

# LÅNGUIDE

---



Introduktion.....	side 3
Hvad skal der ske? .....	side 4
Hvad er der i lånetilbudspakken?.....	side 5
Bemærkninger til Pantsætnings- og låneaftalen og Bilag .....	side 7
Kurssikring.....	side 10
Betingelser for udbetaling.....	side 12
TinglysningsService.....	side 13
Udbetaling.....	side 16
Hvad er et BRFKredit-lån? .....	side 17
Hvilket lån skal man vælge? .....	side 17
Låntypevilkår.....	side 20
Indfrielse af realkreditlån.....	side 27
Beskrivelse af indfrielsesmetoder.....	side 27
Skat .....	side 28
Kurstabsfradrag.....	side 30
Når lånet er udbetalt.....	side 31
Hvis du kommer i økonomiske vanskeligheder.....	side 31
Information om behandling af kundeoplysninger.....	side 31
Oplysninger om erhvervskunder .....	side 32
Personoplysninger .....	side 32
BRFKredits almindelige forretningsbetingelser, pr. 10. januar 2017.....	side 34
Justitsministeriets almindelige betingelser B .....	side 38
Ordliste .....	side 39
Stikordsregister .....	side 40

## HVAD ER LÅNGUIDEN

LånGuiden er en vigtig del af lånetilbudspakken. Du bør derfor læse LånGuiden igennem og gemme den sammen med øvrige dokumenter vedrørende lånet.

I første del af LånGuiden er der 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 du kan læse mere om de spørgs-mål, der skal tages stilling til.

I anden del af LånGuiden er der information om realkreditlån. Låntypevilkårene beskriver de enkelte låntyper og de er – ligesom BRFkredits almindelige forretningsbetingelser og Justitsministeriets almindelige betingelser, som også står i LånGuiden – en del af aftalegrundlaget med BRFkredit.

Der er også information om BRFkredit, og information som du kan få brug for, efter at lånet er udbetalt.

Bagerst i LånGuiden er der et nyttigt stikordsregister.

## 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 den 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.

Vilkårene for et realkreditlån er beskrevet i aftalegrundlaget mellem BRFkredit og låntager. Aftalegrundlaget består af det oprindelige lånetilbud med bilag og pantebrev eller en Pantsætnings- og Lånaftale med bilag og elektronisk pantebrev afhængigt af, hvornår lånet er etableret. Hertil kommer de ændringer, der er sket i aftalegrundlaget som fx ændringer i bidragsats, refinansieringsperiode etc.

Endelig gælder de individuelle vilkår og betingelser for den nye låntager, som vil fremgå af BRFkredits betingede tilsagn om gældsovertagelse samt de generelle bestemmelser i LånGuide, herunder BRFkredits almindelige forretningsbetingelser.

### 1. GENNEMGÅ DET FREMSENDE MATERIALE

Se *Hvad er der i lånetilbudspakken* og læs det fremsendte materialet igennem.

### 2. OVERVEJ KURSSIKRING

Hvis du ikke allerede har aftalt kurssikring, skal du overveje, om du vil kurssikre. Det kan være relevant både for lån, der skal udbetales og lån, der skal indfris.

Se *Kurssikring*.

### 3. UNDERSKRIV DOKUMENTERNE

Pantsætnings- og Låneaftalen skal underskrives af alle de låntagere, der fremgår af låneaftalen. I afsnittet om TinglysningsService er der en vejledning i udfyldelse af Aftale om TinglysningsService.

### 4. INDSEND DOKUMENTERNE

Send de underskrevne dokumenter til BRFkredit sammen med det øvrige materiale, som fremgår af Bilaget til Pantsætnings- og Låneaftalen og Aftale om TinglysningsService.

### 5. BETINGELSERNE SKAL OPFYLDES

Udbetalingen af lånet kan ske, når betingelserne for udbetalingen er opfyldt. Når BRFkredit har modtaget materialet skal dette gennemgås og godkendes. Se *Betingelserne skal opfyldes*.

### 6. LÅNET KAN UDBETALES

Når alle betingelser er opfyldt, kan lånet udbetales.

Se *Udbetaling*

## HVAD ER DER I LÅNETILBUDSPAKKEN?

---

Dit lånetilbud består af flere dokumenter.

### Pantsætnings- og Låneaftale

Dette er aftalen med BRFKredit om optagelsen af et realkreditlån og pantsætningen af den faste ejendom som sikkerhed for lånet. Der fremsendes en original aftale og en kopi til låntager.

Her står de flest af de vilkår, der gælder for lånet. Vær opmærksom på, at der vil være en række betingelser og forhold, der skal være opfyldt, for at lånet kan udbetales.

Gennemgå aftalen nøje og tjek, at aftalen indeholder det forventede

**DEN ORIGINALE PANTSÆTNINGS- OG LÅNEAFTALE SKAL UNDERSKRIVES OG RETURNERES TIL BRFKREDIT**

### Bilag

I Bilaget til Pantsætnings- og Låneaftalen står de betingelser, der skal være opfyldt for at lånet kan udbetales.

I bilaget er der desuden oplysninger om eventuelle aftaler om afdragsfrihed på lånet, og hvis der er indgået en aftale om fast ydelse på et rentetilpasningslån. Kontroller, at aftalerne er som forventet

Provenuberegningen viser, hvordan det beløb, der kommer til udbetaling er beregnet, og hvis der er lån, der bliver indfriet, vil der være en konsekvensberegning, der viser konsekvenserne af omlægningen.

Betalingsplanen viser en oversigt over betalinger i lånets løbetid.

Bilaget skal ikke underskrives.

### Aftale om TinglysningsService

I denne aftale giver du BRFKredit fuldmagt til at foretage alle de dispositioner, - herunder at tinglyse et elektronisk pantebrev på ejendommen - der er nødvendige for at få lånet udbetalt og få lån, der skal indfries, indfriet.

**AFTALEN SKAL UNDERSKRIVES OG RETURNERES TIL BRFKREDIT**

### Rådgivningsskema

Rådgivningsskemaet er et kort resume af den rådgivning, du har fået i forbindelse med ansøgning om at få lån i BRFKredit. Det er lovpligtigt for BRFKredit at udarbejde dette skema til visse kundegrupper. Det skal kun returneres, hvis det er medsendt i lånetilbudspakken.

**SKEMAET SKAL UNDERSKRIVES OG RETURNERES TIL BRFKREDIT.**

### Europæisk Standardiseret Informationsark (ESIS)

Det europæiske informationsark giver en række supplerende oplysninger om lånet. Her er blandt andet oplysning om, hvor meget der skal betales i hele lånets løbetid. Det er lovpligtigt for BRFKredit at udarbejde dette skema. Skemaet gør det lettere at sammenligne flere forskellige lånetilbud.

Informationsbladet skal ikke underskrives.

## Andre dokumenter

Der kan desuden være tale om andre dokumenter, fx:

Samtykkeerklæring, Kautionserklæring, Hensigtserklæring, Garantierklæring

**ERKLÆRINGERNE SKAL UDFYLDES, UNDERSKRIVES OG RETURNERES TIL BRFKREDIT.**

## LånGuide og Prisoversigt

LånGuiden med Låntypevilkår og Prisoversigten udgør også en del af aftalegrundlaget. For lånet gælder den til enhver tid gældende Prisoversigt, der vil kunne rekvireres hos BRFKredit eller ses på brf.dk.

# BEMÆRKNINGER TIL PANTSÆTNINGS- OG LÅNEAFTALEN OG BILAG

---

## PANTSÆTNINGS- OG LÅNEAFTALEN

På første side i aftalen oplyses en række informationer om det nye lån. Det fremgår, hvilken låntype, der er tale om, og om hvor stort lånet er.

Hvis det af låneaftalen fremgår, at resultatet først kendes ved udbetalingen, er det fordi, der stadig er mulighed/risiko for kursudsving enten for det nye lån, eller for lån, der skal indfries. Det betyder, at en del af de oplyste tal kan ændre sig inden lånet udbetales.

Du skal derfor overveje, om du har indgået de aftaler om kurssikring, som du ønsker.  
*Se afsnittet om kurssikring.*

I aftalen oplyses vi også de årlige omkostninger i procent (ÅOP). ÅOP er et tal, der tager højde for de samlede udgifter, der er ved etablering og tilbagebetaling af lånet. Tallet gør sammenligning mellem flere lånetilbud lettere. Der er også oplysninger om de obligationer, som BRFKredit forventer at udstede i forbindelse med udbetaling af lånet. Alle tal er beregnet på baggrund af den kurs, der oplyses i aftalen.

### Pantsætning

I aftalen skrives under på, at ejendommen pantsættes, og at der tinglyses et elektronisk pantebrev. Matrikelnumrene på den/de pantsatte ejendomme er anført. Hvis en ejendom består af flere matrikelnumre (evt. flere bygningsnumre), er det vigtigt, at alle matrikelnumrene (byggningsnumrene) er anført. Hvis et matrikelnummer (byggningsnummer) er udeladt, kan det betyde, at du skal betale yderligere tinglysningsafgift.

Den forudsatte prioritetsplan viser, hvordan BRFKredit har forudsat, at din ejendom belånes. Her ses, hvilke lån, der skal indfries. Du kan også se, hvilke lån, 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.

