetale beløbet kontant til Realkredit Danmark senest 14 dage efter, at du har modtaget opgørelse af tabet. Hvis beløbet ikke er indbetalt inden udløbet af denne frist, løber der morarente på fra opgørelsesdagen med Realkredit Danmarks aktuelle morarentesats.

En eventuel gevinst udbetales ikke.

Misligholder du en fastkursaftale, der både omfatter udbetaling og indfrielse, modregnes en gevinst på den ene aftale i et tab på den anden aftale.

12. Afregning af nyt lån uden fastkursaftale

Hvis du ikke indgår en fastkursaftale, benytter vi i stedet "Realkredit Danmarks udbetalingskurs", når lånet skal udbetales.

Læs mere under afsnit 26.1. Realkredit Danmarks udbetalingskurs.

13. Tinglysning

Når du optager et nyt lån eller omlægger eksisterende lån i Realkredit Danmark, kan vi sørge for tinglysning, kurssikring og indfrielse af lån, hvis du ønsker det. Vi kan desuden hjælpe med at rykke lån, der skal respektere det nye realkreditlån.

I Danmark skal det nye pantebrev tinglyses digitalt, hvorfor det er nødvendigt at signere pantebrevet digitalt. Realkredit Danmark kan efter fuldmagt fra dig signere på dine vegne, eller bede dig selv signere pantebrevet digitalt. Alternativt kan du give fuldmagt til en anden, som signerer pantebrevet digitalt på dine vegne. Signerer Realkredit Danmark på dine vegne, modtager du et brev fra Tinglysningsretten, når pantebrevet er tinglyst.

13.1 Tinglysningskonto

For at ekspedere sagen for dig, opretter vi en tinglysningskonto i dit navn. Hvis I er flere debitorer på samme lån, opretter vi én tinglysningskonto i alle debitorernes navne. Når det nye lån udbetales, sætter vi det kontante provenu ind på tinglysningskontoen.

Kontoen er midlertidig og afsluttes, når lånesagen er færdigbehandlet. Beløb på kontoen forrentes efter vilkårene i "Aftale om finansiering og tinglysning",

og Realkredit Danmark indberetter oplysningerne for tinglysningskontoen til SKAT. Der er ikke tilknyttet nogen kredit til kontoen – ud over den, der fremgår af "Aftale om finansiering og tinglysning".

Tinglysningskontoen er dækket af Garantiformuen. Du kan læse nærmere om dækningen i bilag 2.

14. Billigere at betale hver måned

På langt de fleste af Realkredit Danmarks lån er det muligt at betale ydelserne hver måned i stedet for fx hvert kvartal. Hvis du betaler hver måned, betaler du mindre i bidrag.

Terminsbetalingerne skal ske via Betalingsservice.

14.1. Hvis du vil ændre antal betalingsterminer

Medmindre at lånet er givet på betingelse af, at lånet skal være med månedlige betalinger, har du på de fleste lån mulighed for at ændre antallet af betalingssterminer.

Hvis du ønsker at ændre antal af betalingsterminer, må du ikke være bagud med at betale terminerne. Desuden skal morarenter og forfaldne gebyrer være betalt, før ændringen kan gennemføres.

Ændring af aftalen kræver, at du kontakter os, så vi kan registrere dit ønske. For at få virkning fra en kommende terminsperiode skal vi have bekræftet dit ønske, en måned før den ordinære terminsperiodes start, det vil sige inden den 1. marts, 1. juni, 1. september eller den 1. december.

Hvis vi ikke har bekræftet aftalen inden de nævnte datoer, træder ændringen først i kraft fra næste ordinære terminsperiodes start - og du skal fortsætte med at betale terminer, som du altid har gjort.

Hvis køber i forbindelse med ejerskifte overtager lånet, og ønsker at ændre aftalen om antal terminsydelser, skal det ske som beskrevet ovenfor. Køber kan først ændre lånet, når han har overtaget det endeligt.

15. Sådan udbetales lånet

Når du ønsker at få udbetalt lånet, kan du bruge blanketten "Udbetaling af lån". Den skal også benyttes, hvis der skal stilles garanti eller gives sikkerhed i et depot. Vi accepterer udbetalings-anmodning sendt på fax, hvis vi modtager originalen senest den efterfølgende dag.

Hvis du har bedt om at få udbetalt et tilbudt lån hurtigst muligt, vil vi altid forsøge at gennemføre ekspeditionen så hurtigt som muligt. Vi forbeholder os dog ret til en ekspeditionstid på op til 7 bankdage.

Når vi udbetaler lånet, sender vi oplysninger om første og anden termin, de samlede ydelser år for år, kreditoplysninger i hovedtal og lånets afregningskurs.

15.1 Forudsætninger for udbetaling af lånet

Alle betingelser i lånetilbuddet, 'Aftale om pantsætning til Realkredit Danmark', pantebrevet samt 'Låntyper og forretningsbetingelser' skal være opfyldt, inden vi kan udbetale lånet, dvs.:

- Har du indgået en fastkursaftale, skal samtlige betingelser for udbetaling være opfyldt senest 4 bankdage før afviklingsdatoen.
- Anmodningen om udbetaling skal sendes til den enhed i Realkredit Danmark eller Danske Bank, som står i lånetilbuddets følgebrev.
- Inden vi kan udbetale lånet, skal du oplyse adresse og CPR- eller CVR-nr. Hvidvasklovgivningen kræver desuden, at vi har set behørig legitimation og har fået oplyst formålet med lånet. Vi skal også have oplyst et kontonummer i et danske pengeinstitut, som pengene kan overføres til.
- Vi har ret til at bede om yderligere dokumenter - og giver dokumenterne ikke anledning til bemærkninger, kan vi udbetale lånet.
- Vi udbetaler først det nye lån, når alle forfaldne terminsydelser og gebyrer m.v. på dine eksisterende lån hos Realkredit Danmark er betalt. Det gælder også restancer på lån, du har hos Realkredit Danmark med pant i andre ejendomme end den, der nu belånes. Vi kan eventuelt modregne restancer til os i det nye lån.
- Vi kan nægte at udbetale lånet, hvis du kommer under rekonstruktion, konkurs, eller hvis der gøres udlæg eller begæres tvangsauktion i din ejendom.

15.2 Udbetaling mod garanti

Vi kan udbetale lånet, inden pantebrevet er tinglyst i ejendommen med den prioritetsstilling, vi har forudsat. Det kræver, at der stilles en bankgaranti for, at lånet indfries, hvis vi ikke modtager dokumentation for, at pantebrevet er endeligt tinglyst uden såkaldt præjudicerende retsanmærkninger og bemærkninger senest 6 måneder efter udbetalingen af lånet. Er der indgået en Aftale om finansiering og tinglysning, kan du også vælge at få stillet en garanti for tinglyst pantebrev. Den koster for tiden en garantiprovision på 2,0 % om året beregnet pr. påbegyndt måned. Provisjonen beregnes af hovedstolen på de(t) nye lån.

Du kan få oplyst den forventede garantiprovision hos os.

Selv om du ikke har indgået en "Aftale om finansiering og tinglysning" med os, vil der i visse situationer alligevel blive stillet en garanti via Danske Bank A/S.

Garantien stilles uden omkostning for dig, og stilles i de situationer, hvor pantebrevet er tinglyst med anmærkninger om lån optaget i Realkredit Danmark, hvor indfrielsen af dette/disse lån skal modregnes i provenuet fra det nye lån. Garantien stilles kun, hvis der ikke allerede foreligger en garanti for samme forhold stillet af et andet pengeinstitut.

Optages lånet i forbindelse med køb af ejendommen, skal vi have en bankgaranti, der yderligere sikrer, at lånet indfries, hvis du ikke får tinglyst endeligt skøde (adkomst) - uden retsanmærkninger og bemærkninger - på ejendommen senest 6 måneder fra lånets udbetaling.

Ved forhåndslån til byggeri eller moderniseringer, skal bankgarantien dække flere situationer ud over de to, der er nævnt ovenfor. Garantien skal f.eks. også sikre, at lånet indfries, hvis du ikke får den fornødne igangsætnings- eller byggetilladelse senest 6 måneder fra lånets udbetaling, eller hvis byggeriet ikke

- begynder senest 6 måneder fra lånets udbetaling
- afsluttes på lovlig vis inden 2 år fra lånets udbetaling
- opnår den værdi, vi forudsatte ved långivningen.

15.3 Fastsættelse af kursen ved udbetaling

Hvis du ikke har indgået en fastkursaftale, får du lånet udbetalt til Realkredit Danmarks udbetalingskurs. Læs mere i afsnit 26.

Vi anbefaler generelt, at du sikrer udbetalingen af lånet mod kursudsving. Det kan du gøre ved at indgå en fastkursaftale eller ved at få lånet udbetalt mod en garanti for tinglyst pantebrev uden anmærkninger.

15.4 Hvornår modtager du pengene?

Når alle betingelser for udbetaling af lånet er opfyldt, går der typisk 7 bankdage, fra du har bedt os om at udbetale det, til pengene er til rådighed.

Vær opmærksom på, at selvom du har meldt terminsbetalingerne til Betalingsservice, skal du bruge de indbetalingskort, vi sender, indtil opkrævningen står på betalingsoversigten. Er du i tvivl, er du velkommen til at kontakte os.

15.5 Lån i euro

Vi kan overføre provenuet fra et lån i euro til en eu-rokonto i et pengeinstitut eller veksle beløbet til kroner og overføre det til en konto i danske kroner.

