

Långuide for Erhverv og Alment Byggeri

25. februar 2012

Indholdsfortegnelse

Velkommen til BRFkredit	side 2
Vejledning.....	side 3
Bemærkninger til Deres lånetilbud	side 4
Kurssikring.....	side 9
Betingelser for udbetaling.....	side 11
Sådan underskriver De papirudgaven af pantebrevet/låneaftalen	side 12
TinglysningsService.....	side 12
Udbetaling.....	side 15
Hvad er et BRFkredit-lån	side 16
Hvilket lån skal man vælge?	side 16
Låntyper	side 19
Indfrielse af realkreditlån	side 26
Beskrivelse af indfrielsesmetoder.....	side 26
Kursgevinstbeskatning	side 27
Kurstabsfradrag.....	side 29
Betaling af terminsydelser.....	side 29
Hvis De kommer i økonomiske vanskeligheder	side 30
Information om behandling af personoplysninger	side 30
Henvendelser fra BRFkredit.....	side 31
Interessekonflikter.....	side 31
Stikordsregister	side 33

Prisoversigt er vedlagt.

Hvad er LånGuiden

LånGuiden er et supplement til Deres lånetilbud og er derfor en del af aftalen mellem Dem og BRFkredit.

I første del af LånGuiden finder De oplysninger, som er vigtige i forbindelse med optagelse af et nyt lån. Forrest er en vejledning, der viser, hvad der skal til, for at et nyt lån kan udbetales. Ved hvert punkt i vejledningen henvises der til uddybende afsnit, hvor De kan læse mere om de spørgsmål, der skal tages stilling til.

I anden del af LånGuiden er der information af mere generel karakter. Der er fx oplysning om de forskellige låntyper og indfrielsestyper. Dette er oplysninger om forhold, som kan få betydning i løbet af et låns løbetid.

Bagest i LånGuiden er der et nyttigt stikordsregister, som gør det lettere at finde svar på spørgsmål.

Har du overtaget et eksisterende lån?

Når man overtager et eksisterende realkreditlån, er der ikke så mange spørgsmål at tage stilling til, når først man har besluttet sig for at overtage lånet. Låntype, løbetid m.m. er lagt fast, og da lånet allerede er udbetalt, har man ikke behov for de vejledninger, som findes i denne første del af LånGuiden.

I anden del af LånGuiden er der imidlertid en række oplysninger, som kan blive relevante i løbet af lånets løbetid. Vi skal dog gøre opmærksom på, at der kan være oplysninger, som ikke gælder for visse ældre låntyper.

Er De i tvivl om noget i forbindelse med et lån, som De har overtaget, er De altid velkommen til at kontakte BRFkredit.

Gennemgå selve lånetilbuddet

De bør checke, at De har fået det lånetilbud, som De har bestilt både hvad angår låntype, løbetid og renteprocent. I forbindelse med gennemgangen af tilbuddet beder vi Dem læse afsnittet:

1 Bemærkninger til dit lånetilbud

Overvej om De ønsker at kurssikre lånet

Et lånetilbud er baseret på obligationskurserne den dag lånetilbuddet udarbejdes. Da kurserne løbende ændrer sig, vil kurserne sandsynligvis være ændret den dag, De får lånet udbetalt. De kan undgå usikkerheden om kursudviklingen ved at kurssikre Deres lån. Læs herom i afsnittet

2 Kurssikring

Kan betingelserne for at få lånet udbetalt opfyldes?

Der er altid knyttet betingelser til udbetalingen af et realkreditlån. Der vil altid være krav om, at der skal foreligge en underskrevet papirudgave af pantebrevet/låneaftalen og et tinglyst pantebrev, eller at der stilles garanti for tinglyst pantebrev. De nærmere betingelser fremgår af lånetilbuddet. Læs afsnittet:

3 Betingelser for udbetaling

Dokumenter skal underskrives

Papirudgaven af pantebrevet eller låneaftalen skal underskrives. Vi har lavet en vejledning i, hvordan De underskriver det. Læs afsnittet:

4 Sådan underskrives pantebrevet

TinglysningsService

BRFkredit tilbyder ofte at stå for alt papirarbejdet. Kontakt BRFkredit om TinglysningsService. Hvis De vælger selv at foretage tinglysning osv., anbefaler vi, at De søger den nødvendige rådgivning. Læs mere om TinglysningsService i afsnittet:

5 TinglysningsService

Udbetaling af lånet

Lånet kan udbetales. Læs afsnittet:

6 Udbetaling

Hvis De har modtaget et lånetilbud på lån i euro, skal De også læse de særlige bemærkninger om lån i euro senere i dette afsnit.

Deres lånetilbud indeholder følgende:

Oplysninger om det nye lån

De kan se hvilken type lån, BRFkredit har tilbudt samt løbetid og renteprocent og evt. renteloft. De kan se hvilke aftaler, der er indgået om afdragsfrihed eller om fastrenteperiodens længde. Der er oplysning om de årlige omkostninger i procent (ÅOP). ÅOP tager højde for de samlede udgifter, der er ved etablering og tilbagebetaling af lånet. De finder også oplysninger om de obligationer, som BRFkredit forventer at udstede i forbindelse med udbetaling af lånet. BRFkredit forbeholder sig dog ret til at benytte andre obligationer. Alle tal i lånetilbuddet er beregnet på baggrund af den kurs, som oplyses her, og som hovedregel er kursen 'Gennemsnitskursen' børsdagen før tilbudsdagen, medmindre De allerede har indgået en aftale om en fast kurs.

Låntagere og matrikelnr.

Her oplyses navnet på samtlige låntagere og matrikelnumrene på den/de pantsatte ejendomme. Hvis den pantsatte ejendom består af flere matrikelnumre, er det vigtigt, at alle matrikelnumrene er anført både i lånetilbud og papirpantebrev/låneaftale. Hvis et matrikelnr. er udeladt, kan det betyde, at der påløber ny tinglysningsafgift.

Forudsat prioritetsplan

Her kan De se, hvordan BRFkredit har forudsat at Deres ejendom er prioriteret. De kan se, hvilke prioriteter, der skal indfries, hvilke prioriteter det nye lån skal respektere, og hvilke der skal respektere det nye lån.

Kreditor på lån, der skal respektere det nye lån, skal give tilladelse til at det nye lån kan få den forudsatte plads i prioritetsrækkefølgen (rykning). BRFkredit anmoder om denne tilladelse, hvis De vælger at benytte TinglysningsService.

Beregningerne i tilbuddet er foretaget på baggrund af den anførte prioritetsplan. Er prioritetsplanen ikke korrekt, kan det betyde ekstra omkostninger til tinglysning, og en reduktion af det tilbudte lån kan blive nødvendig.

Er den forudsatte prioritetsplan eller matrikelnumrene ikke korrekte, beder vi Dem omgående kontakte os.

Konsekvensberegning

Hvis De i forbindelse med optagelse af Deres nye lån skal indfri et eller flere lån, kan der i tilbuddet være en konsekvensberegning, der viser de økonomiske konsekvenser af den påtænkte omprioritering.

Af rubrikken 'Ændringer' kan De som hovedregel se forskellen mellem den nuværende og den fremtidige terminsbetaling i det første år af det nye låns løbetid. En eventuel 'nutidsværdi'-beregning viser, hvilket lån der er billigst set i hele lånets løbetid. For rentetilpasningslån og Kort Garantilån tager nutidsværdiberegningen udgangspunkt i, at renteniveauet forbliver uændret gennem hele lånets løbetid.

Størrelsen på det nye lån svarer som hovedregel til det beløb, der – på beregningstidspunktet – skal til for at

- indfri eksisterende lån, og
- få udbetalt eventuelt yderligere lån, samt
- dække omkostninger i forbindelse hermed

For lån der skal indfries, har vi valgt den indfrielsesmetode, der er billigst for Dem på tilbudstidspunktet. Lån kan indfries på flere måder. Se '*Indfrielse af realkreditlån*'.

Provenuberegning

Provenuet er det beløb, De vil 'få i hånden' ved at optage lånet. Provenuberegningen viser hvilke udgifter, BRFkredit har taget højde for.

Provenuet kan ændre sig. Det endelige provenu afhænger blandt andet af, hvilken kurs lånet udbetales til, hvis der er tale om et obligationslån. Er der lån, der skal indfries, vil det endelige provenu også kunne afhænge af kursen og tidspunktet for indfrielsen af disse.

Hvis BRFkredit har tilbudt TinglysningsService, vil tilbuddet vise en provenuberegning, der tager højde for omkostninger i forbindelse med omprioriteringen. På grund af medregningen af disse omkostninger kan provenuberegningen vise et underskud. Underskud kan bl.a. skyldes, at

- der er medtaget terminsbetaling for eventuelle lån, der skal indfries. Det er fordi, der skal ske forholdsmæssig terminsbetaling på lån, indtil endelig indfrielse er sket. Til gengæld skal dette beløb ikke betales ved næste termin.
- der er medtaget et ekstraordinært afdrag på et efterstående lån/lån der skal rykke for nyt lån. Som oftest vil en efterstående kreditor ikke rykke for (acceptere), at der optages lån, der dækker terminsbetaling, eventuel udgift til differencerente og et eventuelt overskud til Dem. Efterstående kreditor vil derfor forlange et ekstraordinært afdrag svarende til disse beløb.
- underskud kan opstå som en kombination af ovennævnte.

Betingelser for udbetaling af lån

Her kan De se, hvilke betingelser der skal være opfyldt, inden lånet kan udbetales.

Andre oplysninger

Her giver BRFkredit yderligere oplysninger, som er relevante for tilbuddet.

Særlige bemærkninger om lån i euro

Selv om De har modtaget et lånetilbud om lån i euro, er der en række af beløbene i tilbuddet, der er anført i danske kroner.

Dette skyldes, at udbetalingen og andre betalinger i relation til lånet skal ske i danske kroner, og at det med omregningen til danske kroner bliver muligt at sammenligne med et eventuelt eksisterende lån i danske kroner.

Det vil fremgå af tilbuddet, hvornår der er omregnet med Nationalbankens officielle valutakurs, og hvornår der er benyttet den officielle kurs med et fradrag.

Generelt

Skat

Hvis De er personlig skattepligtig, har vi i de viste ydelser efter skat anvendt den aktuelle skatteprocent svarende til summen af satserne for kommuneskat, kirkeskat og sundhedsbidrag i låntagers bopælskommune frem til og med 2011. Fra og med 2012 nedsættes skatteprocenten i beregningerne årligt med 1 procent point til 2019. Fra 2019 og frem anvendes summen af kommuneskatten og kirkeskatten i procent som skattesats.

Se i øvrigt afsnittet om '*Kursgevinstbeskatning*'.

Ændring af bidragssats, gebyrer m.v.

Størrelsen af BRFkredits bidragssats, morarenter og størrelse og art af gebyrer med videre fastsættes af BRFkredits bestyrelse.

Med mindre andet udtrykkeligt er aftalt, kan bidragssats eller bidragsberegningss metode i eksisterende låneforhold ændres af forretningsmæssige eller markedsmæssige grunde. Dette kan blandt andet ske med henblik på imødegåelse af øgede omkostninger herunder fx tab eller skatter og afgifter, eller for at opretholde eller styrke kapitalgrundlaget.

En sådan ændring skal varsles senest 3 måneder før den første terminsperiode, hvori ændringen skal gælde. Oplysning om ændring af bidragssats og bidragsberegningss metode for eksisterende låneforhold vil ske skriftligt.

For nye låneforhold kan bidragssats og bidragsberegningss metode ændres uden varsel.

Ved forsinket betaling af terminsydelser, opsagte beløb og andre forfaldne beløb beregner BRFkredit sig morarenter. Hvis ikke andet udtrykkeligt er aftalt, kan morarentesats eller beregningss metode i eksisterende låneforhold ændres af forretningsmæssige eller markedsmæssige grunde. Dette kan blandt andet ske med henblik på imødegåelse af øgede omkostninger herunder fx tab eller skatter og afgifter, eller for at opretholde eller styrke kapitalgrundlaget.

Ændring i morarentesats eller beregningss metode til ugunst for låntager kan ske uden varsel, såfremt ændringen er begrundet i udefrakommende forhold, som BRFkredit ikke har indflydelse på.

I andre tilfælde skal en ændring til ugunst for låntager varsles senest 1 måned før den første måned, hvori ændringen skal gælde. Oplysning om ændring af morarentesats eller beregningss metode for eksisterende låneforhold vil ske skriftligt eller på anden måde.

For nye låneforhold kan morarentesats eller beregningss metode ændres uden varsel.

BRFkredit beregner sig gebyr for serviceydelser, der udføres for kunden, herunder gebyrer, der opkræves på grund af kundens misligholdelse af aftalen med BRFkredit. Gebyrerne kan i eksisterende låneforhold ændres af markedsmæssige eller forretningsmæssige grunde. Dette kan blandt andet ske med henblik på at imødegå øgede omkostninger, herunder fx tab eller skatter og afgifter, eller for at opretholde eller styrke kapitalgrundlaget. BRFkredit kan på samme betingelser i eksisterende låneforhold indføre nye gebyrer.