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

Er den forudsatte prioritetsplan eller matrikelnumrene (evt. bygningsnumrene) ikke korrekte, beder vi dig omgående kontakte os.

### Lånets vilkår

Her står hvilke vilkår, der gælder for lånet. Du kan blandt andet læse om, hvordan renten beregnes, og hvordan lånet kan indfries.

Du kan læse mere om låntyper senere i Långuiden, under Låntypevilkår.

## BILAG

### Betingelser

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

### Provenuberegning

Provenuet er det beløb, der udbetales når lånet optages. 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. Du bør overveje at kurssikre.

Provenuberegningen, tager højde for omkostninger i forbindelse med omprioriteringen. På grund af medregningen af disse omkostninger kan provenuberegningen vise et underskud.

Underskud kan blandt andet skyldes, at

- der er medregnet forholdsmæssig terminsbetaling for lån, der skal indfries. Den forholdsmæssige terminsbetaling beregnes fra tilbuds dagen til den forventede indfrielsesdag. Til gengæld skal dette beløb ikke betales ved næste termin.
- der er medregnet et ekstraordinært afdrag på et efterstående 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 dig. En efterstående kreditor vil derfor forlange et ekstraordinært afdrag svarende til disse beløb.
- underskud kan opstå som en kombination af ovennævnte.

Et eventuelt underskud i forbindelse med en låneomlægning kan kræves indbetalt, før BRFkredit udbetaler det nye lån.

Efter provenuberegningen vises, hvorledes det beløb, der skal betales tinglysningsafgift af, beregnes.

## Konsekvensberegning

Hvis der i forbindelse med optagelse af et lån skal indfries et eller flere lån, kan der i tilbudet være en konsekvensberegning, der viser de økonomiske konsekvenser af den påtænkte ændring. Hvis du vil være sikker på resultatet af konverteringen, skal du sikre kursen på både udbetalingen af det nye lån og på indfrielsen.

Af rubrikken *'Ændringer'* kan du 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 tager nutidsværdiberegningen udgangspunkt i, at renteniveauet forbliver uændret gennem hele lånets løbetid. For Rentetilpasningslån - kort rente regnes med et prognosetillæg fra det tidspunkt lånet skal refinansieres første gang.

Størrelsen på det nye lån svarer som hovedregel til det beløb, der ifølge beregningerne på tilbudstidspunktet skal til for at

- indfries 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 dig på tilbudstidspunktet. Lån kan indfries på flere måder. Se *'Indfrielse af realkreditlån'*.

## Øvrige bemærkninger til lånetilbud

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.

Der er begrænsninger i indfrielsesmulighederne for lån med en hovedstol større end 3 mio. kr. baseret på konverterbare obligationer. Se *BRFkredits almindelige forretningsbetingelser*.



Hvis lånet er tilbudt på baggrund af en forventet fremtidig værdi af ejendommen, vil dette fremgå af lånetilbuddet. Lånet vil kun kunne udbetales mod en garanti fra et pengeinstitut eller mod pantsætning af et kontantbeløb eller en kombination heraf (*Forhåndslån*). Før denne sikkerhed kan frigives, skal ejendommen vurderes og værdiansættes igen, og denne værdiansættelse er helt uafhængig af den tidligere. *Den nye værdiansættelse sker på baggrund af de aktuelle forhold og kan medføre, at BRFkredit skal kræve lånet nedbragt. Du skal være opmærksom på, at også den generelle prisudvikling på fast ejendom kan medføre en lavere værdi.*

Særlige bemærkninger om lån i Euro

Selv om du 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.

## **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.

Etapevis udbetaling

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.

A conto udbetaling til byfornyelse

Når byggearbejderne er færdige og ejendommen er i drift, kan ejeren søge kommunen om a conto udbetaling på 80% af byfornyelseslånene.

Samtidig med a conto tilladelsen gives der tilladelse til udbetaling af den offentlige støtte, og der stilles de nødvendige garantier.

Over- og underfinansiering af lån med offentlig støtte

Når byggeregnskabet er godkendt af kommunen, vil lånetilbuddet blive justeret, og restfinansieringen vil kunne hjemtages.

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.

Beregningerne i lånetilbuddet er udarbejdet på grundlag af de obligationskurser, som BRFkredit kendte på tilbudstidspunktet. Da kurserne kan ændre sig, kan du 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 du 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.

Kurssikring af indfrielse af lån vil typisk kun være interessant, hvis indfrielseskursen er under 100 (eller en anden forud fastsat indfrielseskurs). BRFkredit kan ofte også være behjælpelig med at sikre indfrielseskursen på realkreditlån i andre institutter.

Sådan kurssikrer du

Ønsker du at kurssikre, skal du ringe til BRFkredit. Når aftalen er indgået, sender BRFkredit straks en *skriftlig bekræftelse*. *Den aftale, som du mundtligt har indgået med BRFkredit, er bindende.*

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 terminsfradrag eller et terminstillæg. Tillæggets eller fradragets størrelse afhænger af, hvor lang tid, der er fra indgåelsen af aftalen om kurssikring til lånet skal udbetales eller indfries. Se i øvrigt afsnit nedenfor om omkostninger ved kurssikring.

Tidsmæssige betingelser

Når du ønsker at kurssikre det nye lån, skal du vælge hvilken dag, du ønsker lånet udbetalt. Udbetalingsdagen skal ligge inden for lånetilbuddets gyldighedsperiode. Vær opmærksom på, at de betingelser, der fremgår af bilaget til Pantsætnings- og Låneaftalen – 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 dit ansvar, at disse betingelser er opfyldt til tiden.

Når du kurssikrer *indfrielse* af lån, skal du vælge hvilken dag, du ønsker at eksisterende lån skal indfries, dog højst 6 måneder efter indgåelsen af aftalen om kurssikring. Ved kurssikring af indfrielsen af et Lån med løbende rentefastsættelse er det ikke muligt at aftale en indfrielsesdag, der ligger på den anden side af en rentefastsættelsesdag. Ved kurssikring af både udbetaling og indfrielse, skal indfrielsen ske senest samtidigt med udbetalingen. Det er dit ansvar, at BRFkredit har modtaget det fornødne pengebeløb på den aftalte indfrielsesdag, ellers er aftalen misligholdt.

Andre betingelser

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

Fordele ved kurssikring

Fordelene ved kurssikring er følgende:

- For udbetaling af obligationslån betyder kurssikring, at du er sikker på, at lånets kursværdi ligger fast, nemlig det beløb, der står i bekræftelsen.
- For udbetaling af kontantlån herunder rentetilpasningslån betyder kurssikring, at du kender renten. I bekræftelsen anfører vi både den første ydelse og den efterfølgende ydelse, som vil omfatte en hel terminsperiode.
- For lån, hvor renten kan ændre sig, ligger renten dog kun fast, indtil renten ændres ifølge lånets betingelser.

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

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

**BRFkredit anbefaler, at man sikrer kursen for både det nye lån og for de lån, der skal indfries.**

Dog anbefaler BRFkredit som udgangspunkt ikke kurssikring af rentetilpasningslån med en fastrenteperiode på et eller to år.

## Kurssikring er bindende

Aftaler om kurssikring er bindende for BRFkredit og dig. Det betyder, at lån skal udbetales eller indfries i overensstemmelse med det, der er anført i bekræftelsen af fastkursaftalen. Det er derfor vigtigt at 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.

Der kan være betydelige omkostninger forbundet med misligholdelse af en aftale om kurssikring. Se *BRFkredits alm. forretningsbetingelser*.

## Omkostninger ved kurssikring

Der betales et gebyr for indgåelse af aftale om kurssikring.

Der betales endvidere sædvanlig kurtage.

Gebyrets størrelse og kurtagesatsen fremgår af BRFkredits prisoversigt.

Ud over det fradrag eller tillæg, der er til kursen til afdækning af BRFkredits risiko (terminsfradrag/tillæg), tager BRFkredit en kurskæring på 0,10 kurspoint. Hvis aftalen indgås efter kl. 17 eller i weekenden, er kurskæringen 0,15 kurspoint til dækning af den forhøjede risiko, der er for BRFkredit, fordi obligationerne først kan handles den efterfølgende børsdag.

## BETINGELSER FOR UDBETALING

---

Af Bilag til Pantsætnings- og Låneaftalen kan du se hvilke betingelser, der skal være opfyldt, før lånet kan blive udbetalt.

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

- BRFkredit har modtaget Pantsætnings- og Låneaftalen i underskrevet stand og
- der foreligger et tinglyst pantebrev uden anmærkninger – **eller** der er stillet en garanti for, at pantebrevet vil blive tinglyst anmærkningsfrit

Der kan også være en række andre betingelser, der skal være opfyldt, inden lånet kan udbetales. Det kan fx 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. Du vil derfor blive bedt om at indsende kopi af pas eller kørekort og kopi af sundhedskort inden lånet kan udbetales. I visse situationer kan der være krav om yderligere legitimation – herunder fx legitimation fra de reelle ejere af selskaber.

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.

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

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

Hvis kursen på det lån, du skal indfri, er under kurs 100, vil det typisk ikke kunne betale sig at opsigse lånet. I stedet bruges en anden indfrielsesmetode. Se '*Indfrielse af realkreditlån*'.