Skal lånet afregnes i kroner, bliver beløbet vekslet med Realkredit Danmarks udbetalingsvekselkurs. I vores prisblad kan du se, hvordan kursen beregnes. Hvis der er tegnet en fastkursaftale på udbetalingen af lånet i euro, kan du fastlåse vekselkursen på nettoprovenuet med en valutasikringsaftale. Du kan læse mere om valutasikringsaftale i afsnit 6.2 Valutasikringsaftale.

16. Hvis dit lån skal rentetilpasses/refinansieres, eller renten skal fastsættes på ny

16.1 Rentetilpasning af FlexLån® og ændring af profil

Rentetilpasning af FlexLån® sker ved, at vi sælger obligationer enten på en auktion eller direkte i markedet. Auktionen kan blive afholdt på en enkelt dag eller i en periode. Længden og tidspunktet for auktionen kan variere i forhold til rentetilpasningstidspunktet ud fra, hvad vi vurderer er bedst med de aktuelle markedsforhold. Auktionen bliver afholdt op til 6 måneder forud for et rentetilpasningstidspunkt.

Rentetilpasningstidspunktet fremgår af aftalegrundlaget mellem dig og Realkredit Danmark. Vi gennemfører refinansieringen på den måde, som vi vurderer, medfører det bedst opnåelige resultat for dig som kunde. Du betaler ikke afregningsprovision i forbindelse med rentetilpasningen.

Når FlexLån® refinansieres, afregner vi et kursfradrag. Jo hyppigere vi afregner kursfradraget, jo dyrere bliver lånet. Læs mere i afsnit 26.

Du kan indgå en fastkursaftale på rentetilpasning af FlexLån®. Fristen for at indgå fastkursaftale følger fristen for opsigelse. Fastkursaftalen skal derfor indgås på dagen for opsigelse forud for rentetilpasningen, og det skal ske senest inden lukketid, hvis den indgås telefonisk/mundtligt eller inden midnat, hvis den indgås på rd.dk. Se opsigelsesfristen i Bilag 1.

En individuelt indgået fastkursaftale for rentetilpasningen bliver afregnet på de aftalte vilkår og til den individuelt aftalte kurs.

Rentetilpasningen sker altid med virkning fra rentetilpasningstidspunktet og gælder for den periode, du har valgt, fx 1 år ved et FlexLån® type F1. Fastkursaftalen kan oprettes op til 12 måneder før næste rentetilpasning.

Realkredit Danmark kan på et senere tidspunkt – med minimum 2 måneders varsel til det til enhver tid aftalte rentetilpasningstidspunkt – ændre tidspunktet for fremtidige rentetilpasninger.

Enhver ændring af rentetilpasningstidspunktet kan medføre, at perioden frem til næste rentetilpasning kan blive kortere eller længere i forhold til den gældende periode.

16.2 Ændring af profil på FlexLån®

I forbindelse med den ordinære rentetilpasning, er det muligt at skifte låneprofil på dit FlexLån®. Læs eventuelt mere i afsnit 3.3. FlexLån® - Ordinær rentetilpasning.

Bidraget på dit lån og kursfradraget ved rentetilpasningen afhænger af, hvilket rentetilpasningsinterval du vælger. Det betyder, at ændringer i lånets profil kan medføre, at bidraget og kursfradraget ændrer sig.

Ønsker du at ændre din rentetilpasningsprofil kan indgåelse af denne aftale ske både mundtligt og skriftligt. Hvis aftalen indgås mundtligt, fremsender vi efterfølgende en bekræftelse på den allerede indgåede aftale. For at få virkning fra en kommende rentetilpasning skal du have indgået en aftale med os senest kl. 16 på dagen for opsigelsesfristen forud for rentetilpasning. Se opsigelsesfristen i Bilag 1.

Du kan kombinere et skift af rentetilpasningsprofil med en fastkursaftale og/eller en ændring af afdragsform.

16.3 Refinansiering af FlexLife® og ændring af profil

Refinansiering af FlexLife® sker ved, at vi sælger obligationer enten på en auktion eller direkte i markedet. Auktionen kan blive afholdt på en enkelt dag eller i en periode. Længden og tidspunktet for auktionen kan variere i forhold til refinansieringstidspunktet ud fra, hvad vi vurderer er bedst i forhold til de aktuelle markedsforhold. Auktionen bliver holdt op til 6 måneder forud for et refinansieringstidspunkt.

Refinansieringstidspunktet står i aftalegrundlaget mellem dig og Realkredit Danmark. Vi gennemfører refinansieringen på den måde, som vi vurderer, medfører det bedst opnåelige resultat for dig som kunde. Vi afregner ikke afregningsprovision i forbindelse med refinansieringen.

Når FlexLife® refinansieres, afregner vi et kursfradrag. Jo hyppigere vi afregner kursfradraget, jo dyrere bliver lånet. Læs mere i afsnit 26.

Du kan indgå en fastkursaftale på refinansiering af FlexLife®. Fristen for at indgå fastkursaftale følger fristen for opsigelse. Fastkursaftalen skal derfor indgås senest på dagen for opsigelsesfristen for refinansieringen, og det skal ske senest inden lukketid, hvis den indgås telefonisk/mundtligt eller inden midnat, hvis den indgås på rd.dk. Se opsigelsesfristen i Bilag 1.

En individuelt indgået fastkursaftale for refinansiering bliver afregnet på de aftalte vilkår og til den individuelt aftalte kurs.

Refinansieringen sker altid med virkning fra refinansieringstidspunktet og gælder for den periode, du har valgt (fx 1 år ved FlexLife® 1 IR). Fastkursaftalen kan oprettes op til 12 måneder før næste refinansiering.

Ændring af låneprofil på FlexLife®

I forbindelse med refinansieringen er det muligt at ændre låneprofilen på dit FlexLife®. Det vil sige, at du kan ændre fx rentebindingsperiode, afdragsform, restgæld ved udløb og hvordan fx renteændringer skal påvirke lånet. Læs eventuelt mere i afsnit 3.4. FlexLife®.

Bidraget på dit lån og kursfradraget ved refinansiering afhænger af, hvilken rentebindingsperiode du vælger. Det betyder, at ændringer i lånets profil kan medføre, at bidraget og kursfradraget ændrer sig.

Ønsker du at ændre låneprofil kan du aftale det både mundtligt og skriftligt. Hvis aftalen indgås mundtligt, sender vi efterfølgende en bekræftelse på aftalen. For at det får virkning fra en kommende refinansiering skal du have indgået en aftale med os senest kl. 16 på dagen for opsigelsesfristen forud for refinansieringen. Se opsigelsesfristen i Bilag 1.

Du kan kombinere et skift af låneprofil med en fastkursaftale.

Hvis de ændringer, du ønsker, går ud over den aftalte ramme, skal Realkredit Danmark godkende ændringerne. Det kan fx gælde, hvis du ønsker at nedsætte dine afdrag på lånet.

16.4 Refinansiering af FlexKort®, RD Euribor3®, RD Cibor6®, RD Stibor3®, RD Nibor3® og FlexGaranti®

Her kan du læse om de specielle forhold, der gælder for refinansiering af FlexKort®, RD Euribor3®, RD Cibor6®, RD Stibor3®, RD Nibor3® og FlexGaranti®.

Refinansiering af FlexKort®, RD Euribor3®, RD Cibor6®, RD Stibor3®, RD Nibor3® og FlexGaranti® sker ved, at vi sælger obligationer enten på en auktion eller direkte i markedet. Auktionen kan blive afholdt på en enkelt dag eller i en periode. Længden og tidspunktet for auktionen kan variere i forhold til rentetilpasningstidspunktet, ud fra hvad vi vurderer er bedst med de aktuelle markedsforhold. Auktionen bliver afholdt op til 6 måneder forud for et refinansieringstidspunkt.

Refinansieringstidspunktet fremgår af aftalegrundlaget mellem dig og Realkredit Danmark. Vi gennemfører refinansieringen på den måde, som vi vurderer, medfører det bedst opnåelige resultat for dig som kunde. Du betaler ikke afregningsprovision, når vi sælger obligationer i forbindelse med refinansieringen. Når FlexKort®, RD Euribor3®, RD Cibor6®, RD Stibor3® og RD Nibor3® og FlexGaranti® refinansieres afregner vi et kursfradrag. Læs mere i afsnit 26.

Refinansieringen sker ved salg af obligationer til en kurs lig med eller over 100. Det er dermed et rentetillæg/-fradrag på kuponrenten gældende i hele obligationens løbetid, og/eller en rente indtil førstkommande rentefastsættelse, der skal fastsættes ved refinansieringen. Den nye variable kuponrente beregnes på grundlag af både rentetillæg/-fradrag og/eller renten, som gælder frem til den førstkommande rentefastsættelse. På de resterende rentefastsættelser beregnes den variable kuponrente frem til næste refinansiering på basis af referencerenten tillagt det fastlagte rentetillæg/-fradrag. Refinansieringen sker altid med virkning fra refinansieringstidspunktet.

I særlige tilfælde kan Realkredit Danmark vælge at gennemføre refinansieringen på anden vis. Forud for refinansieringen vil Realkredit Danmark oplyse de berørte kunder om vilkårene for refinansieringen.

16.5 Hvis refinansiering ikke kan gennemføres på markedsvilkår/effektiv rente stiger meget

Folketinget har ved lov fastsat retningslinjer for, hvad realkreditinstitutterne – herunder Realkredit Danmark – skal gøre i den helt særlige situation, hvor en refinansiering enten ikke kan gennemføres på markedsvilkår som følge af manglende aftagere, eller hvor den effektive rente på et- og toårige obligationer er steget mere end 5 %-point inden for det seneste år.