For nye lån fastsættes gebyrer af BRFkredit.

De aktuelt fastsatte takster fremgår af BRFkredits prisoversigt.

Øvrige vigtige bemærkninger

Tilbuddet er udarbejdet på baggrund af oplysninger fra Dem. Fejl eller manglende oplysninger kan medføre, at lånetilbuddet bortfalder, eller at lånet forlanges indfriet helt eller delvist.

Lånetilbuddet **kan** endvidere bortfalde, hvis

- ejendommen bliver genstand for kreditorforfølgning som fx udlæg og tvangsauktion
- ejendommen bliver udsat for en væsentlig værdiforringelse
- låntager dør eller bliver taget under tvangsopløsning
- låntager har restancer på andre lån til BRFkredit eller BRFkredit Bank
- låntager indleder forhandling om en frivillig gældsordning eller går i betalingsstandsning

- der er indgivet konkursbegæring eller indledt konkurs eller anden insolvensbehandling mod låntager
- andre efter BRFkredits skøn væsentlige forudsætninger for lånetilbuddet bortfalder

Som det fremgår af pantebrevets bestemmelser, kan BRFkredit også i andre særlige tilfælde før lånets normale forfald kræve lånet helt eller delvist indfriet.

Så længe BRFkredit har lån i ejendommen, kan BRFkredit kræve, at der indsendes regnskab for såvel låntager som kautionister, interessenter eller andre, der er økonomisk involveret. Regnskaberne bedes indsendt uopfordret.

BRFkredit kan tilbyde lån, der er baseret på en forventet fremtidig værdi af ejendommen. Det kan fx være i forbindelse med, at der skal udføres byggearbejder på ejendommen. Udbetaling af et sådant lån sker mod garanti fra et pengeinstitut eller mod pantsætning af et kontantløb eller en kombination heraf. Før garantien eller pantsætningen kan frigives, skal BRFkredit vurdere ejendommen igen. Denne vurdering er helt uafhængig af den tidligere vurdering, og den sker på grundlag af de aktuelle forhold. Den nye værdiansættelse kan medføre, at BRFkredit skal kræve lånet nedbragt. De skal være opmærksom på, at også den generelle prisudvikling på fast ejendom kan medføre en lavere værdi og dermed resultere i, at lånet forlanges helt eller delvist indfriet.

Force majeure

BRFkredit er erstatningsansvarlig, hvis vi på grund af fejl eller forsømmelser opfylder aftalte forpligtelser for sent eller mangelfuldt.

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

- Nedbrud i/manglende adgang til IT-systemer eller beskadigelser af data i disse systemer, der kan henføres til nedennævnte begivenheder, uanset om det er BRFkredit selv eller en ekstern leverandør, der står for driften af systemerne.
- Svigt i 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 BRFkredit selv eller vores organisation, og uanset konfliktens årsag. Det gælder også, når konflikten kun rammer dele af BRFkredit.
- Andre omstændigheder, som er uden for BRFkredits kontrol.

BRFkredit ansvarsfrihed gælder ikke, hvis:

- BRFkredit 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 BRFkredit ansvarlig for det forhold, som er årsag til tabet.

Konvertering

Der kan være begrænsninger i muligheden for at få medfinansieret omkostningerne. Det kan fx være tilfældet, hvis lånet, der konverteres, er blevet konverteret indenfor de seneste 2 år. De bedes kontakte BRFkredit for yderligere informationer.

Særligt for lån større end 3 mio. kroner

Der er begrænsninger i indfrielsesmulighederne det første år efter udbetalingen for lån, hvor den oprindelige hovedstol er større end 3 mio. kr., og hvor lånet udbetales til en kurs over 100 (eller en anden kurs som det er forudsat, at lånet vil kunne indfries til efter en opsigelse).

Begrænsningen gælder både for kontantlån og obligationslån, men kun for lån der er baseret på konverterbare obligationer.

Lånet kan først opsiges til indfrielse (ved kontant betaling af obligationsrestgælden til kurs 100 eller en anden forud fastsat indfrielseskurs) til en termin, der ligger 1 år eller mere efter udbetalingsdagen.

Ønskes lånet indfriet som straksindfrielse med differencerente, kan dette tidligst ske, når der i henhold til de almindelige regler for indfrielse skal betales differencerente til en dato, der ligger 1 år eller mere efter udbetalingsdagen.

Sælges ejendommen efter udbetalingsdagen, bortfalder begrænsningen, således at lånet kan indfries efter de almindelige regler. Salget skal kunne dokumenteres ved en underskrevet købsaftale, der skal medsendes i kopi samtidigt med opsigelsen af lånet henholdsvis indfrielse som straksindfrielse med differencerente.

Sælges ejendommen inden udbetalingsdagen, gælder begrænsningen i indfrielsesmulighederne også for en køber, der ønsker at gældsøvertage lånet.

Afholdelse af tvangsauktion, ejerens betalingsstandsning, konkurs, likvidation, tvangsakkord og dødsfald sidestilles med salg i relation til ophævelsen af begrænsningen i indfrielsesmulighederne.

Udbetales lånet på grundlag af en aftale om kurssikring, er det datoen for indgåelsen af aftalen, der i relation til ovennævnte træder i stedet for udbetalingsdagen.

Udbetales lånet ved overførsel af obligationer til en VP-konto, gælder begrænsningen, hvis den officielle kurs på de pågældende obligationer 'Gennemsnitskursen' 2 børsdage før udbetalingsdagen overstiger 100. Findes der ikke en officiel kurs den pågældende dag, anvendes en af BRFkredit skønnet kurs.

Begrænsningen gælder ikke for nedbringelse eller indfrielse, der sker efter krav fra BRFkredit. Hvis der er sket en nedbringelse af lånet efter krav fra BRFkredit, gælder begrænsningen fortsat for frivillige indfrielse eller nedbringelse af den resterende del af lånet.

Lånet kan til enhver tid og uden begrænsninger indfries ved overførsel af de bagvedliggende obligationer til BRFkredits VP-konto.

Særligt for lån til ejendomme med offentlig støtte

Låntype

Når der skal udbetales lån, udmeldes normalt én gang årligt hvilken låntype, løbetid og renteprocent, der pt. er gældende. Dette gælder for lån til nybyggeri af almene boliger, visse byggeskadelån og visse byfornyelseslån.

Der kan ske etapevis udbetaling af lånet, hvis den pågældende etape af byggeriet er færdig. Den enkelte etape skal kunne fungere som en selvstændig enhed, hvis resten af byggeriet eller projektet ikke bliver færdigt.

Etapevis udbetaling	Når byggearbejderne er færdige og ejendommen er i drift, kan ejeren søge kommunen om a conto udbetaling på 80% af byfornyelseslånene.
A conto udbetaling til byfornyelse	Samtidig med a conto tilladelsen gives der tilladelse til udbetaling af den offentlige støtte, og der stilles de nødvendige garantier. Når byggeregnskabet er godkendt af kommunen, vil lånetilbuddet blive justeret, og restfinansieringen vil kunne hjemtages.
Over- og underfinansiering af lån med offentlig støtte	Den endeligt godkendte anskaffelsessum vil oftest være forskellig fra det grundlag, som BRFkredit har udbetalt lånet på. Det vil derfor være nødvendigt med en regulering af det udbetalte lån. Dette kan ske enten i form af en forhøjelse, det vil sige et yderligere lånetilbud eller nedbringelse af det allerede udbetalte lån.

Kurssikring

2

Beregningerne i lånetilbuddet er udarbejdet på grundlag af de obligationskurser, som BRFkredit kendte på tilbudstidspunktet. Da kurserne kan ændre sig, kan De derfor ikke være sikker på, at det, der står i lånetilbuddet om provenu for nyt lån, indfrielsesbeløb for ældre lån eller ydelser for nyt lån, bliver det endelige resultat. For at fjerne denne usikkerhed, kan De efter modtagelsen af lånetilbuddet låse udbetalingskurs og/eller indfrielseskurs fast ved at indgå en aftale om kurssikring med BRFkredit. Et lånetilbud kan efter aftale være udarbejdet på baggrund af en samtidig indgået kurssikring. Har De rentetilpasningslån, kan De endvidere fastlåse kurserne ved refinansiering af lånet. Dette er omtalt under afsnittet 'Låntyper'.

Aftale om kurssikring ved indfrielse af lån omfatter kun lån, der er ydet af BRFkredit, og vil normalt kun være interessant, hvis indfrielseskursen er under 100 (eller en anden forud fastsat indfrielseskurs).

Hvis De indgår aftale om TinglysningsService og aftale om kurssikring af det nye lån, kan BRFkredit ofte også være behjælpelig med at sikre indfrielseskursen på realkreditlån i andre institutter.

BRFkredit kan afslå at indgå aftale om kurssikring eller betinge aftalen af, at De indbetaler et depositum eller stiller anden sikkerhed.

Sådan kurssikrer De
Ønsker De at kurssikre, skal De ringe til BRFkredit. Når aftalen er indgået, sender BRFkredit straks en *skriftlig bekræftelse*. Den aftale, som De indgår telefonisk, er bindende for begge parter.

Hvordan fastsættes kursen?
Kursen i en kurssikringsaftale beregnes med udgangspunkt i den markedskurs, der gælder for de pågældende obligationer på det tidspunkt, hvor aftalen indgås, med et fradrag eller et tillæg. Se 'Prisoversigt', der tillige indeholder oplysninger om gebyr og kurtag, der skal betales for en kurssikring.

Tidsmæssige betingelser
Når De ønsker at kurssikre det nye lån, skal De vælge hvilken dag, De ønsker lånet udbetalt. Udbetalingsdagen skal ligge inden for lånetilbuddets gyldighedsperiode. De skal være op-

mærksom på, at de betingelser, der fremgår af Deres lånetilbud – herunder accept fra eventuelle panthavere, der skal rykke for det nye lån – skal være opfyldt senest 5 hverdage før udbetalingsdagen. Modtager vi materialet for sent, er aftalen om kurssikring misligholdt. Det er således Deres ansvar, at disse betingelser er opfyldt til tiden. Se *'Betingelser for udbetaling'* og *'Misligholdelse af aftale om kurssikring'* nedenfor.

Når De kurssikrer indfrielse af lån, skal De vælge hvilken dag, De ønsker eksisterende lån skal indfries, dog højst 6 måneder efter indgåelsen af aftalen om kurssikring. Ved kurssikring af indfrielsen af obligationslån med variabel rente eller Garantilån er det ikke muligt at aftale en indfrielsesdag, der ligger på den anden side af en rentefastsættelsesdag. Hvis De både kurssikrer udbetaling og indfrielse, skal indfrielsen ske senest samtidig med udbetalingen. Det er Deres ansvar, at BRFkredit har modtaget det fornødne pengebeløb på den aftalte indfrielsesdag, ellers er kurssikringsaftalen misligholdt. Se *'Misligholdelse af aftale om kurssikring'* nedenfor.

Andre betingelser

Der er enkelte lån og låntyper, hvor man ikke kan indgå aftale om kurssikring, fx lån med offentlig støtte.

Fordele og ulemper ved kurssikring

Fordele ved kurssikring er følgende:

- For udbetaling af obligationslån betyder kurssikring, at De er sikker på, at lånets kursværdi ligger fast, nemlig det beløb, der er anført i bekræftelsen.
- For udbetaling af kontantlån – herunder rentetilpasningslån – betyder kurssikring, at De er sikker på, at de fremtidige terminsydelser ligger fast. I bekræftelsen har vi anført både den første ydelse og den efterfølgende ydelse, som vil omfatte en hel terminsperiode.

For rentetilpasningslån ligger ydelsen dog kun fast indtil førstkommande rentetilpasning.

- For indfrielse af lån betyder kurssikring, at De ved, hvad det vil koste at indfri lånet kontant på den aftalte indfrielsesdag.

Til gengæld vil kursændringer, der sker efter indgåelsen af kurssikringen, være uden betydning for aftalen.

Misligholdelse af aftale om kurssikring

Aftaler om kurssikring er bindende for BRFkredit og Dem. Det betyder, at lån skal udbetales eller indfries i overensstemmelse med det, der er anført i bekræftelsen af kurssikringen. Det er derfor vigtigt af overholde den anførte frist for indsendelse af dokumenter samt at andre betingelser for udbetaling af lånet er opfyldt. Der foreligger misligholdelse, hvis dette ikke sker, og det er på grund af forhold, som BRFkredit er uden indflydelse på. Dette gælder fx også, hvis et lån ikke kan udbetales, fordi en efterstående pantøver ikke vil rykke for det nye lån i BRFkredit.

Misligholdelse af en aftale om kurssikring ved udbetaling medfører, at De er forpligtet til at betale BRFkredit et beløb, der svarer til BRFkredits tab. Tabet beregnes med udgangspunkt i de kursændringer, der er sket i tiden mellem indgåelsen af aftalen og misligholdelsen tillagt gebyr og kurtage i relation til både købet og salget af de pågældende obligationer. BRFkredit udarbejder en opgørelse over det beløb, De skal betale. Betalingsfristen vil være anført i opgørelsen og vil normalt være 8 hverdage derefter. Betaler De ikke beløbet inden udløbet af denne frist, påløber der morarenter fra den aftalte udbetalingsdag i overensstemmelse med rentelovens regler.