### Renteprocent

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

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

TinglysningsService betyder, at BRFKredit

- sørger for betaling af tinglysningsafgift og tinglyser dit pantebrev
- via Jyske Bank kan stille en garanti for tinglysning af pantebrevet
- udbetaler lånet, hvis alle betingelser er opfyldt
- sørger for opsigelser og indfrielse 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 indfrie pantebrev bliver kvitteret og aflyst, hvor det er relevant

I aftalen giver du BRFKredit fuldmagt til at foretage de nævnte ekspeditioner.

Gebyret for TinglysningsService og garanti fra Jyske Bank fremgår af prisoversigten. Af 'Aftale om TinglysningsService' kan du se præcis hvilke dokumenter, vi skal bruge for at tinglyse pantebrevet og udbetale lånet.

Sådan udfyldes  
'Aftale om  
TinglysningsService'

Du skal udfylde 'Aftale om TinglysningsService', som du har fået tilsendt i tilbudspakken. I aftalen skal du afkrydse, hvordan du ønsker det nye lån udbetalt og eksisterende lån indfriet. Desuden beder vi om enkelte oplysninger, som vi skal bruge for at behandle sagen.

Hvornår og hvordan  
skal det nye lån  
udbetales?

Der er 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. Du kan aftale kurssikring både på det nye lån, og på eventuelle lån der skal indfries. Se 'Kurssikring'. Hvis du allerede har kurssikret, vil det fremgå af aftalen.
- **Hurtigst muligt.** Lånet udbetales til gennemsnitskurs med fradrag af kursskæring, bankdagen efter at låneudbetalingen er igangsat. Hvis pantebrevet ikke er tinglyst, kan Jyske Bank stille 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 du **giver BRFKredit besked**. Send dokumenterne ind til os, så sagen kan blive klar til udbetaling. Når du beder om at få lånet udbetalt, kan dette ske til den næste bankdags gennemsnitskurs med fradrag af kursskæring hvis du kontakter os inden kl. 14.00. Selve udbetalingen sker dog først 2 dage efter kursfastsættelsen. Hvis pantebrevet ikke er tinglyst, kan Jyske Bank stille 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 lån indfries?

Der er følgende valgmuligheder:

- Hvis du ønsker, at **BRFkredit skal opsigse 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 opsigse lån. Rentetilpasningslån kan kun opsiges til en refinansieringsdato. Hvis lånet allerede er opsagt, vil det fremgå af aftalen.
- Hvis du ønsker, at **BRFkredit skal vælge** indfrielsesmetoden, vil BRFkredit vælge den metode, der skønnes mest optimal.

Indfrielse af private pantebrev/andre lån

De fleste private pantebrev kan indfries uden varsel og til kurs 100. Der findes dog private pantebrev, hvor der er et opsigelsesvarsel, ligesom nogle pantebrev 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 indfries bankgæld som led i omlægning af lån, er det derfor vigtigt, at du 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 ejerpantebrev

I lånetilbuddet kan tinglysningsafgiftens størrelse være beregnet ud fra den forudsætning, at der kan overføres tinglysningsafgift fra et eller flere ejerpantebrev, 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 du i aftalen om TinglysningsService svare på, om ejerpantebrevet lever op til dette krav.

Afregning af provenue

Vi beder dig oplyse registreringsnr. og kontonr., så vi kan overføre pengene til en konto i et pengeinstitut.

Generelle vilkår

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

Du kan opsigse '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 opsigse aftalen skriftligt uden varsel, hvis du ikke har indbetalt et manglende beløb ved omlægningen af lånet, eller hvis du ikke har indbetalt et aftalt beløb til tiden. BRFkredit kan ligeledes opsigse aftalen uden varsel, hvis det nye pantebrev ikke kan tinglyses med den prioritetsstilling, som var forudsat i Pantsætnings- og Låneaftalen, samt i den indgåede 'Aftale om TinglysningsService'.

I tilfælde af opsigelse af 'Aftale om TinglysningsService' skal du dække udgifter afholdt af

Hvis du selv sørger for tinglysning af pantebrevet

BRFkredit, ligesom du er ansvarlig for opfyldelse af eventuelt indgåede aftaler om kurssikring og andre dispositioner foretaget af BRFkredit som led i aftalen, uanset hvem der opsiger. Ønsker du selv at stå for tinglysningen, skal du anmode BRFkredit om at sende det elektroniske pantebrev til den nødvendige underskriftsmappe i Tinglysning.dk. Herefter påfører du den digitale signatur samt fremsender krævet dokumentation til Tinglysningsretten, (fx tegningsregler, vedtægter m.v.) og efterfølgende anmelder du selv det elektroniske dokument til tinglysning. Du 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 du har valgt at benytte TinglysningsService, er der allerede i forbindelse med udfyldelse af 'Aftale om TinglysningsService' taget stilling til, hvornår og hvordan lånet skal udbetales. BRF-kredit udbetaler lånet som aftalt.

Hvis du ikke benytter TinglysningsService, skal du udfylde udbetalingsblanketten. Er denne ikke vedlagt tilbudspakken, beder vi dig venligst rekvirere den.

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

### Udbetalingsprocedure og kursfastsættelse

Udbetalingsproceduren kan først igangsættes, når lånet er klar til udbetaling. 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.

Hvis der ikke er indgået aftale om kurssikring, vil udbetalingskursen typisk være gennemsnitskurs med fradrag af kursskæring, to børsdage før udbetalingsdagen. Satser for kursskæring fremgår af den til enhver tid gældende prisoversigt. Dagen efter fastsættelsen af udbetalingskursen sender BRFkredit 'Låneafregning' og 'Betalingvilkår' for lånet. Udbetalingsdagen er den dag, hvor renteberegningen påbegyndes. Af låneafregningen vil det fremgå, hvordan den endelige kurs blev fastsat.

Beløbet er til disposition på kontoen på udbetalingsdagen.

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



### Overførsel af obligationer

Har du valgt et fast forrentet obligationslån eller et rentetilpasningslån - kort rente, har du mulighed for at få obligationerne overført til depot i Værdipapircentralen (VP). Ønsker du dette, skal du 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.47, betyder det, at obligationen er udstedt i serie 111.E, og at den sidste udtrækning i serien sker i år 2047. 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 renteutvillingen, og det kan derfor først gøres op den dag lånet indfries.

Når du skal vælge lån, skal der grundlæggende foretages et valg mellem ønsket om høj sikkerhed kontra ønsket om lav ydelse. Herefter skal du 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 du 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. Ydelsen vil dog påvirkes af ændringer i bidragssatsen. 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 du 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.

### Delvis sikkerhed

Du kan 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 anslå-

ede 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 lånet kan indfries 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 Pantsætnings- og låneaftalen 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.

Ydelserne på realkreditlån påvirkes altid af ændringer i bi-drags-satsen.

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 obligationer, 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 indfrieskursen. 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 du 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 du tage stilling til, hvilken obligationsrente, du 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.

## Risikoklassificering af lån



I henhold til Bekendtgørelse om oplysning om risikoklassificering af visse udlansprodukter skal BRFkredit risikoklassificere sine forskellige låntyper. Formålet er at skærpe opmærksomheden i forhold til nogle grundlæggende risikofaktorer ved lånene.

Låntyperne er inddelt i 3 risikokategorier: Rød, gul og grøn.


Inddelingen er baseret på flere faktorer fx om renten er fast eller variabel, om lånet er afdragsfrit eller ej og indfrielsesvilkårene for lånet.

På de følgende sider er det under hver låntype anført, hvilken risikokategori, den pågældende låntype tilhører.

## OBLIGATIONS LÅN

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.  Lånets løbetid regnes fra udbetalingsdagen. BRFkredit kan dog fastsætte forfaldsdagen for sidste terminsydelse til en forfaldsdag, der ligger højst 1,5 måned før og højst 2 måneder efter udbetalingsdagen tillagt den løbetid, der anføres i låneaftalen.
Afdragsform	Annuitetslån. Det betyder, at rente og afdrag tilsammen udgør en fast procentdel af hovedstolen.
Afdragsfrihed	Obligationslån med fast rente kan også tilbydes med afdragsfrihed. Disse lån finansieres ved udstedelse af særlige obligationer. Du skal derfor på forhånd tage stilling til, om du vil have mulighed for afdragsfrihed.  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.  I den afdragsfri periode består terminsydelsen kun af rente og bidrag. Betaling af de udskudte afdrag begynder umiddelbart efter den afdragsfri periode.  Aftale om afdragsfrihed skal indgås med BRFkredit senest 2 måneder før udløb af den terminsperiode, hvor afdragsfriheden ønskes påbegyndt.  Afdragsfrihed kræver en særskilt bevilling.
Tilbud	Der kan ikke afgives tilbud, hvis obligationskursen er over 100.
Udbetaling	Obligationslån kan udbetales kontant eller ved overførsel af obligationerne til VP.  På obligationslån ligger hovedstolen og renten fast, og terminsydelsen er derfor kendt på tilbudstidspunktet.  Provenuet kendes først, når lånet bliver udbetalt, eller når kursen låses fast ved kurssikring.
Indfrielse	Lånet er ydet på baggrund af konverterbare obligationer. Lånet kan derfor altid indfries ved: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Obligationsindfrielse</li> <li>• Opsigelse til en termin til kurs 100 med 2 måneders varsel</li> </ul> For tiden tilbydes også: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Straksindfrielse med differencerente</li> <li>• Kontant indfrielse til aktuel kursværdi</li> </ul>
Kursgevinstbeskatning	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.  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.  Kunder, der driver erhvervsvirksomhed som A/S, ApS, fond el. lign. er skattepligtige i henhold til aktieselskabs- eller fondsbeskatningsloven.
Risikokategori	 Grøn, hvis der betales afdrag i hele lånets løbetid.   Gul, hvis der er afdragsfrihed i løbet af lånets løbetid.