Ved FlexLån® og FlexLife® giver loven realkreditinstitutterne mulighed for at ændre lånets profil til en anden i forbindelse med en refinansiering (fx ved at ændre lånet så det finansieres med etårige obligationer i stedet for treårige).

Tilsvarende kan Realkredit Danmark vælge at forlænge den eksisterende obligation i ét år, og dermed fastsættes renten på lånet uden at udstede nye obligationer. Renten vil blive beregnet ud fra obligationens effektive rente på en tilsvarende obligation året før tillagt 5 %-point og vil gælde de næste 12 måneder.

Da renten på dit lån bliver beregnet ud fra obligationens effektive rente året før, afdragsform, restløbetid m.m. kan det betyde, at renten kan stige væsentlig mere eller mindre end 5 %-point.

Ved FlexKort[®], RD Euribor3[®], RD Cibor6[®], RD Stibor3[®], RD Nibor3[®] og FlexGaranti[®] giver loven realkreditinstitutterne mulighed for at forlænge den eksisterende obligation i ét år og dermed fastsætte renten på lånet uden at udstede nye obligationer. Renten vil blive beregnet ud fra obligationens effektive rente på en tilsvarende obligation året før tillagt 5 %-point og vil gælde de næste 12 måneder.

16.6 Rentefastsættelse på FlexKort[®], RD Euribor3[®], RD Cibor6[®], RD Stibor3[®], RD Nibor3[®] og FlexGaranti[®] (uden samtidig refinansiering)

Renten på FlexKort[®] og RD Cibor6[®] fastsættes 2 gange om året på baggrund af den relevante halvårslige pengemarkedsrente (fx 6 måneders CITA-rentesatsen for FlexKort[®] - du kan læse nærmere om pengemarkedsrenten i afsnit 3 under låntypen). Renten fastsættes 4. sidste bankdag før rentefastsættelsen og tillægges et rentetillæg/-fradrag. For at beregne den pålydende rente på lånet skal den halvårslige pengemarkedssats ganges med brøken 365/360 og derefter tillægges et rentetillæg/-fradrag. Renten afrundes til to decimaler.

Renten på RD Euribor3[®] og RD Stibor3[®] fastsættes 4 gange årligt på baggrund af den relevante kvartårslige pengemarkedsrente (fx 3 måneders EURIBOR for RD Euribor3[®] - se nærmere om pengemarkedsrenten i afsnit 3 under låntypen) den 4. sidste bankdag før rentefastsættelsen og tillægges et rentetillæg/-fradrag. For at beregne den pålydende rente på lånet skal den kvartårslige pengemarkedsrente ganges med brøken 365/360 og derefter tillægges et rentetillæg/-fradrag. Renten afrundes til to decimaler.

Den pålydende rente på RD Nibor3[®] obligationen fastsættes ligeledes 4 gange årligt på baggrund af den kvartårslige pengemarkedsrente (3 måneders NIBOR) den 4. sidste bankdag før rentefastsættelsen og tillægges et rentetillæg/-fradrag. Renten afrundes til to decimaler.

Den kvartårslige lånerente fastsættes på baggrund af den pålydende rente, som multipliceres med 365/360

og deles med 4 afkortet til fire decimaler. Den helårslige lånerente beregnes herefter ved at gange den kvartårslige rente med 4.

Ved RD Stibor3[®] og RD Nibor3[®] gør vi opmærksom på, at hvis den samlede kuponrente (referencerente med tillæg/fradrag) bliver negativ ved en rentefastsættelse, vil Realkredit Danmark altid kunne vælge at sætte kuponrenten til nul frem til næste rentefastsættelsestidspunkt.

Renten på FlexGaranti[®] fastsættes 2 gange om året, den 1. april og den 1. oktober, på baggrund af den halvårslige pengemarkedsrente (6 måneders CIBOR). Renten fastsættes som et gennemsnit af pengemarkedsrenten i en periode på 5 bankdage, der slutter den 4. sidste bankdag før rentefastsættelsen derefter tillægges et rentetillæg/-fradrag. Renten afrundes til to decimaler.

Hvis den relevante pengemarkedsrente ophører med at blive noteret og publiceret, vil Realkredit Danmark beregne renten som beskrevet i det ovenstående på grundlag af en tilsvarende pengemarkedsrente.

Du kan se renten for den næste periode på indbetalingskortet/i Betalingsservice eller pård.dk.

Folketinget har ved lov fastsat retningslinjer for, hvad realkreditinstitutterne – herunder Realkredit Danmark – skal gøre i den helt særlige situation, hvor den effektive rente på obligationer med op til to års løbetid er steget mere end 5%-point siden sidste rentefastsættelse. Sker det vil der være et loft på rentestigningen på 5%-point, og loftet vil gælde de næste 12 måneder - medmindre renten falder ved efterfølgende rentefastsættelse, eller lånet skal refinansieres.

17. Hvis du ønsker at ændre afdragsform

Hvis dit lån er afdragsfrit, kan du ændre den eksisterende aftale om afdragsfrihed, så du begynder at afdrage på lånet før oprindeligt aftalt.

Ændring af aftale om afdragsfrihed kan indgås både mundtligt og skriftligt. Hvis aftalen indgås mundtligt, fremsender vi efterfølgende en bekræftelse på den allerede indgåede aftale.

Bemærk at dette afsnit ikke gælder for FlexLife[®]. Her henvises i stedet til afsnit 16.3 Refinansiering af FlexLife[®] og ændring af profil.

17.1 FlexLån[®]

Ved FlexLån er det muligt at ændre afdragsformen i forbindelse med en ordinær rentetilpasning. Du skal

have indgået en aftale om ændring af afdragsform med os senest kl. 16 på dagen for opsigelsesfristen forud for rentetilpasningen. Se opsigelsesfristen i Bilag 1.

17.2 Fastforrentede obligationslån, FlexGaranti®, FlexKort®, RD Euribor3® og RD Cibor6®

Du skal have indgået en aftale med os om ændring af afdragsfrihed senest kl. 16 sidste bankdag før den:

- 31. oktober – for ændring med virkning fra obligationsterminen den 2. januar
- 31. januar – for ændring med virkning fra obligationsterminen den 1. april
- 30. april – for ændring med virkning fra obligationsterminen den 1. juli
- 31. juli – for ændring med virkning fra obligationsterminen den 1. oktober.

18. Hvis du skal overtage lån

Du kan finansiere købet eller overtagelsen af en fast ejendom helt eller delvist ved at overtage de realkreditlån, der allerede er i ejendommen (gældsovertagelse). Når vi behandler en overtagelse af et lån, lægger vi især vægt på

- ejendommens værdi
- dine økonomiske forhold, og hvordan du har overholdt eventuelle tidligere økonomiske forpligtelser, herunder om du tidligere direkte eller indirekte har påført os tab.

Ud fra disse oplysninger fastsætter vi de nærmere vilkår for gældsovertagelsen.

18.1 Sådan gør du

Hvis det kan betale sig for dig at overtage et eksisterende realkreditlån hos os, skal du kontakte os så hurtigt som muligt, så vi sammen kan gennemgå det lån, du gerne vil overtage. I den forbindelse beder vi dig sende følgende dokumenter til os:

- Den seneste årsopgørelse fra SKAT
- Det seneste årsregnskab med revisorpåtegning
- Den underskrevne købsaftale (har du arvet, skal vi have en kopi af den tinglyste skifteretsattest fra Tingbogen) eller dokumentation for, at skødet er tinglyst.

Vi behandler din ansøgning, når vi har fået alle dokumenter. Kan vi godkende din ansøgning, sender vi en erklæring om gældsovertagelse, hvor de tegningsberettigede skal skrive under på, at lånet overtages

på de aftalte vilkår. Den underskrevne gældsovertagelseserklæring skal du returnere til os.

Gældsovertagelsen kan være betinget, for eksempel hvis vi mangler nogle dokumenter fra dig. Hvis vi gør det, vil det fremgå af brevet ”Betinget gældsovertagelse”, hvor vi beder dig opfylde betingelserne inden en bestemt dato. Det er vigtigt, at du kontakter os inden fristens udløb – også hvis du har brug for mere tid.

Kan vi ikke godkende din ansøgning, skriver vi også til dig, så du ved, at gældsovertagelsen ikke kan lade sig gøre.

18.2 De første betalinger

Når gældsovertagelsen er endeligt godkendt, har du overtaget lånet og er forpligtet til at betale terminsydelserne rettidigt, også selvom du ikke modtager indbetalingskort.

Selvom du har tilmeldt terminsbetalingerne til Betalingsservice, skal du fortsætte med at betale de indbetalingskort, vi sender, indtil opkrævningen står på oversigten fra Betalingsservice. Du er velkommen til at kontakte os, hvis du har spørgsmål eller er i tvivl.

18.3 Indberetning af renteudgifter til SKAT

Vi skal hvert år indberette renteudgifter til SKAT. Hvis gældsovertagelsen bliver endelig godkendt i løbet af året, fordeler vi renteudgifterne mellem dig og sælger ud fra datoen for overtagelsen af ejendommen.

19. Hvis du ønsker at opsiges lånet

Hvis lånet ønskes indfriet kontant, skal Realkredit Danmark som udgangspunkt have modtaget en skriftlig opsigelse senest ved udløbet af opsigelsesfristen. Opsigelsen skal underskrives af alle låntagere. Du kan også sende en fax med underskrifter eller en mail, hvor dokumentet med underskrifterne er vedhæftet som fil.

Du kan dog også opsiges lånet telefonisk, hvis restgælden er mindre end 5 mio. kr. eller et tilsvarende beløb i euro. Er restgælden større, kan lånet kun opsiges skriftligt. Vi sender altid en skriftlig bekræftelse umiddelbart efter opsigelsen er modtaget.