Misligholdelse af en aftale om kurssikring af en indfrielse medfører ikke, at De er fritaget for

at indfri lånet, men dette må ske på en senere dato. De skal derfor også betale morarenter af det indfrielsesbeløb, der er anført i bekræftelsen. De kan læse nærmere om muligheden for at indgå en ny aftale med BRFKredit i *'Almindelige bestemmelser for aftale om kursikring ved indfrielse af lån'*, som BRFKredit sender til Dem sammen med bekræftelsen.

Reglerne om misligholdelse gælder tilsvarende, hvis en aftale om kurssikring skal ændres til et mindre beløb end det aftalte. Dette kan fx forekomme ved udbetaling af et lån, hvor lånetilbuddet indeholder et forbehold om endelig værdiansættelse, og det viser sig, at lånet ikke kan udbetales med hele det tilbudte beløb.

Betingelser for udbetaling

3

Af lånetilbuddet kan De se hvilke betingelser, der skal være opfyldt, før Deres lån kan blive udbetalt.

Nogle af de betingelser, der altid skal være opfyldt, inden lånet udbetales er, at

- BRFKredit har modtaget underskrevet papirudgave af pantebrevet eller låneaftalen
- der foreligger dokumentation for at det elektroniske pantebrev er tinglyst uden anmærkninger – **eller**
- der er stillet en garanti for at pantebrevet vil blive tinglyst anmærkningsfrit (benytter De BRFKredits TinglysningsService, sørger vi for garantien via BRFKredit Bank).

Der kan også være en række andre betingelser, der skal være opfyldt, inden lånet kan udbetales. Det kan være forevisning af brandpolice, byggetilladelse, etablering af garantier eller lignende.

I henhold til Lov om forebyggende foranstaltninger mod hvidvask af udbytte og finansiering af terrorisme er BRFKredit forpligtet til at kræve legitimation af sine kunder. De reelle ejere bag selskaber og foreninger vil derfor blive bedt om at indsende behørig legitimation.

Hvis lånet er ydet i forbindelse med et nybyggeri eller en ombygning, er det som hovedregel en betingelse, at byggeriet er færdigt og godkendt af BRFKredit.

De skal være opmærksom på, om der er eksisterende lån, der skal opsiges. Skal De indfri BRFKredit lån, fremgår opsigelsesfristen af lånetilbuddet. Hvis et lån ikke bliver opsagt rettidigt, vil der påløbe ekstraomkostninger i forbindelse med indfrielsen.

Hvis De benytter TinglysningsService, sørger BRFKredit for opsigelse af lån i BRFKredit og andre realkreditinstitutter, hvis dette skønnes fordelagtigt på det tidspunkt, hvor der skal tages stilling til, om lånet skal opsiges.

Hvis kursen på det lån, De skal indfri, er under kurs 100, vil det typisk ikke kunne betale sig at opsiges lånet. Se generelt om indfrielse *'Indfrielse af realkreditlån'*.

Renteprocent

Har De valgt et fastforrentet kontantlån, beder vi Dem venligst skrive, hvis De ønsker lånet udbetalt i en anden renteprocent end den på lånetilbuddet. Dette kan være aktuelt, hvis der har været store kursændringer, siden De modtog tilbuddet. Ved udbetaling af rentetilpasningslån afgør BRFKredit hvilken renteprocent, der anvendes.

Tinglysning af pantebreve i Danmark foregår elektronisk. Når De underskriver papirudgaven af pantebrevet/låneaftalen, accepterer De vilkårene for lånet.

De modtager:

- Udover det pantebrev/låneafale som skal underskrives og sendes til BRFKredit har De også modtaget en kopi til eget brug.

Papirudgaven af pantebrevet/låneaftalen udfyldes således:

side 4

Lånevenc. 0001-002-003
Tilstandsno. 111-222-3333

Dato: _____

Hvis pantebrevet kun underskrives af 1 debitor, og der ikke er samtykke til pantsætningen:
Jeg erklærer, at jeg er ugift, eller at ejendommen ikke er omfattet af lov om ægteskabets retsvirkninger § 18:

Hans Hansen

Undertegnede samtykker i pantsætningen:

(Underskriften af ikke-debitor, hvis samtykke er nødvendigt til pantsætning - fx ægtefælle, der ikke er medejer)

Til vitterlighed om underskriften(ernes) ægthed, dateringens rigtighed og underskriveren(enes) myndighed:

Navn med bók bogstaver	Navn med bók bogstaver
Stilling	Stilling
Folkeregisteradresse	Folkeregisteradresse
Postnr. og by	Postnr. og by
Underskrift	Underskrift

Her påføres dato.

Alle ejere af ejendommen skal underskrive.

For selskaber, foreninger, fonde m.v. skal de tegningsberettigede underskrive pantebrevet.

Hvis De er gift, og Deres ægtefælle ikke er medejer af ejendommen, skal ægtefællen skrive på linien 'Underskrift af ikke-debitor, hvis samtykke er nødvendigt til pantsætningen'.

Underskrifterne skal bekræftes af to vitterlighedsvidner.

Vitterlighedsvidnerne skal være myndige og må ikke være nært beslægtede med eller samboende med låntager. Vitterlighedsvidnerne skal desuden skrive stilling og adresse.

Alt skal skrives tydeligt og let læseligt. Er underskriften ikke tydelig, skal navnet gentages under underskriften med bók bogstaver.

Ved optagelse af lån indenfor det støttede byggeri gælder særlige regler, idet låneoptagelsen som hovedregel skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Den underskrevne papirudgave af pantebrevet (dokument) eller låneaftalen skal altid indsendes til BRFKredit, uanset hvem der skal stå for tinglysningen af det elektroniske pantebrev.

TinglysningsService (Gælder kun hvis der er vedlagt 'Aftale om TinglysningsService')

TinglysningsService er et tilbud fra BRFKredit om, at vi sørger for arbejdet i forbindelse med tinglysning og udbetaling af Deres lån.

TinglysningsService betyder, at BRFKredit

- sørger for betaling af tinglysningsafgift og tinglyser Deres pantebrev
- via BRFKredit Bank kan stille en garanti for tinglysning af pantebrevet
- udbetaler lånet, hvis alle betingelser i øvrigt er opfyldt
- sørger for indfrielse og opsigelse af eventuelle eksisterende lån
- beder eventuelle efterstående panthavere om at rykke for det nye lån (det forudsættes, at panthaverne accepterer at rykke)
- sørger for, at indfrielede pantebreve bliver kvitteret og sendt til aflysning, hvor det er relevant

Ønsker De at benytte TinglysningsService, skal De udfylde 'Aftale om TinglysningsService'. I aftalen giver De BRFKredit fuldmagt til at foretage de ovennævnte ekspeditioner. Gebyret for TinglysningsService og garanti fra BRFKredit Bank fremgår af prisoversigten.

Af 'Aftale om TinglysningsService' kan De se, præcis hvilke dokumenter vi skal bruge for at tinglyse pantebrevet og udbetale Deres lån. Dokumenterne skal sendes til BRFKredit sammen med aftalen.

Sådan udfyldes
'Aftale om
TinglysningsService'

I aftalen beder vi Dem afkrydse, hvordan De ønsker det nye lån udbetalt og eksisterende lån indfriet. Derudover beder vi Dem give enkelte oplysninger, som vi skal bruge for at behandle sagen.

Hvornår og hvordan
skal det nye lån udbe-
tales?

De har følgende valgmuligheder:

- Til en fast kurs på en aftalt dato (kurssikring). Enten på baggrund af garanti for tinglyst pantebrev eller på grundlag af tinglyst pantebrev. De kan aftale kurssikring både på det nye lån, og på eventuelle lån der skal indfries. Se 'Kurssikring'. Hvis De allerede har kurssikret, vil det fremgå af aftalen.
- **Hurtigst muligt.** Lånet udbetales til kursen 'Gennemsnitskurs', bankdagen efter, at låneudbetalingen er igangsat. Hvis pantebrevet ikke er tinglyst, stiller BRFKredit Bank en garanti for pantebrevet.
- Til dagskurs, når **pantebrevet er tinglyst**. Risikoen er her, at kursen kan ændre sig, inden pantebrevet er tinglyst og er kommet retur til BRFKredit.
- Til dagskurs, når De **giver BRFKredit besked**. Send dokumenterne ind til os, så sagen kan blive klar til udbetaling. Når De beder om at få lånet udbetalt, kan dette ske til den næste bankdags kurs 'Gennemsnitskurs', hvis De kontakter os inden kl. 14.00. Selve udbetalingen sker dog først 2 dage efter kursfastsættelsen. Hvis pantebrevet ikke er tinglyst, stiller BRFKredit Bank en garanti for pantebrevet.

En forudsætning for at få lånet udbetalt er, at **alle betingelser** for udbetalingen er opfyldt, og at eventuelle panthavere, der skal rykke, har **givet tilsagn** herom.

Hvornår og hvordan
skal de eksisterende
realkreditlån indfries

De har følgende valgmuligheder:

- Hvis De ønsker, at **BRFKredit skal opsige Deres lån**, kan det markeres i aftalen. Vær opmærksom på, at der gælder frister for opsigelse, og at disse også gælder, hvis det er BRFKredit, der skal opsige lån. Rentetilpasningslån kan kun opsiges til en refinansieringsdato. Hvis lånet allerede er opsagt, vil det fremgå af aftalen.
- Hvis De ønsker, at **BRFKredit skal vælge** indfrielsesmetoden, vil BRFKredit vælge den metode, der skønnes mest optimal.

Indfrielse af private
pantebreve/andre lån

De fleste private pantebreve kan indfries uden varsel og til kurs 100. Der findes dog private pantebreve, hvor der er et opsigelsesvarsel, ligesom nogle pantebreve kun kan indfries til en aftalt kurs. De nøjagtige betingelser for indfrielsen fremgår af pantebrevet. Derfor skal BRFKredit have en kopi af pantebrevet.

Ligger et ejerpantebrev til sikkerhed for et lån i et pengeinstitut, kan den underliggende bankgæld i visse tilfælde være højere end hovedstolen på ejerpantebrevet. Derudover kan der være særlige indfrielsesvilkår knyttet til dette lån. Når BRFkredit skal indfri bankgæld som led i omlægning af dit lån, er det derfor vigtigt, at De oplyser den nøjagtige gæld og vilkår for indfrielse.

Ved indfrielse af andre lån, vælger BRFkredit den indfrielsesform, som skønnes mest hensigtsmæssig.

Overførsel af tinglysningsafgift fra ejerpantebreve

I lånetilbuddet kan tinglysningsafgiftens størrelse være beregnet ud fra den forudsætning, at der kan overføres tinglysningsafgift fra et eller flere ejerpantebreve, der er tinglyst på ejendommen.

En sådan overførsel kan kun ske, hvis det pågældende ejerpantebrev ikke er omdannet fra et privat pantebrev den 21. marts 2011 eller senere. Hvis der i tilbuddet er forudsat overførsel af afgift fra et ejerpantebrev, skal De i aftalen om TinglysningsService svare på, om ejerpantebrevet lever op til dette krav.

Afregning af provenu

Ønsker De pengene overført til en konto i Deres pengeinstitut, beder vi Dem oplyse registreringsnr. og kontonr. Ønsker De i stedet pengene på en check, skal De skrive, hvem vi skal sende checken til.

Generelle vilkår

Der kan være enkelte tilfælde, hvor BRFkredit ikke kan tilbyde TinglysningsService, og situationer, hvor BRFkredit Bank ikke kan stille en garanti. Hvis BRFkredit Bank ikke kan stille garanti, kan lånet alene – hvis De benytter TinglysningsService – udbetales på baggrund af et tinglyst pantebrev.

I forbindelse med aftaler om TinglysningsService tager BRFkredit samme forbehold om force majeure som nævnt i afsnittet *'Generelt'* under *'Bemærkninger til dit lånetilbud'*.

De kan opsiges *'Aftale om TinglysningsService'* skriftligt uden varsel, hvis BRFkredit har modtaget opsigelsen senest dagen inden, udbetalingsproceduren igangsættes. Se *'Udbetaling'*. Gebyr for annullering af igangværende *'Aftale om TinglysningsService'* fremgår af prisoversigten. BRFkredit kan opsiges aftalen skriftligt uden varsel, hvis De ikke har indbetalt et manglende beløb ved omlægningen af Deres lån, eller hvis De ikke har indbetalt et aftalt beløb til tiden. BRFkredit kan ligeledes opsiges aftalen uden varsel, hvis det nye pantebrev ikke kan tinglyses med den prioritetsstilling, som var forudsat i lånetilbuddet, samt i den indgåede *'Aftale om TinglysningsService'*.