## KONTANTLÅN

Kort beskrivelse	Kontantlån med fast rente.
Rente	<p>Renten er fast i hele lånets løbetid. Lånerenten og dermed terminsydelsen fastlægges først ved lånets udbetaling, eller når kursen låses fast ved en aftale om kurssikring. Lånerenten afhænger af obligationens rente og kurs samt lånets løbetid.</p> <p>Den endelige rente og terminsydelse (ekskl. bidrag) fastsættes dels med henblik på amortisering af lånet i den angivne løbetid og dels med henblik på amortisering af de udstedte obligationer i samme tidsrum.</p>
Løbetid	<p>Højest 30 år.</p> <p>Lånets løbetid regnes fra udbetalingsdagen. BRFkredit kan dog faststætte forfaldsdagen for sidste terminsydelse til en forfaldsdag, der ligger højest 1,5 måned før og højest 2 måneder efter udbetalingsdagen tillagt den løbetid, der anføres i låneaftalen.</p>
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.</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"><li>• Obligationsindfrielse</li><li>• Opsigelse til en termin til kurs 100 med 2 måneders varsel</li></ul> <p>For tiden tilbydes også:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Straksindfrielse med differencerente</li><li>• Kontant indfrielse til aktuel kursværdi</li></ul>
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 låneomlægning) skattepligtig.</p> <p>Der er dog visse undtagelser, hvis indfrielsen sker i forbindelse med en ejendomshandel. Se 'Kursgevinstbeskatning'.</p> <p>Kunder, der driver erhvervsvirksomhed som A/S, ApS, fond el. lign. er skattepligtige i henhold til aktieselskabs- eller fondsbeskatningsloven.</p>
Risikokategori	 Grøn

## RENTETILPASNINGSLÅN

Kort beskrivelse	Kontantlån med rentetilpasning.
Rente	<p>Lånerenten fastsættes ved lånets udbetaling på samme måde som for et fast forrentet kontantlån. Renten 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 rentetilpasningsdatoen.</p> <p>Pt. gælder følgende:</p> <p>For lån med en fastrenteperiode på 1 år er rentetilpasningsdatoen 1. oktober.</p> <p>For lån med en længere fastrenteperiode er rentetilpasningsdatoen 1. april.</p> <p>Hvis du har fået tilbud på et lån med en fastrenteperiode på 1 år med rentetilpasning i oktober, og du inden udbetalingen ombestemmer dig og vælger en længere fastrenteperiode, vil lånet fremover blive rentetilpasset i april og omvendt, hvis du har fået tilbud med en længere fastrenteperiode og ombestemmer dig til en 1-årig. Sådanne ændringer vil påvirke den nøjagtige længde af fastrenteperioderne.</p> <p>Renten og de kvartårlige terminsydelser (ekskl. bidrag) for enhver fastrenteperiode fastsættes således, at lånet bliver tilbagebetalt som et annuitetslån i lånets løbetid. Terminsydelserne (ekskl. bidrag) i enhver fastrenteperiode skal kunne give dækning for forrentning af obligationsrestgælden og indløsning af den til låneafdragene svarende del af obligationerne.</p>
Rentetilpasning	<p>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.</p> <p>Inden hver rentetilpasning fastlægger BRFkredit hvilke fastrenteperioder, der vil blive tilbudt.</p> <p>Hvis du i forbindelse med en rentetilpasning vælger enten at gå fra en fastrenteperiode på 1 år til en længere fastrenteperiode eller omvendt, vil lånets rentetilpasningsdato blive ændret, jfr. ovenfor.</p> <p>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.</p> <p>Hvis der ikke tilbydes samme fastrenteperiode, vil BRFkredit senest 4 mdr. 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.</p> <p>Ved hver rentetilpasning beregner BRFkredit kursskæring. Satsen er pt. højst for lån med kort fastrenteperiode. Se BRFkredits prisoversigt. Ved lån med kort fastrenteperiode betyder kursskæringen derfor mere for de samlede omkostninger ved lånet – både fordi kursskæringen betales oftere, og fordi satsen er højere.</p> <p>Fastrenteperioden kan ændres efter aftale med BRFkredit blandt de perioder, som BRFkredit tilbyder. Ønskes en ændret fastrenteperiode, skal BRFkredit kontaktes senest 2 mdr. inden rentetilpasningsdatoen. Se skema nedenfor.</p> <p>Kursen og dermed renten for den kommende fastrenteperiode kan fastlåses ved en aftale om kurssikring. En sådan aftale skal indgås senest 2 mdr. inden rentetilpasningsdatoen. Se skema nedenfor.</p> <p>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.</p>

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 14 måneder og højst 26 måneder inden første rentetilpasningsdato. For lån med en 3-årig fastrenteperiode mindst 26 måneder og højst 38 måneder og for lån med en 4-årig fastrenteperiode mindst 37 måneder og højst 49 måneder.

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 måned, mens et tilsvarende lån, der udbetales 15. august, får en første fastrenteperiode på 13,5 måned.

BRFkredit kan med mindst 3 måneders varsel til en rentetilpasningsdato bestemme, at rentetilpasningsdatoen ændres til en anden dato. Ændring af rentetilpasningstidspunktet kan medføre, at den førstkommende fastrenteperiode derefter bliver kortere eller længere. Herefter vil lånet blive rentetilpasset med det interval, der er aftalt. BRFkredit kan senere på ny med samme varsel bestemme ændring af rentetilpasningstidspunktet. Længden af de to sidste fastrenteperioder fastlægges, således at den angivne løbetid ikke overskrides.

Hvis alle obligationer ikke kan indfries ved refinansieringen og derfor ikke bliver erstattet af nye, vil de resterende løbe videre og indgå i beregningen af lånets rente, som om de var solgt til kurs 100. Det er således en del af obligationsvilkårene, at obligationen under normale markedsforhold vil blive udtrykket i forbindelse med lånets rentetilpasning, men at den principielt løber en længere periode. Når denne periode udløber, og såfremt, der fortsat er ekstraordinære markedsforhold, finder bestemmelserne i § 6 i Lov om Realkreditlån og Realkreditobligationer m.v. anvendelse.

#### Løbetid

Højst 30 år.

Løbetiden på et rentetilpasningslån er typisk ikke et helt antal år. Da lånet altid vil udløbe pr. 31. december, 31. marts eller 30. september, vil lånets faktiske løbetid være afhængig af udbetalings-tidspunktet. For et 30 årigt lån, der udbetales 1. august 2016 og rentetilpasses med virkning fra 1. oktober, vil lånets sidste terminsydelse skulle betales 30. september 2045, og lånets reelle løbetid vil således være 29 år og 2 måneder.

#### Fast ydelse/ variabel løbetid

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 førstkommende rentetilpasning vil der blive taget hensyn til det ændrede bidrag.

Det beløb, der aftales, som fast ydelse, vil være udtryk for det maksimale bruttobeløb, 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. Se skema nedenfor.

#### 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 afdragsfrie periode.

Aftaler om afdragsfrihed skal indgås i forbindelse med udbetalingen eller en rentetilpasning. Afdragsfrihed kan aftales for ned til en termin ad gangen. Forespørgsel om etablering af afdragsfrihed eller om ændring af allerede aftalt afdragsfrihed skal rettes til BRFKredit senest 2,5 måned inden rentetilpasningsdatoen. Se nedenfor.

Afdragsfrihed kræver en særskilt bevilling. Det er ikke muligt at have afdragsfrihed og fast ydelse i samme fastrenteperiode.

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 lånetilbudet.

Indfrielse Lånet er inkonverterbart. Lånet kan derfor kun 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 – bortset fra de to kalendermåneder, der ligger forud for en rentetilpasningsdato.

Frister

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

Kursgevinstbeskatning 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 låneomlægning) skattepligtig. Der er dog visse undtagelser, hvis indfrielsen sker i forbindelse med en ejendomshandel. Se 'Kursgevinstbeskatning'. Kunder, der driver erhvervsvirksomhed 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.


Risikokategori  Gul – med fastrenteperiode på 1-9 år.

 Rød – med fastrenteperiode 10 år.