Du skal være opmærksom på opsigelsesfristerne. Du kan se en oversigt over obligationsterminer og opsigelsesfrister i bilag 1 på sidste side.

Vælger du indfrielsesmåden pari-straks i afsnit 20.2, sørger vi for opsigelsen.

Vi skal have opsigelsen senest kl. 16 på den sidste bankdag, før opsigelsesfristen udløber.

Opsigelse til obligationsterminerne den 2. januar, den 1. april, den 1. juli og den 1. oktober skal derfor være fremme henholdsvis den 31. oktober, den 31. januar, den 30. april og den 31. juli eller den sidste bankdag før disse datoer, hvis de falder på en lørdag, søndag eller helligdag.

Hvis du fx ønsker at indfri et fastforrentet obligationslån pr. den 1. juli, skal vi have opsigelsen senest kl. 16 den 30. april.

Hvis du ønsker at opsig FlexLån[®], FlexLife[®], FlexKort[®], RD Euribor3[®], RD Stibor3[®], RD Nibor3[®] eller RD Cibor6[®] skal vi have opsigelsen senest kl. 16 på dagen for opsigelsesfristen forud for refinansieringen. Se opsigelsesfristen i Bilag 1. Er refinansieringen fx den 1. januar, skal vi have opsigelsen senest den 31. oktober. Er opsigelsesfristen en lørdag, søndag eller helligdag, skal vi have opsigelsen kl. 16 den sidste bankdag før opsigelsesfristen.

Modtager vi din opsigelse, efter fristen er udløbet, gælder opsigelsen først fra næste kredittermin. Ønsker du alligevel at indfri lånet inden den nye opsigelsesfrist - fx til førstkommende kreditor-termin - skal du betale differencerente.

Læs mere om differencerente under afsnit 20.2 Indfrielsesmåder. Du skal være opmærksom på, at opsigelsen er bindende fra opsigelsesfristens udløb.

20. Sådan indfries lån

Du kan altid indfri et lån eller en del af det. Der kan dog gælde særlige regler for indfrielsen af lån sikret af offentlige myndigheder og lignende.

Ønsker du at indfri et lån selv, sender vi et tilbud om indfrielse, hvor der blandt andet står, hvad indfrielsen koster. For nogle typer af lån sker indfrielsen straks, uden at der er lavet et indfrielsestilbud.

Hvis vi skal indfri lånet for dig, aftaler vi indfrielsesmåden særskilt.

20.1 Indfrielsestilbud

I indfrielsestilbuddet benytter vi den indfrielsesmåde, som efter vores skøn er mest fordelagtig for de fleste almindeligt skattepligtige personer. Det er altid obligationsrestgælden, der skal indfries.

I nogle tilfælde anbefaler vi, at lånet indfries med obligationer, i andre tilfælde anbefaler vi, at lånet indfries kontant til pari (kurs 100). Ved indfrielse af

RenteDyk[™] eller FlexGaranti[®] kontant til pari sker indfrielsen dog til kurs 105. Læs mere under afsnit 20.3 Indfrielse af RenteDyk[™] eller FlexGaranti[®].

Når du skal indfri et lån, skal du

- være opmærksom på tilbudsfristen og på eventuelle frister for opsigelse af eksisterende lån
- udfylde, underskrive og sende en meddelelse om indfrielse med angivelse af det overførte obligationsbeløb og sammen med det kontante indfrielsesbeløb, så vi modtager det senest på den aftalte indfrielsesdag.

Vi sender en kvittering, der viser, hvordan lånet er indfriet. Vi sørger desuden for at få aflyst pantebrevet på det indfrieede lån fra Tingbogen, medmindre du har bedt os om at lægge aflysningspåtegningen i Underskriftsmappen på Tinglysning.dk, så du selv kan aflyse pantebrevet.

Hvis der er mulighed for at gemme afgiftsfritagelsesgrundlag fra det indfrieede pantebrev på et afgiftspantebrev, gør vi det med mindre du beder os om noget andet. Afgiftsfritagelsesgrundlaget kan bruges til at reducere tinglysningsafgiften ved tinglysning af nye pantebreve, når visse betingelser er opfyldt. Skal afgiftsfritagelsesgrundlaget bevares, må det indfrieede pantebrev ikke blive aflyst, før vi har aftalt nærmere.

Der gælder særlige regler for pantebreve, der er tinglyst i andre lande end Danmark.

20.2 Indfrielsesmåder

Pengene til dit lån har vi oprindeligt skaffet ved at udstede obligationer. Når du indfrier et lån, skal disse obligationer indløses.

Indfrielse med obligationer

Vælger du selv at købe obligationerne i forbindelse med indfrielsen, skal du blot overføre obligationer til os, som svarer til obligationsrestgælden på dit lån. Obligationerne skal være i samme ISIN-kode, som lånet blev udbetalt eller refinansieret på baggrund af. Vi oplyser, hvilket depot obligationerne skal overføres til. Vær opmærksom på, at du skal betale gebyrer og restydelse mv. kontant.

Indfrielse med fastkursaftale

Vælger du, at indgå en fastkursaftale med os, på et beløb svarende til obligationsrestgælden skal du betale rente, afregningsprovision, kurstillæg/-fradrag og eventuelt terminstillæg/-fradrag ved indgåelsen af fastkursaftalen. Når du indgår fastkursaftalen, låser du indfrielsesbeløbet fast på det tidspunkt, du indgår aftalen. På den måde undgår du, at indfrielsesbeløbet

bliver påvirket af fremtidige kursudsving. Læs mere under afsnit 11. Fastkursaftale.

Kontant indfrielse til kurs 100 (105)

Hvis kursen på lånets bagvedliggende obligationer er over 100 (105 for FlexGaranti® og RenteDyk™), og obligationerne er konverterbare eller udløber til næste kredittermin, kan det være en fordel at opsiges lånet til kurs 100 (105) til kontant indfrielse. Læs mere under afsnit 20.3 Indfrielse af FlexGaranti® og RenteDyk™.

Fordelen er størst, når den næste opsigelsesfrist for obligationerne nærmer sig. Opsigelsesfristerne står i pantebrevet, ligesom du finder en oversigt over opsigelsesfrister i bilag 1. Mange lån og obligationer har samme terminer, men der er dog undtagelser.

Ved kontant indfrielse til kurs 100 (105) har du følgende muligheder:

- **Pari-opsigelse**

Du opsiges lånet, men indfrier først på det tidspunkt, lånet er opsagt til. Du betaler terminsydelse(r) helt frem til sidste dag i terminsmåned, og selve indfrielsesbeløbet skal du indbetale den sidste bankdag i terminsmåned. Datoen fremgår af bekræftelsen på opsigelsen. Fristerne står i oversigten over obligationsterminer og opsigelsesfrister i bilag 1.

- **Pari-straks**

Du indfrier lånet med det samme. Du betaler obligationsrente fra sidste termin og frem til indfrielsestidspunktet, ligesom du betaler differencerente fra indfrielsestidspunktet og frem til det tidspunkt, lånet tidligst kunne have været opsagt til.

Differencerente er forskellen mellem den rente, vi betaler obligationsejeren, og den rente, vi tilbyder dig for at råde over indfrielsesbeløbet (godtgørelsesrente). Difference- renten dækker perioden, fra du indfrier lånet til den obligationstermin, hvor obligationerne tidligst kan opsiges (eller er opsagt) hos obligationsejeren. Beløbet kan trækkes fra i skat.

- **Pari-straks med opsigelse**

Du opsiges lånet og indfrier senere i opsigelsesperioden. Du betaler obligationsrente fra sidste termin og frem til indfrielsestidspunktet, men kun differencerente fra indfrielsestidspunktet til det tidspunkt, lånet er opsagt til. Fristerne står i oversigten over obligationsterminer og opsigelsesfrister i bilag 1.

Læs mere om differencerente under Pari-straks.

Hvis vi skal modregne indfrielsen af det gamle lån i det nye lån

Hvis ikke du selv vælger, at lånet skal indfries ved at indgå en fastkursaftale eller kontant til kurs 100 (105), vælger vi indfrielsesmåden. Det betyder, at vi benytter den indfrielsesmåde, som vi – på det tidspunkt vi behandler sagen – vurderer, er mest fordelagtig for almindeligt skattepligtige personer.

Hvis vi hjælper med tinglysningen, opsiges vi lånet, hvis det er nødvendigt for at kunne indfri det, eller hvis det efter vores beregning er bedst at opsiges det. Beregningen foretages i løbet af de sidste 5 bankdage op til en opsigelsesfrist. Du kan altid trække en opsigelse tilbage ved at kontakte os senest dagen før, opsigelsesfristen udløber.

Hvis vi ikke hjælper dig med tinglysningen, bestemmer du selv, om lånet skal opsiges, ligesom du selv skal sørge for at opsiges lånet.

- Kan det bedst betale sig at indfri lånet kontant til kurs 100 (105), indfrier vi lånet straks (pari-straks).
- Er det bedst at indfri lånet med de bagvedliggende obligationer, fastsættes kursen samme dag, som indfrielsesmetoden fastlægges.

Hvis det er bedst at indfri lånet med de bagvedliggende obligationer og metoden fastlægges:

- 3 til 7 bankdage før den aftalte dag for indfrielsen af lånet, fastsætter vi indfrielseskursen i en fastkursaftale.
- 2 bankdage før den aftalte dag for indfrielsen af lånet, kan vi frit vælge at fastsætte indfrielseskursen enten i en fastkursaftale eller ved brug af Realkredit Danmarks indfrielseskurs. Læs mere under afsnit 26.5 Fastkursaftale og afsnit 26.1 Realkredit Danmarks indfrielseskurs.