I tilfælde af opsigelse af *'Aftale om TinglysningsService'* skal De dække udgifter afholdt af BRFkredit, ligesom De er ansvarlig for opfyldelse af eventuelt indgåede aftaler om kurssikring og andre dispositioner foretaget af BRFkredit som led i aftalen, uanset hvem der opsiger.

Hvis De selv sørger for tinglysning af pantebrevet

Ønsker De selv at stå for tinglysningen, skal De anmode BRFkredit om at sende det elektroniske pantebrev til Deres underskriftsmappe i Tinglysning.dk. Herefter påfører De den digitale signatur samt fremsender krævet dokumentation til Tinglysningsretten, (fx tegningsregler, vedtægter m.v.) og efterfølgende anmelder De selv det elektroniske dokument til tinglysning. De vil herefter modtage et svar fra Tinglysning.dk, som skal anvendes som dokumentation for, at det elektroniske pantebrev er tinglyst. Denne dokumentation indsendes til BRFkredit i forbindelse med udbetaling af lånet.

Hvis De har valgt at benytte TinglysningsService, har De allerede i forbindelse med udfyldelse af 'Aftale om TinglysningsService' taget stilling til, hvornår og hvordan lånet skal udbetales. BRFkredit udbetaler lånet som aftalt.

Hvis De ikke benytter TinglysningsService, skal De udfylde udbetalingsblanketten. Er denne ikke vedlagt Deres tilbud, beder vi Dem venligst rekvirere den.

På udbetalingsblanketten skal De vælge, hvordan lånet skal udbetales, og eventuelt hvordan lån skal indfries. Har De fået tilbudt et kontantlån, kan De angive hvilken obligationsrente, lånet skal udbetales på basis af. Ved rentetilpasningslån fastsætter BRFkredit obligationsrenten.

Udbetalingsprocedure og kursfastsættelse

Når BRFkredit har konstateret, at lånet er klar til udbetaling, igangsættes udbetalingsproceduren. Vi tilstræber, at dette sker samme dag, som anmodningen modtages. Et lån er klar til udbetaling, når BRFkredit har modtaget og behandlet alle de dokumenter og informationer, som BRFkredit har anmodet om at modtage, og når BRFkredit har modtaget tilsagn fra eventuelle efterstående panthavere om, at de uden forbehold vil lade deres pantebrev rykke for det nye lån. Der kan dog være perioder, hvor mængden af udbetalingsanmodninger er unormalt stor, og hvor igangsættelsen af udbetalingsproceduren derfor først kan ske på et senere tidspunkt.

Udbetalingskursen er typisk den af Nasdaq OMX, København senest noterede 'Gennemsnitskurs' to børsdage før udbetalingsdagen. Dagen efter fastsættelsen af udbetalingskursen sender BRFkredit 'Låneafregning' og 'Betalingsvilkår' for lånet. Udbetalingsdagen er den dag, hvor renteberegningen påbegyndes. Af låneafregningen vil det fremgå, hvordan den endelige kurs blev fastsat.

Ved udbetaling til konto er beløbet til disposition på udbetalingsdagen. Ved udbetaling med check afsendes denne sammen med 'Låneafregning' og 'Betalingsvilkår'.

Skematisk kan dette vises på følgende måde (alle dage er hverdage):



Overførsel af obligationer

Har De valgt et fast forrentet obligationslån, har De mulighed for at få obligationerne overført til depot i Værdipapircentralen (VP). Ønsker De dette, skal De betale alle ekspeditionsomkostninger, kuponrentebeløb og gebyrer i forbindelse med overførslen.

Kuponrentebeløbet vedrører tiden fra den 1. i kvartalet til udbetalingsdagen.

Hvad er et BRFKredit-lån

Et BRFKredit lån er et realkreditlån. Et realkreditlån ydes mod sikkerhed (pantebrev) i fast ejendom, og det beløb, der skal lånes, fremskaffes ved salg af obligationer til investorer.

Der er en nøje sammenhæng mellem lånet og de obligationer, der sælges i forbindelse med lånets udbetaling. Dette viser sig både ved udbetaling og indfrielse af lånet.

Lånet tilbagebetales typisk med 4 årlige terminsydelser, der består af rente, afdrag og bidrag. Renten betaler BRFKredit videre til obligationsejerne. Afdraget er den del af ydelsen, der nedbringer restgælden. Bidraget er BRFKredits indtægt, der svarer til et pengeinstituts rentemarginal. Beløbet benyttes til dækning af BRFKredits omkostninger og tab på panter. Overskydende beløb indgår i BRFKredits reserver.

Kursen på obligationerne varierer hele tiden alt efter investorerne interesse og for det klassiske realkreditlån har kursen på obligationerne direkte betydning for lånets vilkår. Kursen, der er anvendt i lånetilbuddet, er den kurs, der var gældende for tilbud på det tidspunkt, hvor tilbuddet blev udarbejdet. Den endelige kurs på lånet bliver først fastsat ved udbetalingen af lånet eller på det tidspunkt, hvor en aftale om kurssikring indgås.

Om obligationerne

For at kunne tilbyde de forskellige låntyper udsteder BRFKredit obligationer i serier med forskellige løbetider og forskellige rentesatser. Der findes både konverterbare og inkonverterbare obligationer. Et lån baseret på konverterbare obligationer kan indfries kontant, mens lån baseret på inkonverterbare obligationer som hovedregel kun kan indfries ved overførsel af obligationer.

Obligationerne i en obligationsserie har samme afdragsvilkår, indfrielsesvilkår og forrentning. Navnet på serien kan bestå af tre cifre og et bogstav – fx 111.E. Der er også knyttet en årgangsbetegnelse til navnet. Årgangen fortæller, hvornår den sidste udtrækning i serien finder sted, og angiver dermed obligationernes løbetid. Er navnet på obligationen 111.E.44, betyder det, at obligationen er udstedt i serie 111.E, og at den sidste udtrækning i serien sker i år 2044. Herudover er angivet, hvilken renteprocent obligationen er udstedt i.

Når man handler obligationer, er det vigtigt at være helt sikker på, at det er de rigtige obligationer, der handles. Derfor tildeles alle obligationer en såkaldt ISIN-kode (*International Securities Identification Number*), der entydigt identificerer obligationen, f.eks. DK0009370371.

Hvilket lån skal man vælge?

Hvilket lån der økonomisk er mest fordelagtigt, afhænger i sidste ende af renteviltingen, og det kan derfor først gøres op den dag lånet indfries.

Når De skal vælge lån, skal der grundlæggende foretages et valg mellem ønsket om høj sikkerhed kontra ønsket om lav ydelse. Herefter skal De være opmærksom på, at det enkelte valg altid har nogle konsekvenser, både når vi taler mulige indfrielsesmetoder og ved ændringer i renteniveauet.

Høj grad af sikkerhed

Start med at tage stilling til, hvor risikovillig De er. Ønskes en høj grad af sikkerhed, er et fast forrentet obligationslån det rigtige lån. Her kender man ydelsen i hele lånets løbetid uanset, hvor meget renten måtte stige. Samtidig er lånet konverterbart, og obligationsrestgælden kan altid opsiges til kurs 100. Falder renten meget, er der mulighed for at konvertere ned i rente og dermed opnå en lavere ydelse. Ligeledes vil der være mulighed for at konvertere op ved en større rentestigning og dermed skære noget af restgælden. Et obligationslån bliver billigere at indfri, hvis renten stiger. Fast forrentede lån giver derfor en vis beskyttelse af friværdien, hvis rentestigninger resulterer i prisfald på ejendomsmarkedet. Ulempen er, at sikkerhed koster. Ydelsen er derfor typisk højere end på et variabelt forrentet lån.

Ingen sikkerhed

Er der plads i økonomien til, at den fremtidige terminsydelse kan stige, og vil De gerne have gavn af eventuelle fald i renten, så kan et rentetilpasningslån være det rigtige lån. Ydelsen er normalt lavere end på et tilsvarende fast forrentet lån. Til gengæld kendes lånets ydelse et begrænset antal år frem i tiden, afhængigt af lånets fastrenteperiode. Der er ikke noget loft over, hvor meget renten og dermed ydelsen kan stige. Lånet er inkonverterbart og skal derfor indfries til markedskurs. Ved kortere fastrenteperioder vil indfrielseskursen dog typisk ligge tæt på 100. Fordelen er altså den lave ydelse, mens ulempen er, at ydelsen kun kendes i en begrænset periode.

En vis sikkerhed

Har De svært ved at vælge mellem lav ydelse og høj sikkerhed, kan et Kort Garantilån med 4% renteloft være svaret. Med et Kort Garantilån kan man kombinere den lave ydelse med en vis sikkerhed i form af et renteloft frem til 1. oktober 2016. Dvs. De får den lave ydelse her og nu, men er samtidig sikret en maksimal rente og er dermed sikret mod eventuelle kraftige rentestigninger i den pågældende periode. Renteloftet betales med en lidt højere rente og eventuelt en lidt lavere kurs.

Kort Garantilån med 4 % renteloft er indtil 1. oktober 2016 (det vil sige til og med 30. september 2016) et Garantilån. I denne periode kan lånet opsiges til kurs 102. Fra 1. oktober 2016 bliver lånet et rentetilpasningslån med årlig rentetilpasning. Det betyder også, at lånet bliver et inkonverterbart kontantlån. Med dette lån er der således sikkerhed for ydelsen de første år af lånets løbetid, hvorefter ydelsen bliver variabel.

De kan også vælge et rentetilpasningslån med fast ydelse (brutto) og variabel løbetid. Her fås delvis sikkerhed for ydelsen og glæde af de lavere renter, som rentetilpasningslån typisk har. Til gengæld varierer løbetiden på lånet i takt med at renten ændrer sig, når lånet bliver refinansieret. Lånets løbetid bliver kortere, når renten falder, og den bliver længere, når renten stiger. Ydelsen er fast, så længe den anslåede løbetid på lånet samlet set ikke strækker ud over lånets maksimale løbetid. Stiger renten så meget, at løbetiden samlet set strækker sig ud over lånets maksimale løbetid, vil ydelsen blive sat op, så løbetiden overholdes. For at lånet kan give den ønskede sikkerhed, er det vigtigt at sætte lånets ydelse på et passende højt niveau, som kan bære kommende rentestigninger. Din ydelse kan som udgangspunkt fastsættes på niveau med ydelsen på et fastforrentet lån med afdrag.

Beskyttelse af friværdien

Et andet aspekt, der skal indgå i overvejelserne, er lånets evne til at beskytte friværdien i ejendommen, hvis en rentestigning medfører faldende priser på fast ejendom. Ved en rentestigning falder kursen på de obligationer, der ligger til grund for lånet. Derved bliver kursværdien af gælden mindre, og De kan indfri dit lån billigere. Generelt giver fast forrentede lån den bedste beskyttelse af friværdien, mens rentetilpasningslån (RTL) med kort fastrenteperiode næsten ingen beskyttelse giver.

Afdragsfrihed

Når man vælger afdragsfrihed på et lån, betyder det, at man i de aftalte perioder ikke betaler afdrag på lånet, men udskyder betalingen af disse. Så snart en afdragsfri periode ophører, skal der igen betales afdrag, hvilket medfører, at ydelsen stiger.

Betalingen af de udskudte afdrag påbegyndes også umiddelbart efter ophøret af den afdragsfrie periode. Der bliver således en stigning i ydelsen, fordi man både skal betale de 'almindelige' afdrag og de udskudte afdrag.

Ved fast forrentede obligationslån skal man på forhånd tage stilling til, om man ønsker at have mulighed for afdragsfrihed. Hvis man ønsker denne mulighed skal lånet optages på baggrund af obligationer, der giver denne mulighed. Kursen

på disse obligationer er oftest lidt lavere end tilsvarende obligationer uden mulighed for afdragsfrihed.

Uanset om det af et pantebrev fremgår, at det giver mulighed for afdragsfrihed, skal afdragsfrihed dog særskilt bevilges af BRFKredit.

En bevilget afdragsfri periode, der ikke ligger i begyndelsen af lånets løbetid kan bortfalde, hvis der inden periodens begyndelse har været restancer på lån i BRFKredit eller andre steder - og hvis låntager registreres i RKI.

Kontantlån eller obligationslån

Et realkreditlån er som hovedregel enten et kontantlån eller et obligationslån.

Renten på et obligationslån svarer altid til den rente, der er på den bagvedliggende obligation. Når et lån udbetales, opstår der som oftest et kurstab, fordi kursen på obligationerne er under 100. Hvis et obligationslån på 1.000.000 kr. udbetales til kurs 98, betyder det, at der opstår et kurstab på 20.000 kr. Man får altså 20.000 kr. mindre i hånden, end man har lånt. Man kender med andre ord ikke provenuet af lånet, før det udbetales, eller før kursen låses fast ved kurssikring. Derimod kender man renten og dermed ydelsen, fordi lånets hovedstol ligger fast fra tilbudstidspunktet.

Hovedstolen på obligationslån fastlægges på grundlag af kursen for de pågældende obligationer.