## RENTETILPASNINGSLÅN – KORT RENTE

Kort beskrivelse	Obligationslån med variabel rente og refinansiering.
Rente	<p>Lånets rente er variabel og fastsættes med udgangspunkt i en referencerente den fjerdesidste bankdag inden den dag, hvor renten skal gælde. Rente fastsættes som referencerenten * 365/360 + et tillæg.</p> <p>Referencerenten er "CIBOR, 3 måneder". Rente på lånet fastsættes fire gange årligt med virkning fra 1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober.</p> <p>Da de obligationer, der udstedes i anledning af lånet, har en kortere løbetid end lånet, skal lånet refinansieres. Det fremgår af låneaftalen, hvornår lånet skal refinansieres første gang.</p> <p>I forbindelse med en refinansiering kan tillægget til renten ændres. Dette skyldes, at obligationerne, der skal sælges i anledning af refinansieringen, udbydes til en forud fastsat kurs inklusive kursskæring, og at det således er rentetillæggets størrelse, der fastlægges ved salget. Under visse omstændigheder kan BRFkredit beslutte, at rentetillægget i perioden fra refinansieringen til første rentefastsættelse er større end det, der ellers ellers skal gælde frem til næste refinansiering. BRFkredit kan bestemme, at låntager også skal betale gebyr og kurtag i forbindelse med refinansieringen.</p> <p>BRFkredit fastsætter hvilke obligationer, der skal udstedes i forbindelse med refinansieringen.</p> <p>BRFkredit kan fx beslutte, at:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Obligationerne skal have en kortere eller længere løbetid end de, der indløses ved refinansieringen. Det betyder, at intervallet til næste refinansiering bliver kortere eller længere – dog maksimalt 10 år.</li><li>• Referencerenten bliver en anden end CIBOR, 3 måneder. Det kan betyde, at renten vil blive fastsat med et andet interval. Den valgte referencerent skal dog opfylde de krav, der stilles til en referencerente i lov om finansiel virksomhed.</li><li>• Rentefastsættelsen skal ske på basis af observation af renten over flere dage i stedet for på baggrund af satsen på en bestemt dag.</li><li>• Obligationerne skal have et renteloft, der betyder, at der i den pågældende periode vil være en grænse for, hvor meget renten kan stige, eller at obligationernes rente inklusive tillæg ikke kan blive under 0.</li></ul> <p>Hvis den instans, der beregner den referencerente, der gælder for lånet, ophører med at beregne den pågældende referencerente, vil rente blive beregnet som anført men på basis af en af BRFkredit valgt tilsvarende referencerente.</p> <p>I tilfælde af ekstraordinære markedsforhold kan bestemmelserne i § 6 i Lov om Realkreditlån og realkreditobligationer m.v. træde i kraft. Det vil betyde, at refinansieringen udskydes og/eller, at renten fastlåses til et af loven fastlagt maksimum.</p> <p>Højest 30 år.</p>
Løbetid	<p>Lånets løbetid regnes fra udbetalingsdagen. BRFkredit kan dog fastsætte forfaldsdagen for sidste terminsydelse til en forfaldsdag, der ligger højst 1,5 måned før og højst 2 måneder efter udbetalingsdagen tillagt den løbetid, der anføres i låneaftalen.</p> <p>Annuitetslån.</p>
Afdragsform	Der er mulighed for afdragsfrihed i op til 10 år. I en afdragsfri periode betales kun rente og bidrag.

Afdragsfrihed	<p>Betaling af de udskudte afdrag begyndes umiddelbart efter ophør af en afdragsfri periode. Afdragsfrihed kan aftales for ned til en termin ad gangen. Aftale om afdragsfrihed skal indgås med BRFKredit senest 3 måneder før udløb af den terminsperiode, hvor afdragsfriheden skal gælde.</p> <p>Afdragsfrihed kræver særskilt bevilling.</p>
Tilbud	<p>Der gives tilbud, selvom obligationskursen er over 100.</p>
Udbetaling	<p>Lånet er et obligationslån. Det kan udbetales kontant eller ved overførsel af obligationerne til VP.</p> <p>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.</p>
Indfrielse	<p>Lånet ydes på baggrund af inkonverterbare obligationer. Lånet kan derfor kun indfris ved:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• obligationsindfrielse – bortset fra de to kalendermåneder, der ligger forud for en refinansieringsdato.</li><li>• opsigelse til kontant indfrielse til kurs 100 i de to kalendermåneder, der ligger umiddelbart inden refinansieringen. Uanset hvornår lånet indfris i denne periode, betales rente og bidrag indtil refinansieringsdatoen. Opsigelsen skal være skriftlig og være modtaget i BRFKredit senest den sidste bankdag inden de to kalendermåneder forud for refinansieringsdatoen.</li></ul> <p>For tiden tilbydes også:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Kontant indfrielse til aktuel kursværdi – bortset fra de to kalendermåneder, der ligger forud for en refinansieringsdato.</li></ul>
Kursgevinstbeskatning	<p>Se <i>Kursgevinstbeskatning</i>.</p>
Risikokategori	<p> Gul</p>

## INDFRIELSE AF REALKREDITLÅN

Et realkreditlån i BRFkredit kan indfri 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.

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.

En indfrielse kan ske ved modregning, når der skal udbetales et nyt lån samtidigt med indfrielsen. Hvis du 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, er der forskellige indfrielsesmetoder at vælge imellem. Disse er beskrevet nedenfor.

Alle indfrielsesmetoder kan dog ikke benyttes for alle lån. Uanset hvilken metode, du vælger, skal der betales 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 du skylder BRFkredit andre beløb, vil disse også skulle indbetales sammen med indfrielsesbeløbet.

For lån, hvor den oprindelige hovedstol er større end 3 mio. kr., gælder der visse begrænsninger i indfrielsesmulighederne, se 'BRFkredits almindelige forretningsbetingelser'.

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

Hvis du 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.

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 du ønsker at vide, om obligationerne bag lånet er vanskelige at skaffe, kan du kontakte BRFkredit for at høre om BRFkredit tilbyder kontantindfrielse i den pågældende obligationsserie og til hvilken kurs.

Når et realkreditlån indfries på baggrund af en indfrielsesmetode, hvor der sker en obligationshandel, beregner BRFkredit sig et tillæg til kursen og kurtage. Se satserne herfor i *Prisoversigten*.

## BESKRIVELSE AF INDFRIESES METODER

### Obligationindfrielse

Et realkreditlån kan altid indfries ved indlevering af obligationer. Dog kan lån, der skal refinansieres, ikke indfries i en periode på 2 måneder op til refinansiering. Ved denne type indfrielse, skal du selv købe obligationer af samme art/fondskode, som blev brugt til finansiering af lånet. Obligationerne skal overføres til BRFkredits konto i VP. Obligationens beløb skal svare til den aktuelle obligationsrestgæld på lånet.

Du 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'.

Du 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, du skal betale for at indfri lånet. Der er ingen beløbsbegrænsning i forbindelse med modregning. Se 'Kurssikring'.

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 du 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 du opsiges lånet med to måneders varsel til indfrielse den sidste bankdag i marts, juni, september og december. Hvis du fx ønsker at opsiges et lån til indfrielse i juni termin, skal BRFKredit have modtaget opsigelsen senest den sidste bankdag 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 du har opsagt et lån på denne måde, er du forpligtet til at indfri obligationsrestgælden på den sidste bankdag i den terminsmåned, hvortil lånet er opsagt.

Når du har opsagt lånet, kan lånet indfries før den termin, som lånet er opsagt til. I så fald bliver lånet 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 kurserne er over 100, fordi den gør det muligt at indfri lånet til kurs 100, selvom kursen er højere.

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 du 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 genplaceringsrente, som BRFKredit betaler til dig for at modtage indfrielsesbeløbet før tid. Differencerenten beregnes af den aktuelle obligationsrestgæld og er fradragberettiget.

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

## **SKAT**

For kunder, der er skattepligtige i henhold til selskabsskatte-loven, har vi i beregningerne i lånetilbuddet anvendt 22%

For kunder, der er personligt skattepligtige, har vi beregningerne i lånetilbudspakken anvendt en skattesats, der svarer til den aktuelle kommuneskatteprocent, incl. kirkeskat og sundhedsbidrag. I årene til og med 2019 er den anvendte skatteprocent nedsat med 1 pct. point årligt. For resten af lånets løbetid anvendes den samme skattesats som i 2019.

### **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**

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 indeksslån.

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

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

### Beregning af kursgevinst

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

$$\begin{array}{l} \text{Indfriet restgæld på lånet} \\ \text{minus Kursværdi af indfriet obligationsrestgæld.} \end{array}$$

Eksempel:

Hvis du optager et kontantlån på 1.000.000,00 kr. til kurs 99,60 i dag, vil lånet have en restgæld på 1.000.000,00 kr. og en obligationsrestgæld på 1.004.016,06 kr.

Hvis du ønsker at indfri lånet om 10 år, er restgælden 813.549,91 kr. mens obligationsrestgælden er 816.001,04 kr. Hvis kursen på dette tidspunkt er 99, bliver kursværdien af den indfrieede obligationsrestgæld 807.841,03 kr. Kursgevinsten bliver således 813.549,91 kr. - 807.841,03 kr. = 5.708,88 kr.

Du bliver beskattet af 5.708,88 kr. minus omkostninger.

Hvis du indfrier et lån, som du har overtaget fra den tidligere ejer, beregnes kursgevinsten efter samme princip, men in-

den beregningen skal den indfrieede restgæld på lånet ganges med en faktor. Denne faktor er afhængig af obligationskursen på det tidspunkt, hvor du overtog lånet.

### Undtagelser

Hvis du 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 lånet indfries højst 6 måneder før, eller højst 6 måneder efter den dag, hvor købsaftalen er underskrevet.