Du kan ringe til os indtil 3 bankdage før, lånet indfries, og vælge en bestemt indfrielsesmetode. Det gælder dog ikke, hvis vi på dine vegne allerede har indgået en fastkursaftale – eller lånet er opsagt, og fristen for at trække opsigelsen tilbage er udløbet.

20.3 Indfrielse af FlexGaranti® og RenteDyk™

Har du FlexGaranti® eller RenteDyk™, kan du i hele lånets løbetid indfri det til markedskursen eller opsiges og indfri det kontant til kurs 105. I forbindelse med refinansiering af obligationerne bag FlexGaranti® kan lånet indfries til kurs 100.

Har du FlexGaranti®, der er blevet omdannet til et fastforrentet lån, kan du enten indfri lånet til markedskurs eller opsiges og indfri det kontant til pari (kurs 100).

Du skal være opmærksom på, at det ikke er muligt at kurssikre indfrielsen af FlexGaranti® og RenteDyk® henover en dato for en rentefastsættelse. Det skyldes, at rentesatsen på lånet ikke kendes efter denne dato, og derfor kendes restgælden og rentebetalingen heller ikke efter denne dato.

20.4 Indfrielse af FlexKort®, RD Euribor3®, RD Stibor3®, RD Nibor3® og RD Cibor6®

Når du indfrier FlexKort®, RD Euribor3®, RD Stibor3®, RD Nibor3® og RD Cibor6® skal du være opmærksom på følgende:

- Obligationerne bag FlexKort®, RD Euribor3®, RD Stibor3®, RD Nibor3® og RD Cibor6® er inkonverterbare, og lånet kan derfor kun indfries ved at købe de bagvedliggende obligationer.
- Det ikke er muligt at kurssikre indfrielsen af FlexKort®, RD Cibor6®, RD Stibor3®, RD Nibor3® og RD Euribor3® henover en dato for en rentefastsættelse. Det skyldes, at rentesatsen på lånet ikke kendes efter denne dato, og derfor kendes restgælden og rentebetalingen eller ikke efter denne dato
- Op til en refinansiering kan du kun indfri dit lån, hvis du skriftligt har opsagt lånet senest dagen for opsigelsesfristen forud for refinansieringen. Se opsigelsesfristen i Bilag 1
- Hvis der er under 6 måneder til refinansieringen, kan refinansieringsbeløbet opsiges kontant til pari (kurs 100), dog skal lånet være opsagt senest dagen for opsigelsesfristen forud for refinansiering. Se opsigelsesfristen i Bilag 1.

20.5 Indfrielse af FlexLån® og FlexLife®

Når du indfrier FlexLån® og FlexLife® skal du være opmærksom på følgende:

- Op til en refinansiering kan du kun indfri lånet, hvis du skriftligt har opsagt lånet senest dagen for opsigelsesfristen forud for refinansieringen. Se opsigelsesfristen i Bilag 1.
- Hvis der er under 1 år til refinansieringen kan refinansieringsbeløbet opsiges kontant til

kurs pari (kurs 100), dog skal lånet være opsagt senest dagen for opsigelsesfristen forud for refinansieringen. Se opsigelsesfristen i Bilag 1.

- Op til en refinansiering kan du kun indfri refinansieringsbeløbet, hvis du skriftligt har opsagt beløbet senest dagen for opsigelsesfristen forud for refinansieringen. Se opsigelsesfristen i Bilag 1.
- I de tilfælde, hvor dine indbetalinger er lavere end den betaling ejerne af obligationerne skal have, vil der være et opspareret underskud, som du skal betale. Det betaler du enten ved en ordinær eller en minimal rentetilpasning/refinansiering, eller ved indfrielsen af lånet. Det opsparerede underskud vil fremgå af din indfrielseskvittering.

Hvis der er over 1 år til refinansiering og du ønsker at indfri hele lånet, kan den obligationsårgang, der udløber inden for de næste 12 måneder, indfries kontant til pari (kurs 100). De øvrige obligationsårgange indfries til markedskursen.

Vær opmærksom på, at en delvis indfrielse - bortset fra opsigelse/indfrielse af refinansieringsbeløbet - kun kan ske med forholdsmæssigt lige meget i hver obligationsårgang. Ved FlexLife® vil en delvis indfrielse få indflydelse på låneforløbet, og lånet vil først ved næste refinansiering blive genberegnet efter dine valg.

20.6 Indfrielse af lån i euro

Du kan principielt kun indfri lån i euro ved at betale i euro. Hvis du ønsker at betale i kroner, tilbyder vi at veksle til euro. Ved vekslingen bruger vi Realkredit Danmarks indbetalingsvekselkurs. I vores prisblad kan du se, hvordan kursen beregnes.

21. Sidste terminsydelse

Den sidste terminsydelse, du betaler på lånet, skal muligvis betales lidt tidligere end de øvrige terminsydelser. Det vil i så fald stå i pantebrevet under ”Forfald”. Den sidste termin vil heller ikke beløbsmæssigt svare til de øvrige terminer. I sidste terminsydelse, skal du altid betale det afdrag, der gør, at lånets restgæld bliver fuldt tilbagebetalt.

22. Betalingsbetingelser

Her kan du læse mere om, hvilke regler der gælder i forbindelse med dine betalinger. Generelt gælder, at realkreditpantebreve, der er udstedt til Realkredit Danmark, ikke kan overdrages til eje eller pant eller gøres til genstand for individuel retsforfølgning. Det

betyder blandt andet, at du ikke kan give fx dit pengeinstitut sikkerhed i pantebrevet.

22.1 Sådan hæfter du for lånet

Når du har lån i Realkredit Danmark, hæfter du både med den pantsatte ejendom og personligt over for Realkredit Danmark.

For ældre lån kan der også gælde andre bestemmelser om hæftelse (solidarisk ansvar). Det vil stå i serievilkårene og på pantebrevet. Hvis du indfrier sådanne lån helt eller delvist, skal du være opmærksom på, at det solidariske ansvar først ophører, når vi efter udløbet af regnskabsåret har konstateret, at reserverne på dette tidspunkt mindst har den størrelse, som vi (vores vedtægter/serievilkår) eller loven kræver. Det solidariske ansvar kan dog ophøre straks ved indfrielsen, hvis vi vurderer, at reserverne har en tilstrækkelig størrelse, eller hvis der stilles en sikkerhed, som vi mener, er tilstrækkelig.

22.2 Hvis du betaler for sent

Alle ydelser skal betales senest den sidste bankdag i terminsmåned. Betaler du ydelserne for sent, forfalder lånet til skadesløs betaling. Dvs., at du skal betale os det samlede skyldige beløb og enhver omkostning, vi har haft som følge af misligholdelsen. Derudover skal du betale morarenter og gebyrer.

Realkredit Danmark kan til enhver tid ændre tidspunkterne for rettidig indbetaling.

Er der tale om midlertidige betalingsvanskeligheder, har du mulighed for at få henstand med betalingerne på lånet eller få en aftale om afdragsvis betaling.

Vi gør opmærksom på, at vi indberetter til RKI Kreditinformation og eventuelle øvrige relevante kreditoplysningsbureauer, hvis det bliver nødvendigt at overlade ansvaret for inddrivelsen af de udestående ydelser eller restgælden til en advokat – såkaldt retslig inkasso.

22.3 Morarenter

Betaler du efter sidste rettidige indbetalingsdag, lægges der morarente (strafrente) på beløbet. Morarenten beregnes efter den morarentesats, der står på vores prisblad.

Vi beregner morarenten fra forfaldsdagen. Den tilskrives straks efter sidste rettidige betalingsdag og dernæst hver den 11. i måneden. Morarentebetalinger opkræves sammen med næste terminsydelse.

22.4 Vores ret til at opsige lånet

Så længe du overholder forpligtelserne som låntager, kan vi ikke opsige lånet. I modsat fald kan vi dog

straks opsige lånet til skadesløs betaling. Vi har til enhver tid ret til at lade ejendommen besigtige, og ved ejerskifte kan vi forlange lånet helt eller delvist indfriet.

En ny ejer, der har tinglyst endeligt skøde på ejendommen, kan søge om at overtage lånet fra den tidligere ejer. Læs mere under afsnit 18. Overtagelse af lån.

22.5 Betaling af ydelser på lån i anden valuta end danske kroner

Betaling på lån i anden valuta end danske kroner skal som udgangspunkt ske i lånets valuta. Opkrævning og terminsbetaling kan derfor ikke ske med indbetalingskort eller den almindelige Betalingsserviceaftale.

Realkredit Danmark sender en opkrævning, der indeholder de oplysninger, der skal bruges for at overføre ydelsen til Realkredit Danmarks konto.

Sådan kan der betales:

- Ydelsen kan overføres i lånets valuta, dog kan du eventuelt bede dit pengeinstitut om at veksle kroner til det nødvendige eurobeløb, hvis lånet er i euro. Beløbet veksles ud fra pengeinstitutets vekselkurs.
- Hvis ydelsen er i euro, kan den indbetales i kroner direkte til Realkredit Danmark, som så kan hjælpe med at veksle beløbet til en dagskurs, der er fastsat af Realkredit Danmark.

Hvis lånet er i euro, kan du også vælge at betale ydelserne fast i kroner. Ønsker du at betale i kroner, skal du indgå en 'Aftale om løbende veksling af terminsydelser' med Realkredit Danmark, hvorefter vi tilmelder betalingen til Betalingsservice. Vi fastsætter herefter vekselkursen ud fra dagskursen, se afsnit 6.3.