Ved et kontantlån bliver lånets hovedstol udbetalt kontant, idet der sælges obligationer med en kontantværdi svarende til lånets hovedstol. På et kontantlån ved man derfor på forhånd, hvor meget man får udbetalt. Derimod kender man ikke lånets rente og ydelse, før obligationshovedstolen og kursen fastlægges i forbindelse med udbetaling eller ved kurssikring.

Det særlige ved kontantlån i forhold til obligationslån er, at kurstab ved salget af obligationerne bliver indregnet i lånets rente. Derfor vil lånerenten på et kontantlån typisk være højere end renten på de bagvedliggende obligationer. Da kurstabet bliver omregnet til renter, bliver terminsydelserne efter skat lavere på et kontantlån end på et tilsvarende obligationslån, da der er skattemæssigt fradrag for renteudgifter.

Vær opmærksom på, at der er forskellige beskatningsregler for kursgevinst af obligations- og kontantlån. Som hovedregel gælder det, at privatpersoner ikke er skattepligtige af evt. kursgevinster ved udbetaling eller indfrielse af obligationlån, mens man bliver beskattet af kursgevinster fra indfrielse af kontantlån.

Konverterbart eller inkonverterbart

Hvis et realkreditlån finansieres ved udstedelse af konverterbare obligationer, er realkreditlånet konverterbart, mens lån finansieret med inkonverterbare obligationer er inkonverterbare. På konverterbare obligationer – modsat inkonverterbare obligationer – er der et indbygget loft på indfrielseskursen. Når lånet optages, kendes den maksimale kurs, som lånet kan indfries til.

Ved et lån baseret på inkonverterbare obligationer, er det først ved obligationens udløb – fx ved rentetilpasning, at man ved, hvad kursen er. I den øvrige periode skal man betale markedskursen, og den er der i princippet ikke nogen øvre grænse for.

Valg af løbetid

Realkreditlån kan normalt tilbydes med løbetider op til 30 år. På grund af omkostningerne i forbindelse med optagelse af realkreditlån kan det sjældent betale sig at tage et realkreditlån med meget kort løbetid.

For fast forrentede lån kan det dog i nogle tilfælde være en god idé at vælge en løbetid, der svarer til de bagvedliggende obligationers løbetid – fx 15, 20 eller 30 år. Vælger De eksempelvis et lån med en løbetid på 21 år, vil lånet blive baseret på 30-årige obligationer, og disse har typisk en lavere kurs og/eller højere rente end 20-årige obligationer.

Valg af renteprocent

På et fast forrentet lån skal De tage stilling til, hvilken obligationsrente, De ønsker lånet baseret på. For den valgte løbetid kan der normalt vælges mellem flere forskellige rentesatser.

Typisk vil man få en lavere ydelse efter skat, hvis man for den pågældende løbetid vælger en lavere obligationsrente. Ofte kan det dog være en fordel at vælge en højere obligationsrente, da det giver en højere kurs og dermed et mindre kurstab og lavere obligationshovedstol. Det vil fx være en fordel, hvis man efter et rentefald ønsker at udnytte muligheden for at indfri obligationsrestgælden kontant til kurs 100.

Valg af fastrenteperiode på rentetilpasningslån

På rentetilpasningslån skal der tages stilling til, hvor lang tid lånerenten skal låses fast, inden den igen bliver tilpasset markedrenten. Normalt vil man få en lavere lånerente ved at vælge en kortere fastrenteperiode. Til gengæld er lånerenten kendt i en kortere periode. Hvis renterne stiger, kan det derfor vise sig at være en god idé at have låst renten fast i en længere periode. Hvis man får behov for at indfri et rentetilpasningslån midt i en fastrenteperiode, kan indfrielsen dog blive dyr.

Valg af fast ydelse på rentetilpasningslån

Ved rentetilpasningslån er det muligt at vælge at betale en fast ydelse. Der skal i såfald tages stilling til, hvor stor en ydelse, der skal betales. Generelt er det sådan, at jo højere ydelse, der fastsættes, desto flere rentestigninger vil man kunne opleve, uden at det er nødvendigt at forhøje ydelsen. Det betyder også, at lånets løbetid vil blive kortere, hvis der ikke opleves rentestigninger. Man kan for eksempel fastsætte ydelsen, så den svarer til ydelsen på et tilsvarende fastforrentet lån.

Lån i euro

Traditionelt er renten på et lån i euro lavere end på et tilsvarende lån i kr. Vær opmærksom på, at de bagvedliggende obligationer er euroobligationer udstedt i Luxembourg, og lånets restgæld og ydelse derfor er i euro. Betalingen til BRFKredit sker imidlertid i kroner. I praksis betyder det, at lånets ydelse og restgæld vil variere afhængigt af valutakursen på euro. Herudover er der en række punkter, hvor betingelserne for lån i euro afviger fra lån i danske kroner. Fx skal man selv beregne og indberette kursgevinster og – tab på lån i euro.

Låntyper

Obligationslån

Kort beskrivelse	Obligationslån med fast rente.
Rente	Lånets rente er lig med renten på obligationerne og er fast i hele lånets løbetid.
Løbetid	Højst 30 år.
Afdragsform	Annuitetslån. Det betyder, at rente og afdrag tilsammen udgør en fast procentdel af hovedstolen.
Afdragsfrihed	<p>Obligationslån med fast rente kan også tilbydes med afdragsfrihed. Disse lån finansieres ved udstedelse af særlige obligationer. Man skal derfor på forhånd tage stilling til, om man vil have mulighed for afdragsfrihed.</p> <p>Lån med afdragsfrihed skal have en løbetid mellem 15 og 30 år. Der tilbydes mulighed for at aftale afdragsfrihed i op til 10 år. Afdragsfrihed kan aftales ned til en termin ad gangen, og skal aftales med BRFKredit senest 2 måneder før udløb af den periode, hvor afdragsfriheden skal gælde. En tilbudt afdragsfri periode i starten af et obligationslån kan blive forkortet med op til 6 måneder, hvis lånet først udbetales 6 måneder efter, det er blevet tilbudt. De perioder der 'bruges op' på denne måde, betragtes dog ikke som udnyttet, og kan anvendes på et senere tidspunkt.</p> <p>I den afdragsfri periode består terminsydelsen kun af rente og bidrag. Betaling af de udskudte afdrag begynder umiddelbart efter den afdragsfri periode. Afdragsfrihed kræver en særskilt bevilling.</p>
Tilbud	Der kan ikke afgives tilbud, hvis obligationskursen er over 100.
Udbetaling	<p>Obligationslån kan udbetales kontant eller ved overførsel af obligationerne til VP.</p> <p>På obligationslån ligger hovedstolen og renten fast, og terminsydelsen er derfor kendt på tilbudstidspunktet.</p> <p>Provenuet kendes først, når lånet bliver udbetalt, eller når kursen låses fast ved kurssikring.</p>
Indfrielse	<p>Lånet er ydet på baggrund af konverterbare obligationer. Lånet kan derfor altid indfries ved:</p> <ul style="list-style-type: none">• Obligationsindfrielse• Opsigelse til en termin til kurs 100 med 2 måneders varsel <p>For tiden tilbydes også:</p> <ul style="list-style-type: none">• Straksindfrielse med differencerente• Kontant indfrielse til aktuel kursværdi
Kursgevinstbeskatning	<p>Kunder, der driver erhvervsvirksomhed som enkeltmandsfirma, interessentselskab el.lign. er ikke skattepligtige af en kursgevinst ved udbetaling af lån og heller ikke af en eventuel kursgevinst ved indfrielse.</p> <p>Kursgevinst ved udbetaling af lån til over kurs 100 er dog skattepligtig, hvis kursen på tilbudstidspunktet er højere end 100, eller hvis lånet bliver udbetalt mere end 6 måneder efter tilbudsdagen.</p> <p>Kunder, der driver erhvervsvirksomhed som A/S, ApS, fond el. lign. er skattepligtige i henhold til aktieselskabs- eller fondsbeskatningsloven.</p>

Kontantlån

Kort beskrivelse	Kontantlån med fast rente.
Rente	Lånerenten fastsættes ved lånets udbetaling og er fast i hele lånets løbetid. Lånerenten afhænger af obligationens rente og kurs samt lånets løbetid.
Løbetid	Højst 30 år.
Afdragsform	Annuitetslån. Det betyder, at rente og afdrag tilsammen udgør en fast procentdel af hovedstolen.
Afdragsfrihed	Ikke muligt.
Tilbud	Der kan ikke afgives tilbud, hvis obligationskursen er over 100.
Udbetaling	<p>På kontantlån ligger provenuet fast, og provenuet er derfor kendt inden udbetalingen. Termsyndelsen, herunder renten, kendes først, når lånet bliver udbetalt, eller når kursen låses fast ved kurssikring.</p> <p>Lånet udbetales kontant og kan ikke udbetales ved overførsel af obligationer til VP.</p>
Indfrielse	<p>Lånet ydes på baggrund af konverterbare obligationer. Lånet kan derfor altid indfries ved:</p> <ul style="list-style-type: none">• Obligationsindfrielse• Opsigelse til en termin til kurs 100 med 2 måneders varsel <p>For tiden tilbydes også:</p> <ul style="list-style-type: none">• Straksindfrielse med differencerente• Kontant indfrielse til aktuel kursværdi
Kursgevinstbeskatning	<p>For kunder, der driver erhvervsvirksomhed som enkeltmandsfirma, interessentselskab el.lign., er en eventuel kursgevinst i forbindelse med ekstra ordinær nedbringelse (fx i forbindelse med en låne-omlægning) skattepligtig.</p> <p>Der er dog visse undtagelser, hvis indfrielsen sker i forbindelse med en ejendomshandel. Se '<i>Kursgevinstbeskatning</i>'.</p> <p>Kunder, der driver erhvervsvirksomhed som A/S, ApS, fond el. lign. er skattepligtige i henhold til aktieselskabs- eller fondsbeskatningsloven.</p>

Kort Garantilån

Kort beskrivelse	Indtil 1. oktober 2016 obligationslån med variabel rente - renteloft 4 %. Herefter kontantlån med årlig rentetilpasning.
Rente	<p>Indtil 1. oktober 2016 (altså til og med 30. september 2016) er lånets rente variabel. Den fastsættes 2 gange årligt med virkning fra 1. april og 1. oktober.</p> <p>Renten beregnes som et simpelt gennemsnit af 'CIBOR, 6 måneder' fra og med den 8. sidste til den 4. sidste bankdag i marts henholdsvis september. Hertil lægges et tillæg på 0,3% point, og der multipliceres med 365/360, og resultatet af beregningen afrundes til 4 decimaler. 'CIBOR-satsen' kan ses på brf.dk, og BRFKredit orienterer løbende om rentesatsen i forbindelse med terminsopkrævning. Hvis der ikke længere offentliggøres en 'CIBOR, 6 måneder', vil renten på lånet i stedet blive fastsat af BRFKredit på grundlag af en sammenlignelig rentesats.</p> <p>Med virkning fra 1. oktober 2016 refinansieres lånet, og lånet rentetilpasses herefter hvert år. Refinansiering betyder, at de obligationer, der svarer til restgælden på refinansieringstidspunktet indløses til kurs 100. Til finansiering heraf sælger BRFKredit nye obligationer efter BRFKredits valg. Renten i det efterfølgende år er afhængig af hvilke kurser, der opnås ved dette salg.</p> <p>Da BRFKredit skal sælge en stor obligationsmængde, fastlægger BRFKredit obligationssalget efter de principper, der efter BRFKredits skøn vil give de bedst mulige kurser. Salget kan fx ske ved auktion og/eller fordeles over flere dag. Hvis salget sker over flere dage, vil kursen blive fastsat som et vægtet gennemsnit af de opnåede kurser. Da salget sker tidligere end lånets rentetilpasning, vil der normalt være et kursfradrag/tillæg til dækning af forskellen mellem obligationernes kuponrente og den placeringsrente, BRFKredit kan opnå indtil refinansieringsrenten fastsættes på lånet.</p>
Renteloft	4 % inklusive tillæg. Loftet er kun gældende indtil 1. oktober 2016.
Løbetid	Højst 30 år. Den samlede løbetid på lånet vil typisk ikke være et helt antal år, da lånet skal udløbe en 30. september. For et 30-årigt lån, der udbetales den 1. januar vil den samlede løbetid fx være 29 år og 9 måneder.
Afdragsform	Annuitetslån
Afdragsfrihed	<p>Der er mulighed for at aftale afdragsfrihed i op til 10 år. I en afdragsfri periode betales kun rente og bidrag. Afdragsfrihed kræver en særskilt bevilling.</p> <p>Betaling af de udskudte afdrag påbegyndes umiddelbart efter den afdragsfri periode. Afdragsfrihed kan aftales for ned til en termin ad gangen. For afdragsfrihed i perioden indtil 1. oktober 2016 skal aftalen indgås med BRFKredit senest 2 måneder før udløb af den periode, hvor afdragsfriheden skal gælde. For afdragsfrihed i perioden herefter skal forespørgsel om etablering af afdragsfrihed eller om ændring af allerede aftalt afdragsfrihed rettes til BRFKredit senest 1. juli inden fastrenteperiodens udløb.</p>
Tilbud	Der afgives ikke tilbud, hvis obligationskursen er over 100.
Udbetaling	På udbetalingstidspunktet er lånet et obligationslån. Det udbetales kontant og kan ikke udbetales ved overførsel til VP. På obligationslån ligger hovedstolen og renten fast. Da renten er variabel, er renten dog kun kendt indtil næste rentefastsættelse. Provenuet kendes først, når lånet bliver udbetalt, eller når kursen låses fast ved kurssikring.
Indfrielse	<p>Indtil 1. oktober 2016 er lånet ydet på baggrund af konverterbare obligationer. Lånet kan derfor i denne periode indfries ved</p> <ul style="list-style-type: none">• obligationsindfrielse og• opsigelse til en termin til kurs 102 med 2 måneders varsel• Lånet kan indfries kontant til kurs 100 ved udgangen af september 2016, hvis lånet er opsagt senest den sidste bankdag i juli 2016. <p>For tiden tilbydes</p> <ul style="list-style-type: none">• Kontant indfrielse til aktuel kursværdi.