Indfrier du 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 du også læse om den faktor, der skal beregnes, hvis du har overtaget lånet fra den tidligere ejer. Du kan også læse om indfrielse og opsigelse af lån i forbindelse med ejerskifte. Du 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:

- Du 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/tab 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, gældsøvertagelse og indfrielse/nedbringelse samt vekselomkostninger ved omvæksling mellem kroner og euro i et vist omfang fratrækkes.

Der kan være enkelte forskelle på reglerne for erhvervs virksomheder 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 disse regler. I brochuren kan du også læse om den faktor, der skal beregnes, hvis du har overtaget lånet fra den tidligere ejer. Du kan også læse om indfrielse og opsigelse af lån i forbindelse med ejerskifte. 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
- lånet er tilbudt til en kurs over 100.

For lån, der udbetales i henhold til en aftale om kurssikring, træder tidspunktet for indgåelse af aftalen istedet for udbetalingstidspunktet.

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 fradrages/medtages omkostninger ved lånets etablering. Skattepligten bortfalder, hvis nettokursgevinsten/tab er ikke overstiger 2.000 kr.

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

## KURSTABSFRADrag

Det vil altid fremgå af lånetilbuddet, hvis der er et kurstabsfradrag knyttet til det lån, der indfries.

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 indfriede 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 restgælds dato 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 du 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 du indfrier et lån i et andet realkreditinstitut, og der til dette lån er knyttet et kurstabsfradrag, skal du sende indfrielsesafregningen til BRFkredit. 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 fradragret for kurstab efter reglerne i kursgevinstloven.

Kurstabsfradraget fremgår af årsopgørelsen, og beløbet er indberettet til skattemyndighederne.

## NÅR LÅNET ER UDBETALT

I forbindelse med lånets udbetaling modtager du 'Låneafregning' og 'Betalingsvilkår'. Her kan du bl.a. se, hvor meget 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.

Terminsydelserne kan betales via BetalingsService, på posthus, i pengeinstitut, over girokonto eller via netbank.

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

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

## 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 opkrævning gives til den anden part, så denne kan benytte opkrævningen til rettidig betaling.

## Kontrolkode

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

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

Kontrolkoden skal derfor opbevares omhyggeligt.

Kontrolkoden kan også benyttes til beregninger på brf.dk.

## HVIS DU 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 KUNDEOPLYSNINGER

### BRFkredit er en del af Jyske Bank koncernen

Som finansielle virksomheder har vi brug for at have en række oplysninger om vores kunder og deres engagementer registreret. Disse oplysninger er beskyttet af reglerne om tavshedspligt i Lov om Finansiell Virksomhed. Nedenfor kan du læse nærmere om, hvordan vi behandler oplysningerne. Du kan naturligvis altid kontakte os og få at vide, hvilke oplysninger vi behandler om dig. Ønsker du oplysningerne på skrift, kan det koste et mindre gebyr.

Opdager vi, at der er fejl i oplysningerne om dig eller din virksomhed, eller er oplysningerne vildledende, retter og sletter vi oplysningerne, så behandlingen kan ske på et rigtigt grundlag.

Har du spørgsmål, er du velkommen til at kontakte det selskab i koncernen, hvor du er kunde.

## OPLYSNINGER OM ERHVERVSKUNDER

### Indsamling, registrering og brug af oplysninger

Ved etableringen af et kundeforhold, skal virksomhedens navn, adresse CVR.nr (evt. cpr.nr.) oplyses. Oplysningerne skal dokumenteres og udskrift fra Erhvervsstyrelsen, stiftelsesdokument eller anden dokumentation skal fremvises. Er der tale om en personligt drevet virksomhed skal pas eller anden dokumentation med billede og CPR.nr. fremvises. Desuden skal formålet med og det forventede omfang af kundeforholdet oplyses. Skal der ske en kreditvurdering, skal økonomiske og skattemæssige forhold oplyses.

Afgivelsen af disse oplysninger er en forudsætning for at blive kunde.

Udover de oplysninger du selv giver os, kan vi indhente oplysninger fra ejendoms- og personregistre og fra offentligt tilgængelige kilder og registre. Vi kan også registrere henvendelse om lån, som vi har modtaget fra andre realkredit- og pengeinstitutter. Til brug for kreditvurdering m.v. kan vi indhente nødvendige oplysninger fra kreditoplysningsbureauer og advarselsregistre. Vi opdaterer oplysningerne løbende.

Formålet med at behandle oplysninger om din virksomhed eller dig er at foretage fx kunderådgivning, kundepleje, kundeadministration, kreditvurdering, risikovurdering og markedsføring og at kunne tilbyde dig finansielle tjenesteydelser af enhver art. Dine oplysninger bruges også i interne datamodeller til brug for de nævnte formål. Herudover anvendes indsamlede oplysninger til statistik og lovpligtige indberetninger.

Bruger du kredit- og betalingskort, checks, netbank, Betalingsservice mv., henter vi oplysninger fra forretninger, pengeinstitutter og andre. Det gør vi for at kunne gennemføre betalinger, udarbejde kontoudskrifter, betalingsoversigter og lignende.

### Videregivelse af oplysninger imellem Jyske Bank og BRFKredit

Der kan i henhold til lovgivningen udveksles oplysninger om en erhvervskunde – dog ikke rent private oplysninger – til brug for risikostyring herunder kreditvurdering og kreditadministration.

Du vil blive bedt om at give samtykke til, at der også kan ske videregivelse af de kundeoplysninger, der bruges ved kreditvurdering, til brug for markedsføring og en samlet rådgivning,

der tager højde for engagementet i begge selskaber. Sædvanlige kundeoplysninger (fx navn og adresse) kan videregives uden samtykke.

Hvis du ikke ønsker at give samtykke til udveksling af kundeoplysninger til brug for markedsføring og koncerntrådgivning, kan vi ikke give dig koncerntrådgivning. Et samtykke til at blive kontaktet elektronisk vil i givet fald kun blive brugt af det selskab, hvor du er kunde.

I det omfang lovgivningen kræver det, videregiver vi oplysninger til offentlige myndigheder – eksempelvis indberetninger efter skattekontrollen. I tilfælde af misligholdelse kan vi give oplysninger til kreditoplysningsbureauer og advarselsregistre.

## PERSONOPLYSNINGER

### Indsamling, registrering og brug af oplysninger

Når du bliver kunde, skal du oplyse navn, adresse, CPR-nr. og evt. CVR-nr. Du skal vise pas eller anden dokumentation med billede og CPR-nr. Desuden skal du oplyse formålet med og det forventede omfang af dit kundeforhold. Skal der ske en kreditvurdering, skal du oplyse om din/Jeres økonomiske og skattemæssige forhold.

Hvis du ikke ønsker at give disse oplysninger, kan du ikke blive kunde.

Udover de oplysninger du selv giver os, kan vi indhente oplysninger fra ejendoms- og personregistre og fra andre offentligt tilgængelige kilder og registre. Vi kan også registrere henvendelser om lån, som vi har modtaget fra andre realkredit- og pengeinstitutter. Til brug for kreditvurdering m.v. kan vi indhente nødvendige oplysninger fra kreditoplysningsbureauer og advarselsregistre. Vi opdaterer oplysningerne løbende.

Formålet med at behandle oplysninger om dig er at foretage fx kunderådgivning, kundepleje, kundeadministration, kreditvurdering, risikostyring og markedsføring og at kunne tilbyde dig finansielle tjenesteydelser af enhver art. Dine oplysninger bruges også i interne datamodeller til brug for de nævnte formål. Herudover anvendes indsamlede oplysninger til statistik og lovpligtige indberetninger.

Bruger du kredit- og betalingskort, checks, netbank, Betalingsservice m.v., henter vi oplysninger fra forretninger, pengeinstitutter og andre. Det gør vi for at kunne gennemføre betalinger, udarbejde kontoudskrifter, betalingsoversigter og lignende.



## Videregivelse af oplysninger

Du vil som kunde blive bedt om at give samtykke til videregivelse af registrerede kundeoplysninger til Jyske Bank. De oplysninger der kan videregives er sædvanlige kundeoplysninger, oplysninger om løn- og formueforhold, oplysninger om misligholdelse og restancer, oplysninger om kreditværdighed, og oplysninger som du selv har givet os – fx budgetoplysninger. Oplysningerne bruges til behandling af ansøgning om lån, kreditter og garantier, løbende kunde- og kreditvurdering, løbende risikostyring, herunder kreditopfølgning og løbende kreditadministration. Hvis du ikke ønsker at give dette samtykke, betyder det, at du ikke kan blive kunde.

Du vil også blive bedt om at give samtykke til videregivelse til Jyske Bank af kundeoplysninger til brug for markedsføring og en samlet rådgivning, som tager højde for dine engagementer i begge selskaber (koncernrådgivning). Hvis du ikke ønsker at give samtykke til dette, kan du godt blive kunde, men vi kan ikke give dig koncernrådgivning.

I det omfang lovgivningen kræver det, videregiver vi oplysninger til offentlige myndigheder – eksempelvis indberetninger efter skattekontrolløven. I tilfælde af misligholdelse kan vi give oplysninger til kreditoplysningsbureauer og advarselsregistre.