22.6 Hvis du skal have penge tilbage

Hvis du skal have penge tilbage fra Realkredit Danmark, får du pengene på denne måde:

1. Hvis din terminsydelse er negativ, og lånet er tilmeldt betaling via Betalingsservice, så sættes pengene ind på samme konto, som ydelsen sædvanligvis hæves fra.
2. I øvrige situationer sætter vi pengene ind på debitorrepræsentantens NemKonto. Hvis du ikke ønsker at modtage betalinger fra Realkredit Danmark på debitorrepræsentantens NemKonto, skal du give os besked. Det samme gælder, hvis du ønsker at ændre debitorrepræsentanten til en anden.

3. Hvis du ikke ønsker, at pengene sættes ind på debitorrepræsentantens NemKonto, vil vi trække dem fra en kommende terminsydelse.

Hvis vi ikke kan returnere pengene via Betalingsservice, NemKonto eller ved at trække dem fra i en kommende ydelse, kontakter vi dig for at få oplyst, hvilket kontonummer pengene skal overføres til. Det vil som regel forsinke udbetalingen af pengene.

23. Hvis du har spørgsmål om lånet

Når du ringer til os om et lån, skal du altid have kontrolkoden parat. Kontrolkoden får du i forbindelse med lånets udbetaling/overtagelse. Det er en sikkerhed for dig, at vi beder om kontrolkoden, som er personlig for lånets debitorer. Kontrolkoden skal derfor altid opbevares omhyggeligt. Du kan altid bestille en ny kontrolkode.

Kontrolkoden giver den person, der oplyser den, mulighed for at få oplysninger om lånet, fx restgæld, restancer og aftalt afdragsfrihed. Eksempelvis vil en ejendomsmægler bede dig om kontrolkoden, hvis du skal sælge din ejendom, så han kan beregne provenuet ved salget.

24. Fuldmagt

Giver du en anden fuldmagt til at disponere over lånet på dine vegne, skal fuldmagten være skriftlig og nøjagtig beskrive, hvad fuldmagtshaver må foretage sig. Det vil være en fordel, hvis fuldmagtshaver får lånets kontrolkode. Vil du ændre fuldmagten eller trække den tilbage, skal det ske skriftligt eller mundtligt med skriftlig bekræftelse. Ændringen eller tilbagekaldelsen træder i kraft, så snart vi modtager din skriftlige besked. Du skal samtidig bede om at få en ny kontrolkode.

Hvis du giver Realkredit Danmark fuldmagt til at udstede og signere tinglysningsdokumenter på dine vegne, vil det fremgå af aftaledokumenterne. I visse tilfælde vil vi dog bede dig underskrive en særskilt fuldmagt. Hvis du ønsker at give andre fuldmagt til at signere tinglysningsdokumenter på dine vegne, kan du fx bruge fuldmagtsblanketten på Tinglysning.dk.

25. Priser

Vi kan opkræve de bidrag, renter, gebyrer eller andet vederlag, som er beskrevet i vores prisblade, som du

finder på rd.dk. Bidragets størrelse fastsættes individuelt, når lånet udbetales, og det kan genforhandles efter nærmere aftale.

Vi kan til enhver tid ændre priserne for både grupper af lån og for individuelle lån. Det kan fx være ændringer af størrelsen af og/eller beregningsmetoden for morarenter og bidrag, ændringer af eksisterende og/eller indførelse af nye gebyrer samt indførelse af afregningsprovision og/eller ændring af kursfradrag ved refinansiering eller kurstillæg ved indfrielse.

25.1 Hvis vi ændrer vores priser

Ændrer vi priserne for individuelle lån, modtager du et brev. Indfører vi afregningsprovision og/eller ændring af kursfradrag ved refinansiering annonceres det i dagspressen.

De seneste fastsatte priser findes på rd.dk og på vores prisblad i vores storkundeafdeling og Danske Banks Finanscentre.

26. Sådan fastsættes kursen

Her kan du læse om, hvilke former for afregning af lån, vi tilbyder, og hvordan kursen på lånet fastsættes. Derudover kan du læse om kurstillæg og -fradrag og terminstillæg og -fradrag.

I det danske realkreditsystem er der overordnet set en en-til-en sammenhæng mellem lån og obligationer.

Vi finansierer lån ved at udstede obligationer, der svarer til lånets karakteristika. Det er derfor låntypen, afdragsprofilen, løbetiden mv., der normalt bestemmer, hvilke obligationer, som vi skal udstede.

Hvis du som låntager eksempelvis vælger et fastforrentet 30-årigt realkreditlån med en fast rente på 3 pct. finansieres lånet ved at vi udsteder obligationer, hvor renten også er 3 pct., og løbetiden 30 år. Hvis du afdrager lånet løbende, betaler vi også løbende afdrag til ejerne af obligationerne. Hvis du indfrier lånet før tid, får obligationsejerne deres penge tilbage, når lånet indfries.

Kombinationen af rente og kurs på dit lån er baseret på de gældende vilkår på de finansielle markeder. Derved opnår du gennemsigtighed.

Lånets rente/kurs fastsættes først på det tidspunkt, hvor du vælger at få lånet udbetalt eller indgår en fastkursaftale på lånet.

Optagelse, refinansiering og indfrielse af lån, kan ske på en af følgende måder:

Udbetaling af lån:

- Realkredit Danmarks udbetalingskurs. Læs mere under afsnit 26.1
- Med en fastkursaftale. Læs mere under afsnit 26.5.

Indfrielse af lån:

- Realkredit Danmarks indfrielsekurs. Læs mere under afsnit 26.2.
- Med en fastkursaftale. Læs mere under afsnit 26.5.
- Ved indfrielse med obligationer. Læs mere under afsnit 20.2
- Til parikurs. Læs mere under afsnit 20.2.

Refinansiering af FlexLån[®] og FlexLife[®]

- Til en auktionskurs. Læs mere under afsnit 26.3
- Med en fastkursaftale. Læs mere under afsnit 26.5.

Refinansiering af FlexKort[®]:

Fastsættelse af rentetillæg eller -fradrag til referencerenten på auktion. Læs mere under afsnit 26.4.

26.1 Realkredit Danmarks udbetalingskurs

Ved Realkredit Danmarks udbetalingskurs afregner vi dit lån på baggrund af den vægtede gennemsnitskurs – ”Nasdaq CPH konsolideret referencekurs”, som beregnes af Nasdaq Copenhagen A/S på daglig basis, når handelsdagen slutter.

En gennemsnitskurshandel udjævner den risiko for kursudsving, der kan være i løbet af den bankdag, hvor kursen fastsættes.

Hvis obligationen ikke er noteret eller handlet endnu på Nasdaq Copenhagen A/S fastsætter vi en kurs. Hvis obligationen er noteret til en kurs, som vi skønner afviger fra markedsniveau, forbeholder vi os retten til at fastsætte en kurs.

I begge tilfælde sker dette under hensyn til tilgængelig viden om:

- Rente- og kursudviklingen
- Viden om udbud og efterspørgsel på markedet
- Kursen på eventuelle lignende obligationer
- Beløbets størrelse
- Markedsforhold i øvrigt.

26.2 Realkredit Danmarks indfrielsekurs

Med Realkredit Danmarks indfrielsekurs fastlægges den kurs, som lånet skal indfries til. Kursen fastsætter vi i løbet af afregningsdagen under hensyn til tilgængelig viden om:

- Rente- og kursudviklingen
 - Viden om udbud og efterspørgsel på markedet
 - Kursen på eventuelle lignende obligationer
 - Beløbets størrelse
- Markedsforhold i øvrigt.

26.3 Auktionskurs (FlexLån[®] og FlexLife[®])

Forud for refinansiering af FlexLån[®] og FlexLife[®] afholder vi normalt en auktion over de nye obligationer, som vi skal udstede til at afløse de bagvedliggende obligationer, som udløber.

Hvis du ikke har indgået en fastkursaftale, fastsætter vi renten på FlexLån[®] og FlexLife[®] ud fra den eller de kurser, vi opnår på en auktion over de nye bagvedliggende obligationer.

Holder vi mere end en auktion over samme obligation, fastsætter vi renten ud fra et vægtet gennemsnit af de kurser, vi opnår på auktionerne.

Vælger vi ikke at holde auktion over en obligation, afregner vi i stedet til en terminskurs med udgangspunkt i Realkredit Danmarks udbetalingskurs - se afsnit 26.1.

Kursfastsættelsen sker op til 6 måneder forud for en rentetilpasning. Tidspunktet fastsætter og offentliggør vi forud via Nasdaq Copenhagen A/S.

26.4 Fastsættelse af rentetillæg eller -fradrag til referencerenten (FlexKort[®])

Når FlexKort[®] refinansieres, fastsætter vi et rentetillæg eller -fradrag til referencerenten.

Forud for en refinansiering af FlexKort[®] afholder vi normalt en auktion over de nye bagvedliggende obligationer, vi skal udstede for at afløse de obligationer, der udløber.

På auktionen fastsættes fradraget/tillægget til referencerenten på de bagvedliggende obligationer.

Vi kan også vælge at afholde en auktion over kursen på de bagvedliggende obligationer.

Forud for auktionen beslutter Realkredit Danmark, hvorvidt rentetillægget/-fradraget, skal løbe i hele obligationens løbetid eller kun frem til førstkomende rentefastsættelse.

Auktionerne afholdes op til 6 måneder forud for refinansieringen. Tidspunktet fastsættes og offentliggøres via Nasdaq Copenhagen A/S.