Efter 1. oktober 2016 er lånet ydet på baggrund af inkonverterbare obligationer og kan indfries på samme måde som et rentetilpasningslån med rentetilpasningsdato den 1. oktober.

Kursgevinstbeskatning

Mens lånet er et obligationslån gælder reglerne om kursgevinstbeskatning i relation til obligationslån, og mens lånet er et kontantlån gælder reglerne i relation hertil.

Rentetilpasningslån

Kort beskrivelse

Kontantlån med rentetilpasning.

Rente

Lånerenten fastsættes ved lånets udbetaling og er fast i en periode, indtil lånet bliver rentetilpasset (fastrenteperioden). BRFKredit tilbyder pt. lån med fastrenteperioder på op til 10 år. Rentetilpasning sker ved udløbet af en fastrenteperiode med virkning fra enten 1. januar, 1. april eller 1. oktober (rentetilpasningsdatoen). Rentetilpasningsdatoen for det enkelte lån fremgår af det konkrete lånebud.

Ved rentetilpasning refinansieres lånet. Refinansiering betyder, at de obligationer, der svarer til restgælden på refinansieringstidspunktet indløses til kurs 100. Til finansiering heraf sælger BRFKredit nye obligationer efter BRFKredits valg. Renten i den efterfølgende fastrenteperiode er afhængig af, hvilke kurser BRFKredit opnår ved dette salg.

Da BRFKredit skal sælge en stor obligationsmængde, fastlægger BRFKredit obligationssalget efter de principper, der efter BRFKredits skøn vil give de bedst mulige kurser. Salget kan fx ske ved auktion og/eller fordeles over flere dage. Hvis salget sker over flere dage vil kursen blive fastsat som et vægtet gennemsnit af de opnåede kurser. Da salget sker tidligere end lånets rentetilpasning, vil der normalt være et kursfradrag/tillæg til dækning af forskellen mellem obligationernes kuponrente og den placeringsrente, BRFKredit kan opnå indtil refinansieringsrenten fastsættes på lånet.

Inden hver rentetilpasning fastlægger BRFKredit hvilke fastrenteperioder, der vil blive tilbudt.

Hvis BRFKredit i forbindelse med en rentetilpasning tilbyder samme fastrenteperiode som lånets nuværende, vil lånet automatisk blive rentetilpasset med denne fastrenteperiode, medmindre der allerede er indgået en aftale om en anden, eller låntager kontakter BRFKredit med henblik på at få den ændret.

Hvis der ikke tilbydes samme fastrenteperiode, vil BRFKredit senest 4 måneder inden rentetilpasningsdatoen kontakte låntager med henblik på at indgå aftale om en af de fastrenteperioder, der tilbydes. Hvis der ikke indgås en sådan aftale, vil lånet automatisk få den fastrenteperiode, der ligger tættest på den nuværende, og som altid vil være kortere.

Fastrenteperioden kan ændres efter aftale med BRFKredit blandt de perioder, som BRFKredit tilbyder. Ønskes en ændret fastrenteperiode, skal BRFKredit kontaktes senest 10 uger inden rentetilpasningsdatoen. Se nedenfor.

Kursen og dermed renten for den kommende fastrenteperiode kan fastlåses ved en aftale om kurssikring. En sådan aftale skal indgås senest 2 måneder inden rentetilpasningsdatoen.

Da lånet altid skal rentetilpasses med virkning fra en bestemt rentetilpasningsdato, vil længden af første fastrenteperiode være afhængig af, hvornår lånet udbetales. Den første rentetilpasning for lånet fastsættes efter nedenstående regel.

For lån med en 1-årig fastrenteperiode skal der fra udbetalingsdagen gå mindst 2 måneder og højst 14 måneder inden første rentetilpasningsdato.

For lån med en 2-årig fastrenteperiode skal der gå mindst 13 måneder og højst 25 måneder inden første rentetilpasningsdato.

For hvert år fastrenteperioden er længere, øges mindste og højeste antal måneder inden første rentetilpasningsdato med 12 mdr.

Det betyder fx at et lån med en fastrenteperiode på 1 år med rentetilpasningsdato den 1. oktober, som udbetales den 15. juli får en første fastrenteperiode på 2,5 måneder mens et tilsvarende lån, der udbetales 15. august får en første fastrenteperiode på 13,5 måneder.

Løbetid

Mellem 3 og 30 år.

Løbetiden på et rentetilpasningslån er typisk ikke et helt antal år. Dette skyldes, at lånet altid vil udløbe pr. 31. december, 31. marts eller 30. september. For et 30 årigt lån, der udbetales 1. august 2010 og rentetilpasses med virkning fra 1. oktober, vil lånets sidste terminsydelse skulle betales 30. september 2039, og lånets reelle løbetid vil således være 29 år og 2 måneder.

Fast ydelse/ variabel ydelse

Der kan indgås aftale om betaling af en fast ydelse. Dette betyder, at lånets terminsydelser inklusive bidrag så vidt muligt vil være uafhængige af renteændringer. Dette medfører, at lånets endelige løbetid ikke er kendt. Hvis en rentetilpasning medfører en forhøjet rente, vil løbetiden blive længere og omvendt vil en lavere rente medføre kortere løbetid. Løbetiden bliver således genberegnet ved lånets udbetaling og ved hver rentetilpasning.

Lånets løbetid kan aldrig overstige den i lånetilbuddet anførte maksimale løbetid. Dette betyder, at det efter en rentetilpasning kan blive nødvendigt at betale en højere ydelse end den aftalte.

Bidragsændringer inden for en fastrenteperiode vil medføre, at der sker en ny beregning af den årlige terminsydelse inklusive bidrag. Denne beregning kan betyde, at det aftalte beløb overskrides. Ved førstkommande rentetilpasning vil der blive taget hensyn til det ændrede bidrag.

Det beløb, der aftales som fast ydelse, vil være udtryk for det maksimale beløb, der skal betales med mindre det bliver nødvendigt at hæve beløbet på grund af rentestigning eller bidragsforhøjelse. For at overholde løbetid etc., vil det konkrete beløb, der skal betales typisk være lidt lavere.

Aftaler om betaling af en fast ydelse kan indgås i forbindelse med udbetaling af lånet eller i forbindelse med en rentetilpasning.

Afdragsform

Annuitetslån. Det betyder, at rente og afdrag tilsammen udgør en fast procentdel af hovedstolen inden for hver fastrenteperiode.

Afdragsfrihed

På rentetilpasningslån tilbydes op til 10 års afdragsfrihed. I en afdragsfri periode betales kun rente og bidrag.

Betaling af de udskudte afdrag påbegyndes umiddelbart efter den afdragsfri periode.

Afdragsfrihed kan aftales for ned til en termin ad gangen. Aftaler om afdragsfrihed skal indgås i forbindelse med udbetalingen eller en rentetilpasning. Forespørgsel om etablering af afdragsfrihed eller om ændring af allerede aftalt afdragsfrihed skal rettes til BRFkredit senest 3 måneder inden rentetilpasningsdatoen. Afdragsfrihed kræver en særskilt bevilling. Det er ikke muligt at have afdragsfrihed og fast ydelse i samme fastrenteperiode. Se nedenfor.

Tilbud

Der gives tilbud, selv om obligationskursen er over 100.

Udbetaling

Lånet er et kontantlån. Derfor ligger provenuet fast og er kendt inden udbetalingen. Rentetilpasningslån baseres på en kombination af obligationer med forskellige løbetider inden for fastrenteperiodens længde.

Renten og terminsydelsen for første fastrenteperiode kendes først, når lånet bliver udbetalt, eller når kursen låses fast ved kurssikring.

Lånet udbetales kontant og kan ikke udbetales ved overførsel af obligationer til VP.

BRFkredit kan i forbindelse med udbetalingen beslutte at basere lånet på andre obligationer end dem, der er oplyst i lånetilbuddet.

Indfrielse

Lånet ydes på baggrund af inkonverterbare obligationer. Lånet kan derfor indfries ved

- Obligationsindfrielse – bortset fra de to kalendermåneder, der ligger forud for en rentetilpasningsdato
- Opsigelse til kontant indfrielse til kurs 100 i de to kalendermåneder, der ligger umiddelbart inden rentetilpasningsdatoen. Uanset hvornår lånet indfries i denne periode, betales der rente og bidrag indtil rentetilpasningsdatoen. Opsigelsen skal være skriftlig og være modtaget i BRFkredit senest den sidste bankdag inden de to kalendermåneder forud for rentetilpasningsdatoen.

For tiden tilbydes også

- Kontantindfrielse til aktuel kursværdi

Frister

Rentetilpasningsdato	Frist for henvendelse om ændret fastrenteperiode og/eller fast ydelse	Frist for henvendelse om etablering eller ændring af afdragsfrie perioder	Seneste dato for indgåelse af aftale om kurssikring	Frist for opsigelse til kontant indfrielse til kurs 100
1. januar	15. oktober	1. oktober	31. oktober	Sidste bankdag i oktober
1. april	15. januar	1. januar	31. januar	Sidste bankdag i januar
1. oktober	15. juli	1. juli	31. juli	Sidste bankdag i juli

Kursgevinstbeskatning

For kunder, der driver erhvervs virksomhed som enkeltmandsfirma, interessentselskab el.lign., er en eventuel kursgevinst i forbindelse med ekstra ordinær nedbringelse (fx i forbindelse med en låneomlægning) skattepligtig. Der er dog visse undtagelser, hvis indfrielsen sker i forbindelse med en ejendomshandel. Se '*Kursgevinstbeskatning*'. Kunder, der driver erhvervs virksomhed som A/S, ApS, fond el. lign. er skattepligtige i henhold til aktieselskabs- eller fondsbeskatningsloven. (selskaber m.v.) er skattepligtige i henhold til aktieselskabs- eller fondsbeskatningsloven.

Rentetilpasningslån i euro

BRFkredit tilbyder rentetilpasningslån i euro med samme karakteristika som rentetilpasningslån i danske kroner, som er beskrevet ovenfor – dog kan perioden med fast rente kun være op til 1 år.

De bagvedliggende obligationer er euro-obligationer, og lånets restgæld og ydelser er i euro. For at gøre det lettere for Dem omveksles eurolån i BRFkredit til danske kroner inden udbetalingen, ligesom opkrævning og betaling af terminsydelser og andre ydelser og gebyrer sker i danske kroner.

Det fremgår af den til enhver tid gældende prislister, hvorledes omregningen til danske kroner finder sted. BRFkredits omregningskurs tager udgangspunkt i Nationalbankens officielle valutakurs tillagt eller fratrukket en kursskæring afhængigt af situationen.

For lån i euro gælder særlige regler om kursgevinstbeskatning. Se '*Kursgevinstbeskatning/Lån i euro*'. Inden udbetaling af et eurolån skal låntager underskrive en aftale om omregning til danske kroner. Denne aftale vedlægges tilbud på lån i euro.

Indfrielse af realkreditlån

Et realkreditlån i BRFkredit kan indfries ekstraordinært mod betaling af gebyr.

Når lånet indfries, skal BRFkredit indløse obligationer, som svarer til obligationsrestgælden i den obligationsserie, som lånet blev udbetalt i. Dette gælder, uanset om lånet bliver indfriet kontant eller med indlevering af de nødvendige obligationer.

En indfrielse kan ske ved modregning, når der skal udbetales et nyt lån samtidigt med indfrielsen. Hvis De benytter BRFkredits TinglysningsService, vil en indfrielse af et realkreditlån altid ske ved modregning.

Indfrielse kan også ske på baggrund af en opsigelse af lånet eller et rekvireret indfrielsestilbud. Et indfrielsestilbud, er bindende for BRFkredit i op til otte bankdage. Hvis et indfrielses tilbud ikke benyttes, bortfalder det automatisk. Der betales særskilt gebyr for indfrielsestilbud, uanset om det benyttes eller ej.