## Fejl i registrerede oplysninger

Opdager vi, at der er en fejl i oplysningerne om dig, eller er oplysningerne vildledende, retter eller sletter vi oplysningerne, så behandlingen kan ske på et rigtigt grundlag.

## Kontakt

Har du spørgsmål, er du velkommen til at ringe eller maile til det selskab, hvor du er kunde.

## Klage

Er du utilfreds med, at vi behandler oplysninger om dig, eller med hvordan det sker, kan du klage til os. Det kan ske via mail til [juridisk\\_lyngby@brf.dk](mailto:juridisk_lyngby@brf.dk)

Du kan desuden klage til:

Datatilsynet

Borgergade 28, 5. sal

1300 København K.

## Henvendelser fra BRFKredit

I forbindelse med at du gav samtykke til udveksling af oplysninger om dit kundeforhold imellem Jyske Bank og BRFKredit, blev du også bedt om at tage stilling til, hvorledes BRFKredit og Jyske Bank må kontakte dig med hensyn til gode råd og markedsføring med brev, e-mail og telefonisk.

Hvis du ikke har givet samtykke til videregivelse til Jyske Bank af oplysninger til brug for markedsføring og samlet koncernrådgivning, vil de tilsagn, du har givet til at blive kontaktet, kun blive brugt af det selskab (BRFKredit eller Jyske Bank), hvor du er kunde.

Hvis du har givet samtykke til, at vi må kontakte dig per brev, betyder det, at du vil modtage henvendelser af markedsføringsmæssig karakter, uanset om du er tilmeldt den såkaldte Robinsonliste i cpr. registeret.

Hvis du ombestemmer dig og ikke ønsker at blive kontaktet på de måder, du har givet samtykke til, kan du til enhver tid ændre dine samtykker ved at kontakte BRFKredit på telefon 70 10 21 00.

## BRFKREDITS ALMINDELIGE FORRETNINGSBETINGELSER, PR. 10. JANUAR 2017

De almindelige forretningsbetingelser gælder for realkreditlån og andre forretningsforhold med BRFKredit a/s (herefter BRFKredit), med mindre andet udtrykkeligt fremgår af særskilt aftale eller vilkår for det enkelte forretningsforhold.

### Lånetilbud

Det fremgår af Pantsætnings- og Låneaftalen med bilag, hvor længe et lånetilbud er gældende.

Indtil et lån er udbetalt, kan et lånetilbud eller en låneaftale bortfalde efter BRFKredits bestemmelse, hvis

- der indledes retsforfølgning mod ejendommen
- ejendommen bliver udsat for en væsentlig værdiforringelse
- ejendommen sælges eller sættes til salg
- lånsøger har restancer på andre lån/kreditter til BRFKredit og/eller Jyske Bank/FinansNetbanken
- lånsøger har restancer på foranstående lån i ejendommen. BRFKredit kan forlange, at lånsøger dokumenterer, at der ikke er restancer.
- lånsøger registreres i RKI eller andet kreditvarselsregister
- lånsøger træder i solvent likvidation der indledes frivillig eller ufrivillig insolvensbehandling mod lånsøger – herunder gældssanering
- lånsøger dør
- lånsøger tager fast ophold i udlandet eller flytter sine væsentligste aktiviteter til udlandet
- lånsøger har afgivet urigtige oplysninger og/eller fortiet forhold, der har haft indflydelse på låneudmålingen, værdiansættelsen og/eller kreditvurderingen.
- andre efter BRFKredits skøn væsentlige forudsætninger for lånetilbuddet ikke er opfyldte, herunder, at der er sket en væsentlig forringelse af lånsøgers økonomiske forhold.

For erhvervskunder kan et lånetilbud eller en låneaftale tillige bortfalde, hvis

- lånsøger bliver taget under tvangsopløsning
- hvis der sker væsentlige ændringer i virksomhedens ledelses-, ejer- eller vedtægtsmæssige forhold, som efter BRFKredits vurdering har betydning for låneforholdet.

Et lånetilbud eller låneaftale kan desuden bortfalde, hvis en kautionist eller pantsæt-

ter rammes af et eller flere af samtlige ovenstående forhold.

Lånsøger hæfter for eventuelle omkostninger, der skyldes lånetilbuddets eller låneaftalens bortfald på baggrund af nævnte forhold.

Hvis der er indgået aftale om kurssikring på et tilbudt lån, og lånetilbuddet/låneaftalen bortfalder i overensstemmelse med de anførte vilkår, bortfalder den indgåede aftale om kurssikring samtidig. BRFKredit kan forlange, at lånsøger betaler omkostningerne ved bortfald af en aftale om kurssikring.

### Låneudbetaling

Udbetaling af lån med tilhørende obligationer sker i den eller de obligationer (fondskoder), som er åbne for udlån på udbetalingstidspunktet. Medmindre andet er særskilt aftalt, fastsætter BRFKredit hvilke obligationer, der skal udstedes i forbindelse med udbetaling af lånet. Udbetaling kan efter BRFKredits beslutning således også ske i en anden/andre fondskode(r) end de(n), der ligger til grund for lånetilbuddet.

Ved udbetaling kan BRFKredit modregne i låneprovenuet med tilgodehavender på andre lån i BRFKredit i den pågældende eller andre ejendomme ejet af låntager. Modregning kan ske, uanset om tredjemand har rettigheder over låneprovenuet.

Udbetales lån ved overførsel af obligationer til en konto i Værdipapircentralen, skal låntager inden udbetaling indbetale alle omkostninger samt vedhængende kuponrente til BRFKredit, medmindre andet er aftalt.

### Betalinger på lånet

Medmindre andet er aftalt, består en terminsydelse af renter og afdrag. Desuden omfatter terminsydelsen bidrag. Rente beregnes af restgælden.

Terminsydelserne betales kvartårligt.

BRFKredit fastsætter betalingssted og -form. Betaling kan ikke ske med kontanter. Ved betaling til BRFKredit ved overførsel fra en bankkonto via netbank skal beløbet være bogført på BRFKredits konto senest sidste rettidige betalingsdag.

Sidste rettidige betalingsdag fastsættes af BRFKredit og er for tiden den sidste bankdag i forfaldsmåned. Ved bankdag forstås enhver dag, hvor både danske betalingsformidlingssystemer og danske pengeinstitutter beliggende i Danmark holder åbent.

Ændring af sidste rettidige betalingsdag vil blive varslet 3 måneder inden den termin, hvor den ændrede sidste rettidige betalingsdag skal finde anvendelse.

Lånets første terminsydelse beregnes som en delydelse regnet fra udbetalingsdagen til udløbet af den terminsperiode, hvis forfaldsdag ligger efter udbetalingsdagen.

Sidste terminsydelse består af et afdrag, der er lig med lånets obligationsrestgæld ved begyndelsen af sidste terminsperiode tillagt eventuel indeksering samt et rente- og bidragsbeløb, der beregnes til udgangen af den pågældende terminsperiode. Ved fast forrentede kontantlån vil rentebeløbet dog blive reguleret med det beløb, der er nødvendigt, for at obligationsrestgælden ved begyndelsen af sidste terminsperiode med tillæg af periodens obligationsrente kan blive dækket af summen af afdraget og det regulerede rentebeløb.

Ved lån med variabel rente kan BRFKredit ved enhver ændring i renten foretage en genberegning af ydelses- og/eller rentevilkår. For lån med afdrag indebærer dette, at sammensætningen af terminsydelsen ændres, herunder at afdragenes størrelse ændres.

### Morarente

Ved forsinket betaling af terminsydelser, opsagte beløb, andre ekstraordinære indfrielsesbeløb og andre forfaldne beløb herunder betalinger, der skal ske til BRFKredit på baggrund af misligholdelse af en aftale om kurssikring, betales morarente af det forfaldne beløb.

Morarenten beregnes fra forfaldstidspunkt til betaling sker. Morarenter opkræves så vidt muligt sammen med næste terminsydelse på lånet. BRFKredit kan beregne morarente af ubetalte morarenter. Den aktuelle morarentesats for forsinket betaling af terminsydelser fremgår af BRFKredits prisoversigt.

For forsinket betaling af andre forfaldne beløb betales morarente efter rentelovens regler.

### Løbetid

Realkreditlån vil ikke altid have nøjagtig den løbetid, der er angivet i Pantsætnings- og låneaftalen. Dette skyldes bl.a., at de skal udløbe på bestemte datoer. Lån, der skal rentetilpasses, skal som udgangspunkt altid udløbe til en rentetilpasningsdato, og

andre lån skal udløbe på den sidste dag i en terminsperiode. Lånets udbetalingsdag får således betydning for den nøjagtige løbetid.

Det fremgår af Låntypevilkår for den enkelte låntype, hvordan forfaldsdagen for lånets sidste terminsbetaling fastlægges. Den sidste terminsbetaling og dermed lånets konkrete løbetid vil fremgå af dokumenter, der udstedes efter lånets udbetaling. Datoen kan ændres i forbindelse med en eventuel flytning af rentetilpasningstidspunktet.

### Afdragsfrihed

Hvis en låntype giver mulighed for afdragsfrihed, kan BRFKredit bevilge afdragsfrihed i en eller flere perioder inden for lovgivningens rammer og betingelser.