Vælger vi ikke at afholde auktion i en eller flere obligationsserier, afregner vi i stedet med udgangspunkt i et af Realkredit Danmarks handelsfunktion fastsat fradrag eller tillæg. Fradraget/tillægget fastsætter vi ud fra tilgængelig viden om:

- Rente- og kursudviklingen
- Viden om udbud og efterspørgsel
- Kursen på eventuelle lignende obligationer
- Beløbets størrelse
- Markedsforholdene i øvrigt.

26.5 Fastkursaftale

Med en fastkursaftale fastlægges den kurs, som lånet skal udbetales, refinansieres eller indfries til, på det tidspunkt, hvor du indgår aftalen. På den måde undgår du den kursrisiko, der ellers er i perioden, fra aftalen indgås, til lånet udbetales, refinansieres eller indfries.

Når vi tilbyder en fastkursaftale, forsøger vi altid at gøre det på baggrund af den bedst mulige kurs på de bagvedliggende obligationer under hensyntagen til tilgængelig viden om:

- Rente- og kursudviklingen
- Viden om udbud og efterspørgsel
- Kursen på eventuelle lignende obligationer
- Beløbets størrelse
- Markedsforholdene i øvrigt.

Terminsfradrag og -tillæg på fastkursaftaler

Terminsfradrag og -tillæg beregnes, når lån afregnes mere end 2 bankdage efter, at fastkursaftalen indgås. Det gælder både ved optagelse, refinansiering og indfrielse af lån. Terminsfradraget eller -tillægget beregnes ud fra forskellen mellem realkreditlånets nominelle rente og den rente, vi fastsætter for kortsigtede indeståender og udlån, og i henhold til det antal dage, der er mellem fastkursaftalens indgåelse og afregningen.

Ændring, opsigelse og misligholdelse af fastkursaftaler

Hvis du ønsker at ændre en indgået fastkursaftale, vil vi annullere den oprindelige aftale og indgå en ny. Vi beregner en ny terminskurs med udgangspunkt i den oprindelige aftale, og indregner tab eller gevinst på den gamle aftale i kursen på den ny aftale.

Hvis fastkursaftalen opsiges eller misligholdes, udarbejder Realkredit Danmark en opgørelse over tab eller gevinst.

Tab eller gevinst opgøres som aftalebeløbet gange forskellen mellem den aftalte terminskurs på den indgåede fastkursaftale og den terminskurs, Realkredit Danmark beregner på opgørelsesdagen. Terminskursen beregnes som: En markedskurs +/- kurstillæg/-fradrag +/- terminstillæg/-fradrag for perioden fra opgørelsesdag frem til oprindeligt aftalt afviklingsdag.

Realkredit Danmarks omkostning/indtægt ved ændring/opsigelse/misligholdelse af den indgåede fastkursaftale dækker over, at obligationskursen har ændret sig siden indgåelsestidspunktet, samt at den pengeomærkedesforretning, som Realkredit Danmark har indgået i forbindelse med fastkursaftalens indgåelse, nu skal ophæves.

26.6 Kursfradrag og -tillæg

Når vi udbetaler eller refinansierer et lån, trækker vi et kursfradrag fra den kurs vi har fastsat iht. til afsnit 26.1, 26.3 og 26.4. Når du indfrier et lån, lægger vi på samme måde et kurstillæg til den kurs vi har fastsat iht. til afsnit 26.2.

Du kan se det aktuelle kursfradrag og -tillæg i vores prisblad.

26.7 Overvågning, evaluering og ændringer

Vi overvåger og evaluerer effektiviteten af de metoder og de foranstaltninger, vi har iværksat for at give dig de bedste kurser på lån. På baggrund af evalueringen ændrer vi procedurerne, hvis vi finder det nødvendigt eller hensigtsmæssigt.

27. Kommunikation til dig

Dokumenter i e-Boks

Realkredit Danmark sender en række breve og dokumenter (post) i e-Boks. Typerne og omfanget bliver løbende udvidet.

Posten opbevares i e-Boks efter deres gældende vilkår.

Som kunde vil du som udgangspunkt modtage breve og dokumenter i e-Boks, hvis du har et dansk cvr. nr.

Ønsker du ikke dette, kan du selv framelde Realkredit Danmark i e-Boks, eller du kan kontakte os.

Posten i e-Boks har samme retsvirkning, som almindelig post. Det betyder, at du skal åbne og kontrollere posten i e-Boks på samme måde som almindelig post.

Realkredit Danmark er ikke ansvarlig for forhold eller tab, som skyldes e-Boks A/S eller din brug af eBoks i øvrigt.

E-mail

Vi skriver til dig på e-mail, hvis du har oplyst en e-mailadresse til os. Ønsker du ikke længere dette, skal du bede om at få din e-mailadresse slettet.

28. Realkredit Danmarks behandling af kundeoplysninger

Vi registrerer og bruger data om dig - som fysisk person – for at give dig den bedste rådgivning og de bedste løsninger, samt for at overholde de krav, lovgivningen stiller til os som finansiel institution. Du kan læse mere om, hvad vi registrerer, hvordan vi bruger persondata, og dine rettigheder i vores persondatameddelelse som ligger på rd.dk/persondata-erhverv. Du kan også bestille den i en trykt udgave. Her kan du se, hvem du kan kontakte, hvis du har spørgsmål.

Når du som kunde, eller når nogen på vegne af dig som kunde, videregiver oplysninger om personer som fx medarbejdere eller tegningsberettigede til os, så indestår du for, at du er berettiget til at give os disse oplysninger. Du skal også sikre, at personerne er blevet orienteret om indholdet af vores persondatameddelelse.

29. Realkredit Danmarks erstatningsansvar

Realkredit Danmark er erstatningsansvarlig, hvis vi på grund af fejl eller forsømmelser opfylder aftalens forpligtelser for sent eller mangelfuldt.

Selv på de områder, hvor der gælder et strengere ansvar, er Realkredit Danmark ikke ansvarlig for tab, som skyldes:

- nedbrud i/manglende adgang til IT-systemer eller beskadigelse af data i disse systemer, der kan henføres til nedenstående begivenheder, uanset om det er Realkredit Danmark selv eller en ekstern leverandør, der står for driften af systemerne
- svigt i Realkredit Danmarks strømforsyning eller telekommunikation, lovindgreb eller forvaltningsakter, naturkatastrofer, krig, oprør, borgerlige uroligheder, sabotage, terror eller hærværk (herunder computervirus og -hacking)

- strejke, lockout, boykot eller blokade, uanset om konflikten er rettet mod eller iværksat af Realkredit Danmark selv eller vores organisation, og uanset konflikten årsag. Dette gælder også, når konflikten kun rammer dele af Realkredit Danmark
- andre omstændigheder, som er uden for Realkredit Danmarks kontrol.

Realkredit Danmarks ansvarsfrihed gælder ikke, hvis:

- Realkredit Danmark burde have forudset det forhold, som er årsag til tabet, da aftalen blev indgået, eller burde have undgået eller overvundet årsagen til tabet
- lovgivningen under alle omstændigheder gør Realkredit Danmark ansvarlig for det forhold, som er årsag til tabet.

30. Miljø

Realkredit Danmark tænker på miljøet. Når du får et lån i Realkredit Danmark, erklærer du at ville overholde de til enhver tid gældende miljøbestemmelser og eventuelle miljøgodkendelser, der gælder for din virksomhed.

Du skal give Realkredit Danmark besked, hvis din virksomheds miljøstatus ændrer sig.

31. Sådan kan du klage

Du kan altid kontakte dit finanscenter eller ringe til Realkredit Erhverv Direkte på 70 15 15 21, hvis du er uenig med os om et forretningsforhold. På den måde sikrer vi, at uenigheden ikke beror på en misforståelse. Realkredit Erhverv Direkte har åben mandag til fredag.

Er du ikke enig eller tilfreds med resultatet, beder vi dig kontakte Sekretariatet, der er klageansvarlig i Realkredit Danmark. Adressen er:

Realkredit Danmark A/S
Sekretariatet
Lersø Parkallé 100
2100 København Ø

Har du spørgsmål eller ønsker hjælp til, hvordan du klager, kan du ringe til os på 70 12 53 00 alle hverdage mellem kl. 8.30 og 16.30, fredage til kl. 16.00.

Låntyper og forretningsbetingelser – Erhverv

Bilag 1

Oversigt over obligationsterminer og opsigelsesfrister

Hvis opsigelsesfristen falder sammen med en dag, der ikke er en bankdag, skal opsigelsen senest ske den foregående bankdag kl. 16.00.