Alt efter hvilken type lån De har, er der forskellige indfrielsesmetoder at vælge imellem. Disse er beskrevet nedenfor. Alle indfrielsesmetoder kan dog ikke benyttes for alle lån. Uanset hvilken metode, De vælger, skal De betale renter og bidrag frem til den dag, lånet bliver indfriet. For rentetilpasningslån, der er opsagt til indfrielse i løbet af de sidste to kalendermåneder inden rentetilpasningsdatoen, skal der dog betales rente og bidrag indtil rentetilpasningsdatoen. For andre lån, der er opsagt til indfrielse, skal der tilsvarende betales rente og bidrag til udgangen af den pågældende terminperiode, medmindre lånet indfries med differencerente. Når indfrielsen sker uden for en terminsmåned, er den rente, der skal betales, normalt obligationsrenten af den aktuelle obligationsrestgæld. Ved indfrielse i en terminsmåned, skal den forfaldne terminsydelse betales, men en eventuel rentegodtgørelse beregnes som obligationsrenten af den nye obligationsrestgæld.

Normalt bliver terminsydelsen (og/eller rente og bidrag for den pågældende del af terminsperioden) medregnet i indfrielsesbeløbet. Det eneste tidspunkt, hvor dette ikke sker, er, når indfrielsen sker ved modregning i et lån, der udbetales i perioden fra den 3. sidste bankdag i en forfaldsmåned til den 3. bankdag i den efterfølgende måned. Terminsydelsen er heller ikke medregnet, hvis lånet indfries ved opsigelse. Når terminsydelsen ikke er medregnet, skal den betales særskilt.

Hvis De skylder BRFkredit andre beløb, vil disse også skulle indbetales sammen med indfrielsesbeløbet.

Vilkårene for ekstraordinær indfrielse er også beskrevet i pantebrevets særlige bestemmelser. Ud over de indfrielsesmetoder der er beskrevet i pantebrevet, vil der ofte være andre mulige metoder alt efter hvilken type lån, der er tale om.

For lån, hvor den oprindelige hovedstol er større end 3 mio. kr., gælder der visse begrænsninger i indfrielsesmulighederne, se *'Bemærkninger til Deres lånetilbud/Generelt'* ovenfor.

Indfrielsesmetoderne af realkreditlån i andre realkreditinstitutter kan være anderledes end beskrevet nedenfor.

Prisen (kursen) på en obligation afhænger som andre priser af udbud og efterspørgsel. For nogle obligationsserier kan udbudet af forskellige årsager være lille, fx fordi enkelte store investorer har købt store dele af serien op og ikke ønsker at sælge. Dette kan medføre at obligationen bliver svær at skaffe, og kursen bliver unaturlig høj. Hvis De ønsker at vide, om obligationerne bag Deres lån er vanskelige at skaffe, kan De kontakte BRFkredit for at høre om BRFkredit tilbyder kontantindfrielse i den pågældende obligationsserie og til hvilken kurs.

Hvis De får et nyt lån udbetalt i forbindelse med, at et lån indfries, skal pantebrevet for det nye lån være tinglyst, inden pantebrevet for det gamle lån aflyses af tingbogen. I modsat fald skal der betales ny tinglysningsafgift af hele det nye lån.

Beskrivelse af indfrielsesmetoder

Obligationindfrielse

Et realkreditlån kan altid indfries ved indlevering af obligationer. Ved denne type indfrielse, skal De selv købe obligationer af samme art/fondskode, som blev brugt til finansiering af lånet. Obligationerne skal overføres til BRFkredits konto i VP. Obligationsbeløbet skal svare til den aktuelle obligationsrestgæld på lånet.

De kan bestille et indfrielsestilbud hos BRFkredit med en specifikation af hvilket beløb, der skal overføres i obligationer og hvilket kontantbeløb, der skal indbetales til dækning af terminsydelse, gebyrer m.m.

Kontant indfrielse til aktuel kursværdi

Denne metode er især interessant, hvis kurserne på de obligationer, der ligger bag lånet, er under den kurs, som lånet kan opsiges til – typisk kurs 100.

Denne indfrielsesmetode kan kombineres med kurssikring. Se *'Kurssikring'*.

De kan kun bestille et indfrielsestilbud, hvis lånets obligationsrestgæld er mindre end 1.500.000 kr. Indfrielsestilbuddet viser hvilken kurs, lånet kan indfries til og hvilket kontantbeløb, De skal betale for at indfri lånet. Der er ingen beløbsbegrænsning i forbindelse med modregning. Se 'Kursikring'.

Der kan være tidspunkter, hvor det ikke er muligt for BRFKredit at tilbyde kontantindfrielse til kursværdi.

Opsigelse

Denne metode for indfrielse af lån er især interessant, hvis kursen på de pågældende obligationer er over den kurs, som lånet kan opsiges til. Metoden gør det muligt at indfri lånet (typisk kurs 100), selvom den aktuelle kurs er højere.

Denne metode kræver, at De opsiger lånet skriftligt over for BRFKredit. Det er vigtigt, at BRFKredit har modtaget opsigelsen inden udløbet af den frist, der gælder for det pågældende lån.

Hvis lånet er udstedt på grundlag af obligationer med fire kreditortermener, kan De opsiges lånet med to måneders varsel til sidste hverdag (ekskl. lørdag), i marts, juni, september og december. Hvis De fx ønsker at opsiges et lån til indfrielse i juni termin, skal BRFKredit have modtaget Deres opsigelse senest den sidste hverdag (ekskl. lørdag) i april.

Der findes visse ældre lån, der har to eller fire terminer om året, mens de obligationer, der ligger til grund for lånet, kun har to kreditortermener. I disse tilfælde kan lånet kun opsiges til indfrielse to gange om året, og opsigelsesvarslet er mindst fem måneder.

Hvis De har opsagt et lån på denne måde, er De forpligtet til at indfri obligationsrestgælden på den sidste bankdag i terminsmåneden.

Når De har opsagt Deres lån, kan De indfri lånet før den termin, som lånet er opsagt til. I så fald bliver Deres lån indfriet med den metode, der hedder straksindfrielse med differencerente.

Straksindfrielse med differencerente

Denne indfrielsesmetode kaldes også paristraksindfrielse. Den er på samme måde som 'Opsigelse' interessant, når kursen er over 100.

Denne indfrielsesmetode bygger som udgangspunkt på, at lånet skal opsiges og indfries til den sidste bankdag i enten marts, juni, september eller december. Hvis der er behov for at indfrielsen skal ske inden, kan man benytte indfrielse med differencerente.

Hvis lånet er opsagt, og De vil indfri det tidligere, betales såkaldt differencerente fra det tidspunkt, lånet indfries til det tidspunkt, som lånet er opsagt til.

Hvis lånet ikke er opsagt, betales differencerente fra det tidspunkt, lånet indfries, til det tidspunkt, lånet kunne have været opsagt til med det gældende varsel.

Differencerenten er forskellen mellem lånets obligationsrente og en godtgørelsesrente, som BRFKredit betaler til Dem for at modtage indfrielsesbeløbet før tid. Differencerenten beregnes af den aktuelle obligationsrestgæld.

For at indfri lånet på denne måde uden der samtidigt udbetales et nyt lån i BRFKredit, skal De bestille et indfrielsestilbud.

Kursgevinstbeskatning

Der er forskellige regler om kursgevinstbeskatning i relation til kontantlån i danske kroner, lån i euro og obligationslån. De tre regelsæt er beskrevet nedenfor.

Kontantlån i danske kroner

Privatpersoner, der ekstraordinært indfrier eller nedbringer et kontantlån, kan blive beskattet af en beregnet kursgevinst ved indfrielsen. Det samme gælder personer, der fx driver erhvervsvirksomhed som enkeltmandsvirksomhed.

De regler, der omtales her, gælder kun for disse personer. Der gælder andre regler for 'juridiske personer', fx et A/S, ligesom der også er særlige regler i specielle tilfælde, fx hvor ejendommen ligger i udlandet, eller låntager er udlænding.

Hvilke lån er omfattet?

Reglerne gælder kun for kontantlån – herunder rentetilpasningslån – der er ydet af realkreditinstitutter på grundlag af realkreditobligationer i danske kroner. Reglerne gælder dog ikke for indekslån.

Beskatningsreglerne gælder kun for

- Kontantlån, der er udbetalt i 1996 eller senere
- Kontantlån, der er udbetalt i perioden 27. juni 1993 – 31. december 1995, men kun hvis ejendommen er handlet i 1996 eller senere, og køberen har overtaget lånet fra den tidligere ejer. Det samme gælder for kontantlån, hvor pantebrevet er underskrevet i 1995, selv om lånet først er udbetalt i 1996.

Kursgevinst

Hvis De indfrier et kontantlån, og lånet er omfattet af beskatningsreglerne, skal en eventuel kursgevinst opgøres ved indfrielsen. Den samme regel gælder, hvis De delvis indfrier (nedbringer) et lån. Reglerne gælder kun for ekstraordinære indfrielse eller nedbringelser.

Betaling af ordinære afdrag – herunder betaling af sidste ordinære afdrag – er almindelige indfrielse, og er derfor ikke omfattet af beskatningsreglerne.

Beregning af kursgevinst

Hvis De indfrier et lån, som De i sin tid selv fik udbetalt, opgøres kursgevinsten før omkostninger som

Indfriet restgæld på lånet
minus Kursværdi af indfriet obligationsrestgæld.

Eksempel:

Hans Hansen optog i 1997 et kontantlån på 930.000 kr. til kurs 93. Der blev derfor udstedt obligationer på 1.000.000 kr., da lånet blev udbetalt.

I 2000 beslutter Hans Hansen sig til at indfri lånet. Da han i den mellemliggende tid har betalt afdrag, er lånets restgæld faldet til 908.000 kr., og den tilsvarende obligationsrestgæld til 973.000 kr. Hvis lånet kan indfries til kurs 90, vil lånets kursværdi være $973.000 \text{ kr.} \times 90/100 = 875.700 \text{ kr.}$

Hans Hansens kursgevinst udregnes således:

Indfriet restgæld på lånet	908.000 kr.
Kursværdi af obligationsrestgæld _____	<u>875.700 kr.</u>
Kursgevinst	32.300 kr.

Undtagelser

Hvis De indfrier et kontantlån – der er omfattet af reglerne for kursgevinstbeskatning – i forbindelse med handel af en ejendom, er kursgevinsten normalt skattefri. Det er dog et krav, at De indfrier lånet højst 6 måneder før, eller højst 6 måneder efter den dag, hvor købsaftalen er underskrevet.

Indfrier De flere kontantlån i denne 12 måneders periode, kan der være tilfælde, hvor kun den første indfrielse er skattefri.

Skattefriheden gælder kun for indfrielse i forbindelse med normale handler. Salg af en ejendom fra den ene ægtefælle til den anden betragtes ikke som en normal handel, medmindre ejendommen overdrages i forbindelse med separation, skilsmisse eller dødsfald, og indfrielsen sker i den forbindelse.

Hvis en ejendom overdrages til et selskab eller en fond, hvor overdrageren eller dennes ægtefælle har bestemmende indflydelse på selskabet eller fonden, betragtes dette heller ikke som en normal handel.

En kursgevinst er også skattefri, hvis indfrielsen sker efter krav fra realkreditinstituttet, fx hvis et forhåndslån skal indfries eller nedbringes, fordi den færdige ejendom ikke har den forventede værdi.

Yderligere oplysninger

BRFkredit har udarbejdet en brochure, der mere detaljeret beskriver disse regler. I brochuren kan De også læse om den faktor, der skal beregnes, hvis De har overtaget lånet fra den tidligere ejer. De kan også læse om indfrielse og opsigelse af lån i forbindelse med ejerskifte. De er velkommen til at bestille denne brochure.

Lån i euro

Der gælder andre regler om beskatning af kursgevinster og kurstab for lån i fremmed valuta, end der gør for realkreditlån i danske kroner.

De generelle hovedregler for lån i fremmed valuta er som følger:

- De skal hvert år foretage en opgørelse af kursgevinster og -tab på alle dine engagementer i fremmed valuta. Den samlede nettokursgevinst eller -kurstab skal indgå i den skattepligtige indkomst, dog normalt kun hvis nettokursgevinsten/tabet overstiger 2.000 kr.
- Ved opgørelsen skal der både tages hensyn til valutakursen og obligationskursen.
- Der realiseres kursgevinst eller tab i forbindelse med hvert af årets ordinære afdrag og i forbindelse med ekstraordinær indfrielse og nedbringelse og ved ejerskifte.
- Ved opgørelsen kan omkostninger i forbindelse med lånets etablering, gældsovertagelse og indfrielse/nedbringelse samt vekselomkostninger ved omveksling mellem kroner og euro i et vist omfang fratrækkes.

Der kan være enkelte forskelle på reglerne for erhvervsvirksomheder og privatpersoner.

BRFkredit indberetter hvert år rente- og bidragsbetalinger samt obligationsrestgælden til skattemyndighederne. Du skal derimod selv beregne og indberette kursgevinster og tab på eurolånet.

Yderligere oplysninger

BRFkredit har udarbejdet en brochure, der mere detaljeret beskriver reglerne om kursgevinstbeskatning i relation til lån i euro. Du er velkommen til at bestille denne brochure.