Fastforrentede annuitetslån - lån med 4 årlige obligationsterminer	
Lånet er konverterbart og kan indfries til markedskurs eller opsiges i forbindelse med en obligationstermin til kurs 100 i hele lånets løbetid.	
Långiver	Serie*)
Realkredit Danmark eller Kreditforeningen Danmark	20-24, 26-27, 43
Obligationstermin	Opsigelsesfrist
2. januar	31. oktober (året før)
1. april	31. januar
1. juli	30. april
1. oktober	31. juli

Fastforrentede annuitetslån - lån med 2 årlige obligationsterminer – januar og juli	
Lånet er konverterbart og kan indfries til markedskurs eller opsiges i forbindelse med en obligationstermin til kurs 100 i hele lånets løbetid.	
Långiver	Serie
Realkredit Danmark eller Kreditforeningen Danmark	43-44, 63-64 og 93-94
Jydsk Grundejer Kreditforening, Ny Jydsk Kjøbstads Creditforening**), Ny Jysk Grundejer Kreditforening, Østifternes Kreditforening, Grundejernes Hypotekforening, Provinshypotekforeningen, Husmandshypotekforeningen og Østifternes Landhypotekforening	Alle serier
Obligationstermin	Opsigelsesfrist
2. januar	31. juli (året før)
1. juli	31. januar

Fastforrentede annuitetslån - lån med 2 årlige obligationsterminer – april og oktober	
Lånet er konverterbart og kan indfries til markedskurs eller opsiges i forbindelse med en obligationstermin til kurs 100 i hele lånets løbetid.	
Långiver	Serie
Kreditforeningen Danmark	73,75 og 83
Obligationstermin	Opsigelsesfrist
1. april	31. oktober (året før)
1. oktober	30. april

FlexGaranti®, 4 obligationsterminer, serie 30S, 31S, 32S, 33S, 73D og 83D	
FlexGaranti® er konverterbart og kan indfries til markedskurs eller opsiges i forbindelse med en obligationstermin til kurs 105 i hele lånets løbetid. I forbindelse med refinansiering kan lånet indfries til kurs 100.	
Långiver	Serie
Realkredit Danmark	30S, 31S, 32S, 33S, 73D og 83D
Obligationstermin	Opsigelsesfrist
1. januar	31. oktober (året før)
1. april	31. januar
1. juli	30. april
1. oktober	31. juli

FlexGaranti®, 4 obligationsterminer, serie 53D og 63D	
FlexGaranti® er konverterbart og kan indfries til markedskurs eller opsiges i forbindelse med en obligationstermin til kurs 100 i hele lånets løbetid	
Långiver	Serie
Realkredit Danmark	53D, 63D
Obligationstermin	Opsigelsesfrist
1. januar	31. oktober (året før)

Låntyper og forretningsbetingelser – Erhverv

1. april	31. januar
1. juli	30. april
1. oktober	31. juli

FlexKort[®]	
Lånet er inkonverterbart og kan kun indfries til markedskurs, men beløb som skal refinansieres kan opsiges til kurs 100 i forbindelse med en refinansiering.	
Långiver	Serie
Realkredit Danmark	11F
<i>Refinansieringstidspunkt /obligationsudløb</i>	<i>Opsigelsesfrist</i>
1. juli	30. april

RenteDyk[™], 2 obligationsterminer	
RenteDyk [™] er konverterbart og kan indfries til markedskurs eller opsiges i forbindelse med en obligationstermin til kurs 105 i hele lånets løbetid.	
Långiver	Serie
Realkredit Danmark	40S, 40Q, 41S, 41Q
<i>Obligationstermin</i>	<i>Opsigelsesfrist</i>
1. april	31. oktober (året før)
1. oktober	30. april

FlexLån[®] og FlexLife[®]	
Lånet er inkonverterbart og kan kun indfries til markedskurs, men beløb som skal refinansieres kan opsiges til kurs 100 i forbindelse med en refinansiering.	
Långiver	Serie
Realkredit Danmark	10D, 10E, 10F, 10G, 10Q, 10S, 10T og 10U
<i>Rentetilpasningstidspunkt-/refinansieringstidspunkt</i>	<i>Opsigelsesfrist</i>
1. januar	31. oktober (året før)
1. april	31. januar

RD Cibor6[®]	
Lånet er inkonverterbart og kan kun indfries til markedskurs, men beløb som skal refinansieres kan opsiges til kurs 100 i forbindelse med en refinansiering.	
Långiver	Serie
Realkredit Danmark	12F, 12R, 12S
<i>Refinansieringstidspunkt /obligationsudløb</i>	<i>Opsigelsesfrist</i>
1. juli	30. april

RD Euribor3[®]	
Lånet er inkonverterbart og kan kun indfries til markedskurs, men beløb som skal refinansieres kan opsiges til kurs 100 i forbindelse med en refinansiering.	
Långiver	Serie
Realkredit Danmark	12G, 12Q
<i>Refinansieringstidspunkt/obligationsudløb</i>	<i>Opsigelsesfrist</i>
1. juli	30. april
1. januar	31. oktober (året før)

RD Stibor3[®]	
Lånet er inkonverterbart og kan kun indfries til markedskurs, men beløb som skal refinansieres kan opsiges til kurs 100 i forbindelse med en refinansiering.	
Långiver	Serie
Realkredit Danmark	15G, 15U
<i>Refinansieringstidspunkt/obligationsudløb</i>	<i>Opsigelsesfrist</i>
1. april	31. januar
1. oktober	31. juli

RD Nibor3[®]	
Lånet er inkonverterbart og kan kun indfries til markedskurs, men beløb som skal refinansieres kan opsiges til kurs 100 i forbindelse med en refinansiering.	

Låntyper og forretningsbetingelser – Erhverv

Långiver	Serie
Realkredit Danmark	16G, 16U
<i>Refinansieringstidspunkt/obligationsudløb</i>	<i>Opsigelsesfrist</i>
1. april	31. januar
1. oktober	31. juli

Uopsigelige lån	
Långiver	Serie*)
Realkredit Danmark eller Kreditforeningen Danmark	12-14, 16 (undtaget 16C og 16U), 17, 30, 32, 33, 35 og 37-39***)
<p>*) I visse tilfælde er der tilføjet et A, B, C, D eller E til seriebetegnelsen. Dette har ingen indflydelse på opsigelsesfristerne.</p> <p>**) Obligationsterminer for visse serier er 11/6 og 11/12, men opsigelsesfristen er den samme dvs. 31. januar og 31. juli.</p> <p>***) Visse lån i serie 37 og 37A kan dog opsiges til kurs 100 i forbindelse med ejerskifte/refinansiering.</p>	

Bilag 2
Oplysningskema - Grundlæggende oplysninger om beskyttelse af indskud

Indskud i Realkredit Danmark er beskyttet af:	Garantiformuen. (1)
Grænse for beskyttelsen:	100.000 EUR, svarende til ca. 750.000 kr. pr. indskyder pr. kreditinstitut. (2)
Hvis du har flere indskud i det samme kreditinstitut:	Alle dine indskud i det samme kreditinstitut er ”samlet”, og summen er omfattet af grænsen på 100.000 EUR (ca. 750.000 kr.).
Hvis du har en fælleskonto med en eller flere andre personer:	Grænsen på 100.000 EUR (ca. 750.000 kr.) gælder separat for hver indskyder. (3)
Tilbagebetalingsperiode hvis kreditinstituttet ikke kan indfri sine forpligtelser:	7 arbejdsdage. (4)
Tilbagebetalingsvaluta:	Danske kroner, eller anden relevant valuta.
Kontakt:	Garantiformuen Sankt Annæ Plads 13, 2.tv. 1250 København K Telefon (+45) 33 14 62 45 Email: gii@gii.dk
Yderligere oplysninger:	gii.dk
Indskyderens kvittering for modtagelse:	Når du underskriver "Aftale om Finansiering og tinglysning", bekræfter du samtidig, at du har fået stillet oplysningerne i dette skema til rådighed.
<p>Yderligere oplysninger:</p> <p>(1) Den ordning, der er ansvarlig for beskyttelsen af dit indskud.</p> <p>(2) Almindelig grænse for beskyttelse. Hvis et indskud er indisponibelt, fordi et kreditinstitut er ude af stand til at opfylde sine finansielle forpligtelser, tilbagebetales indskydere af en indskudsgarantiordning. Tilbagebetalingen dækker højst 100.000 EUR (ca. 750.000 kr.) pr. kreditinstitut. Det betyder, at alle indskud i det samme kreditinstitut lægges sammen for at fastsætte dækningsniveauet. Hvis en indskyder fx har en opsparingskonto med 90.000 EUR og en anfordringskonto med 20.000 EUR, får vedkommende kun tilbagebetalt 100.000 EUR (ca. 750.000 kr.)</p> <p>I nogle tilfælde er indskud over 100.000 EUR (ca. 750.000 kr.) beskyttet. Fx er indskud som følge af transaktioner vedr. fast ejendom dækket indtil et beløb svarende til 10 mio. EUR (ca. 75 mio. kr.) indtil 12 måneder fra indsættelsen af beløbet, hvis den faste ejendom hovedsagelig har været anvendt eller skal anvendes ikke-erhvervsmæssigt.</p> <p>Flere oplysninger kan findes på gii.dk.</p> <p>(3) Grænse for beskyttelse af fælleskonti I tilfælde af fælleskonti finder grænsen på 100.000 EUR (ca. 750.000 kr.) anvendelse på hver indskyder.</p> <p>(4) Tilbagebetaling Den ansvarlige indskudsgarantiordning er Garantiformuen, Sankt Annæ Plads 13, 2.tv., 1250 København K, Telefon (+45) 33 14 62 45, email: gii@gii.dk, web-adresse: gii.dk. Indskuddene (højst 100.000 EUR) tilbagebetales via ordningen senest inden for 7 arbejdsdage.</p> <p>Hvis tilbagebetalingen ikke har fundet sted inden for disse frister, bør du rette henvendelse til indskudsgarantiordningen, idet den periode, inden for hvilken der kan fremsættes krav om tilbagebetaling, kan udløbe efter en vis frist. Yderligere oplysninger kan findes på gii.dk.</p> <p>Andre vigtige oplysninger Normalt er alle detailindskydere og virksomheder dækket af indskudsgarantiordninger. Undtagelser i forbindelse med visse indskud anføres på webstedet for den ansvarlige indskudsgarantiordning. Dit kreditinstitut oplyser også efter anmodning indskyderen om, hvorvidt visse produkter er dækket eller ej. Hvis indskuddene er dækket, bekræfter kreditinstituttet det også på kontoudtoget.</p>	