Obligationslån

Private kunder (fysiske personer) er som udgangspunkt ikke skattepligtige af kursgevinster ved udbetaling eller indfrielse af obligationslån.

Ved låneudbetaling til en kurs over 100 vil der dog være beskatning af kursgevinsten (forskellen mellem udbetalingskursen og kurs 100),

- hvis udbetaling sker 6 måneder eller mere efter tilbudsdatoen, eller
- hvis lånet er tilbudt til en kurs over 100.

Ved indfrielse er der skattepligt/fradragsret af/for den kursgevinst/tab, man får som obligationsejer, hvis lånet indfries med obligationer, der er købt til en lavere/højere kurs end kursen på indfrielsestidspunktet. Dette gælder dog kun, såfremt obligationerne er anskaffet fra og med den 27. januar 2010.

Ved opgørelsen af den/det skattepligtige kursgevinst/tab kan fradrag/medtages omkostninger ved lånets etablering. Skattepligten bortfalder, hvis nettokursgevinsten/tab er ikke overstiger 2.000 kr.

Erhvervskunder (selskaber m.v.) er skattepligtige i henhold til aktieselskabs- eller fondsbeskatningsloven.

Kurstabsfradrag

Det vil altid fremgå af Deres lånetilbud, hvis der er et kurstabsfradrag knyttet til det lån, De indfrier.

Kurstabsfradrag er et skattemæssigt fradragsbeløb, der kan være knyttet til et realkreditlån. Når der er knyttet et kurstabsfradrag til et lån, er der fradragsret for kurstabsfradraget på samme måde, som der er fradragsret for renter og bidrag på lånet.

Kurstabsfradraget baserer sig på en skatteregel, der blev indført i sommeren 1993. Låntagere, der indfrie et kontantlån i perioden 27. juni 1993 - 31. december 1995, kunne få et ekstra skattemæssigt fradrag knyttet til det lån, der blev optaget til indfrielse af det gamle kontantlån.

Der findes derfor en række lån (både obligationslån og kontantlån), der har tilknyttet et kurstabsfradrag. Der kan ikke fremtidigt knyttes kurstabsfradrag til et nyt lån. Der er dog mulighed for at overføre et kurstabsfradrag til et nyt lån, der optages til indfrielse af et lån, der allerede har tilknyttet et kurstabsfradrag.

Kurstabsfradraget består af en saldo, der nedskrives hver termin, så der til hver restgældsdate hører en kurstabsfradragssaldo pr. samme dato. Saldoen nedskrives hver termin med et beløb, der svarer til saldoen divideret med antallet af resterende terminer på lånet. Saldoen nedskrives med et beløb svarende til det kurstabsfradrag, der er fradragsret for, sammen med renter og bidrag for samme periode.

Hvis De er interesseret i at overføre kurstabsfradraget til et nyt lån, kan det lade sig gøre, når

- løbetiden på det nye lån er mindst lige så lang som restløbetiden på det gamle lån
- kurstabsfradraget er på mindst 100 kr. pr. år
- kursværdien af det nye låns hovedstol er mindst lige så stor som kursværdien af det gamle lån (hvis kursværdien er mindre nedsættes fradraget forholdsmæssigt)
- der må højst være et år mellem udbetaling af det nye lån og indfrielse af det gamle lån, som kurstabsfradraget er tilknyttet, uanset rækkefølgen af de to begivenheder.

Kurstabsfradraget bliver først beregnet, når det nye lån er udbetalt, og tidligere lån er indfriet. Hvis De indfrier et lån i et andet realkreditinstitut, og der til dette lån er knyttet et kurstabsfradrag, skal De sende indfrielsesafregningen til BRFkredit, medmindre De har indgået 'Aftale om TinglysningsService'. Det er nødvendigt af hensyn til den endelige beregning af kurstabsfradraget.

For selskaber, foreninger og fonde m.v. gælder de beskrevne regler om kurstabsfradrag ikke i det omfang, der er fradragsret for kurstab efter reglerne i kursgevinstloven.

Kurstabsfradraget fremgår af Deres årsopgørelse, og beløbet er indberettet til skattemyndighederne.

Betaling af terminsydelsler

I forbindelse med lånets udbetaling modtager De 'Låneafregning' og 'Betalingvilkår'. Her kan De bl.a. se, hvor meget Deres første terminsydelse er. Inden terminen skal betales, sender BRFkredit en terminsopkrævning, hvor sidste rettidige betalingsdag er anført.

For lån med offentlig støtte opkræver BRFkredit støtten hos Statens Administration og den resterende del af terminsydelsen hos låntager. Låntagers andel af terminsydelsen reguleres efter lovgivningens regler på området.

Terminsydelse kan betales via BetalingsService, på posthus, i pengeinstitut, over Deres girokonto, via netbank eller direkte til BRFkredit, Klampenborgvej 205, 2800 Kgs. Lyngby/BRFkredit, Nørreport 26, 8000 Århus.

BRFkredit anbefaler, at De betaler via BetalingsService. BetalingsService er en nem og billig betalingsmåde både for Dem og BRFkredit.

Hvis De betaler via BetalingsService, hæves ydelsen automatisk på Deres pengeinstitutkonto på den sidste rettidige betalingsdag. Tilmelding til BetalingsService kan ske i Deres pengeinstitut eller via netbank. Vær opmærksom på, om terminsopkrævningen er med på Deres betalingsoversigt. Indtil da skal De betale på anden måde, fx ved brug af det tilsendte girokort.

Ejerskiftelån

Er lånet udbetalt i forbindelse med et ejerskifte, kan det ske, at terminsopkrævningen sendes til en anden end den, der skal betale terminsydelsen. Både sælger og køber bør være opmærksomme på dette. Eventuelt kan tilsendt girokort gives til den anden part, så denne kan benytte girokortet til rettidig betaling.

Kontrolkode

I forbindelse med udbetaling eller overtagelse af et BRFkredit-lån, modtager De en kontrolkode. Denne kontrolkode skal oplyses, hvis De ønsker at få telefoniske oplysninger om Deres lån.

Den, der er i besiddelse af kontrolkoden, kan således få oplysninger om Deres lån, og også foretage dispositioner som fx bestilling af indfrielsestilbud.

De skal derfor opbevare kontrolkoden omhyggeligt.

De kan også benytte kontrolkoden, hvis De ønsker oprettelse som bruger på brf.dk/Mine lån

Hvis De kommer i økonomiske vanskeligheder

I BRFkredit har vi medarbejdere, der alene tager sig af at rådgive og hjælpe med at afklare økonomien for kunder i vanskelige situationer.

Både vi og vore kunder har interesse i at få afklaret økonomien så tidligt som muligt. Nogle gange er det nok med et godt råd. Andre gange er det muligt at 'lette' en for stram økonomi ved fx at omlægge lånet til et lån med længere løbetid. Endelig kan der være mere komplicerede situationer, hvor det er godt, at et par 'nye øjne' ser på problemerne. I disse situationer vil det normalt være individuelle forhold, der afgør, hvordan vi bedst kan hjælpe.

Information om behandling af personoplysninger

I henhold til lov om behandling af personoplysninger skal en virksomhed informere sine kunder om, hvordan virksomheden behandler registrerede personoplysninger. Nedenfor kan De læse, hvordan BRFkredit behandler personoplysninger.

Indsamling og brug af personoplysninger

Alle personoplysninger, som De har afgivet i forbindelse med Deres kundeforhold hos BRFkredit, behandles fortroligt.

Oplysningerne anvendes i forbindelse med BRFkredits udbud af finansielle ydelser. Det vil sige, at oplysningerne bruges i vores kunderådgivning og -administration, til markedsføring, samt i forbindelse med kreditvurderinger eller værdiansættelse af fast ejendom.

I forbindelse med kreditvurdering indhenter BRFkredit oplysninger i kreditoplysningsbureauer og advarselsregistre.

Til brug for opdatering af vores adresseoplysninger og kunderegister indhenter BRFkredit endvidere ejendoms- og personoplysninger fra det Centrale Personregister (CPR) samt fra andre offentligt tilgængelige registre.

Videregivelse af oplysninger

BRFkredit videregiver kun oplysninger til andre pengeinstitutter, realkreditinstitutter m.v. i det omfang, det er nødvendigt som led i sagsbehandlingen. Det kan eksempelvis være med henblik på korrekt registrering af betaling eller udarbejdelse af årsopgørelsen.

Oplysninger videregives til offentlige myndigheder i det omfang, lovgivningen kræver det, eksempelvis skattekontrolloven.

Sædvanlige kundeoplysninger (fx navn og adresse) kan videregives til andre selskaber i BRFkredit koncernen, der er underlagt lovbestemt tavshedspligt, til brug for behandling af låneansøgning og efterfølgende til kunderådgivning, kreditvurdering og kundeadministration.

De oplysninger, der indgår i kreditvurderingen, kan i særlige tilfælde videregives til BRFkredits moderselskab til brug for risikostyring.

Misligholder en kunde sine forpligtelser over for BRFkredit, kan BRFkredit indberette kunden til kreditoplysningsbureauer og/eller advarselsregistre i overensstemmelse med de gældende regler.

Information om oplysninger og samtykke

I overensstemmelse med lovgivningen har De ret til at få information om hvilke oplysninger, BRFkredit har om Dem. Ønsker De oplysningerne på skrift, kan BRFkredit kræve et gebyr for det.

Fejl i registrerede oplysninger

Hvis BRFkredit bliver opmærksom på, at der er fejl i oplysninger om Dem, eller oplysningerne er vildledende, vil oplysningerne blive rettet, så beslutninger træffes på et rigtigt grundlag.

Klage over behandling af oplysninger

Hvis De er utilfreds med BRFkredits behandling af oplysninger om Dem, kan De klage til:

Datatilsynet
Christians Brygge 28
1559 København V

Henvendelser fra BRFkredit

BRFkredit vil løbende kontakte Dem skriftligt med aktuel information og tilbud om diverse serviceydelser. I henhold til markedsføringsloven skal BRFkredit dog gøre Dem opmærksom på, at det er muligt at frabede sig sådan skriftlig information af markedsføringsmæssig karakter. De kan sige 'Nej tak' til sådan information ved at indsende 'Slippen' på sidste side i LånGuiden.

Interessekonflikter

BRFkredit har udarbejdet en politik for håndtering af interessekonflikter. Der er på nuværende tidspunkt ikke identificeret mulige interessekonflikter ved obligationshandel i forbindelse med realkreditlån. Hvis der identificeres eventuelle interessekonflikter, vil der blive truffet passende forholdsregler.

Stikordsregister

A

A conto udbetaling 9
Afdragsfrihed 17, 20, 21, 22, 24
Aftale om TinglysningsService 13

B

BetalingsService 30
Betingelser for udbetaling 11
BRFkredit-lån 16

D

Differencerente 27

E

Ejerpantebrev 14
Elektronisk tinglysning 12
Etapevis udbetaling 9
Euro 5, 25, 28

F

Fastrenteperiode 16, 18
Force majeure 7

H

Henvendelser fra BRFkredit 31

I

Inkonverterbare obligationer 16, 18, 25
Interessekonflikter 31

K

Klage 31
Konsekvensberegning 4
Kontant indfrielse til aktuel kursværdi 26
Kontantlån 17, 21, 22, 23, 24
Kontrolkode 30

Konverterbare obligationer

16, 18, 20, 21, 22
Kort Garantilån 16, 22
Kursfastsættelse 15
Kursgevinstbeskatning 20, 21, 23, 27
Kurssikring 9
Kurstabsfradrag 29
Kurstabsfradragssaldo 29

L

Løbetid 18
Låneaftale 11
Låntyper 8, 19, 20, 21, 22, 23, 24

M

Matrikelnr. 4
Misligholdelse af aftale om kurssikring 10
Modregning 26

N

Nutidsværdi 4

O

Obligationer 16
Obligationsindfrielse 26
Obligationslån 16, 17, 20, 29
Obligationsserie 16
Offentlig støtte 8
Opsigelse 20, 21, 22, 27
Over- og underfinansiering 9

P

Pantebrev 12
Personoplysninger 30
Prioritetsplan 4
Private pantebreve 13
Provenuberegning 5

R

Realkreditlån 16
Regnskab 7
Renteloft 16, 22
Renteprocent 18
Rentetilpasningslån 23
Rykning 4

S

Samtykke 31
Skat 5

T

Terminsydelse 29, 30
TinglysningsService 12

U

Udbetaling 15
Udbetalingsblanket 15
Udbetalingsprocedure 15

V

Videregivelse af oplysninger 30
Vitterlighedsvidner 12

Æ

Ændring af bidragssats, gebyrer m.v. 6

Ø

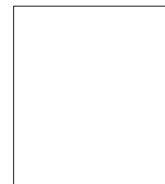
Økonomiske vanskeligheder 30

Nej, tak. Jeg ønsker ikke fremover at modtage skriftlig information af markedsføringsmæssig karakter fra BRFkredit.

Dato: _____

Ejendomsr.: _____

Navn og adresse: _____



BRFkredit
Klampenborgvej 205
2800 Kgs. Lyngby