### Låntagers opsigelse og indfrielse

Pantsætnings- og låneaftalen og Låntypevilkår for låntypen fastlægger, hvordan og på hvilke vilkår, lånet kan indfries eller nedbringes ekstraordinært.

Hvis et lån kan indfris på baggrund af en opsigelse, skal opsigelsen ske skriftligt og med et varsel, som fremgår af Låntypevilkår for den relevante låntype. En opsigelse er bindende for låntager. Når lånet er opsagt, kan lånet ikke indfries ved indlevering af obligationer.

Ved betaling af ekstraordinære afdrag nedsættes hovedstol, lånerestgæld og fremtidige terminsydelser på lånet forholds-mæssigt. Dog kan der ske en genberegning af terminsydelsen (i procent af den nedsatte hovedstol) og for kontantlån desuden af rentesatsen.

Beregning af vilkår og beløb ved ekstraordinær indfrielse foretages af BRFKredit. Beregning og gennemførelse af indfrielse sker mod betaling af gebyr.

BRFKredit kan forlange, at der stilles en efter BRFKredits vurdering tilstrækkelig sikkerhed for betaling af opsagte beløb.

Opdeling af lån og pantebrev på flere panter kan kun ske med BRFKredits godkendelse.

### Særligt for lån på mere end 3 mio. kr. ydet på baggrund af konverterbare obligationer

For lån med en oprindelig hovedstol på mere end 3 mio. kr., som udbetales til en kurs over 100 (eller en anden kurs, som det forud er fastsat, at lånet vil kunne indfries til efter en opsigelse) er der visse begrænsninger i mulighederne for indfrielses- og nedbringelse i de første 12 måneder år efter lånets udbetaling. Begrænsningen gælder kun for

lån, der er baseret på konverterbare obligationer.

Et sådant lån på mere end 3 mio. kr. 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. Indfrielse mod betaling af differencerente, kan tidligst ske, når der i henhold til de almindelige regler for indfrielse, 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 indfrielsen med differencerente. Sælges ejendommen inden udbetalingsdagen, gælder begrænsningen i indfrielsesmulighederne også for en køber, der ønsker at gældsøvertage lånet.

Afholdelse af tvangsauktion, at låntager kommer under rekonstruktionsbehandling samt låntagers konkurs, likvidation, tvangsakkord og dødsfald sidestilles med salg efter udbetalingsdagen i relation til bortfald 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 konto i Værdipapircentralen, gælder begrænsningen, hvis gennemsnitskursen på de pågældende obligationer 2 børsdage før udbetalingen 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.

Et lån omfattet af ovenstående begrænsning kan dog til enhver tid og uden disse begrænsninger indfries ved overførsel af de bagvedliggende obligationer til BRFKredits konto i Værdipapircentralen.

### Salg og gældsøvertagelse

Hvis den pantsatte ejendom eller dele heraf sælges eller på anden måde skifter ejer, bortfalder hele lånet til fuld indfrielse. Den nye ejer kan ansøge BRFKredit om at overtage

gælden. Den tidligere ejer er ikke frigjort fra hæftelsen over for BRFKredit, før BRFKredit har bevilget endelig gældsøvertagelse til den nye ejer. Vilkår og gebyr for gældsøvertagelse fastsættes af BRFKredit.

### Priser

#### Bidrag, rentetillæg, rente m.v.

Udover afdrag og rente kan BRFKredit opkræve bidrag, rentetillæg, kurssikring, morarente samt andet vederlag.

De satser, der gælder på tidspunktet for udarbejdelse af et lånetilbud, vil fremgå af Pantsætnings- og Låneaftalen eller BRFKredits prisoversigt.

Satserne – herunder minimumsbidrag og beregning af bidrag og renten på lån uden oplysning om tilhørende obligationer – kan ændres for både grupper af lån og individuelle lån efter følgende principper:

Hvis ændringen omfatter grupper af lån og er til låntagers ugunst, skal ændringerne varsles mindst 3 måneder før den første periode, ændringen skal gælde for – for lån uden oplysning om tilhørende obligationer kan ændring efter a) dog ske uden varsel – og være begrundet i et eller flere af følgende forhold:

- Penge eller kreditpolitiske ændringer i ind- eller udland, der påvirker BRFKredits adgang til penge- eller obligationsmarkederne eller det almindelige renteniveau af betydning for BRFKredit.
- Markeds-mæssige eller forretningsmæssige grunde – dette kan fx være, for at imødegå øgede omkostninger på grund af tab eller hensættelser, skatter og afgifter, for at opretholde eller styrke kapitalgrundlaget samt øgede krav til kapitalberedskabet og/eller lov- eller myndighedskrav eller – for lån uden oplysning om tilhørende obligationer – hvis prisfastsættelsen af kapitalfremskaffelsen er behæftet med ekstraordinær usikkerhed, fordi penge- eller obligationsmarkederne – ikke kun i få bankdage – i væsentlig grad fungerer unormalt.
- BRFKredit ønsker at ændre sin generelle prisfastsættelse af forretningsmæssige grunde, fx af indtjeningsmæssige årsager eller for at udnytte sine ressourcer eller kapacitet på en mere hensigtsmæssig måde.

Hvis ændringen er individuel, skal en ændring til ugunst for låntager varsles mindst 3 måneder før, ændringen skal gælde og

være begrundet i et eller flere af følgende forhold:

- a) Låntager har eller har haft misligholdt sine forpligtelser efter aftalen.
- b) Der er sket ændringer i de individuelle forhold vedrørende låntager og/eller ejendommen, der blev lagt til grund ved fastsættelsen af låntagers vilkår, fx låntagers eller kautionistens økonomi, låntagers ejer- eller ledelsesforhold, pantets værdifasthed, pantets omsættelighed eller engagementets omfang, rentabilitet og beskaffenhed i øvrigt.

Er BRFkredit underlagt et balanceprincip fastlagt efter loven, kan BRFkredit, uanset ovenstående, uden varsel forhøje lånets rente eller et eventuelt tillæg hertil, så renten inklusive eventuelt tillæg har en størrelse, der dækker såvel kreditors opfyldelse af det relevante balanceprincip som BRFkredits rentemarginal/bidrag.

Ændring af morarentesatsen eller beregningsmetoden til ugunst for låntager kan ske uden varsel, hvis ændringen er begrundet i udefrakommende forhold, som BRFkredit ikke har indflydelse på. I andre tilfælde skal en ændring til låntagers ugunst varsles mindst 3 måneder før, ændringen skal gælde.

### Gebyrer og kurtage

BRFkredit opkræver gebyrer for ydelser m.v., fx ekspedition af en lånesag, ændring af en fastrenteperiode. BRFkredit opkræver også kurtage i forbindelse med en værdipapirhandel.

Et gebyr m.v. beregnes enten som et fast beløb, en procentsats eller en timesats eller en kombination heraf. Visse gebyrer er fastsat ved lov.

De satser, der gælder på tidspunktet for udarbejdelsen af en låneaftale, vil fremgå af Pantsætnings- og Låneaftalen eller af BRFkredits prisoversigt.

De satser, der gælder på senere tidspunkter i lånets løbetid, vil fremgå af den til den tid gældende prisoversigt og ordredudførelsespolitik.

Nye gebyrer eller andet vederlag, der fremover skal betales i bestående aftaler, kan indføres eller senere reguleres med et varsel på 3 måneder.

Ændringerne kan være begrundet i et eller flere af følgende forhold:

- a) Markedsmæssige eller forretningsmæssige grunde – dette kan fx være for at imødegå øgede omkostninger på grund af tab eller hensættelser, skatter og afgifter eller for at opretholde eller styrke kapitalgrundlaget.
- b) BRFkredit ønsker at ændre sin generelle pris-, gebyr- og rentefastsættelse af forretningsmæssige grunde, fx af indtjeningsmæssige årsager eller for at udnytte sine ressourcer eller kapacitet på en mere hensigtsmæssig måde

Gebyrer for serviceydelser, der ikke er knyttet til ordinær, rettidig afvikling af lånet over lånets løbetid, kan indføres eller ændres uden varsel.

### Meddelelse af ændringer

Alle ændringer der i henhold til ovenstående bestemmelser om priser samt gebyrer og kurtage skal varsles over for kunden, enten pr. brev, på andet varigt medium eller elektronisk.

### Obligationer

Lån ydes som hovedregel på baggrund af BRFkredits udstedelse af obligationer. For visse lån, er der ingen direkte sammenhæng mellem lånet og de udstedte obligationer.

For lån, hvor der er en oplyst sammenhæng mellem lånet og de udstedte obligationer, vil det af Pantsætnings- og Låneaftalen fremgå, hvilke obligationer, der forventes udstedt i anledning af lånet. BRFkredit forbeholder sig dog ret til at benytte andre obligationer end de anførte. I forbindelse med udbetalingen oplyses, hvilke obligationer, der er udstedt.

Selv om der ikke sker refinansiering af et lån, er BRFkredit berettiget til at ombytte de udstedte obligationer med obligationer udstedt i et andet kapitalcenter forudsat, at disse obligationer har nøjagtig samme vilkår, og der udstedes i samme mængde.

Ved udbetaling af obligationslån udstedes obligationer svarende nøjagtigt til lånets hovedstol.

Ved udbetaling af kontantlån udstedes så mange obligationer, som er nødvendige for, at lånets hovedstol kan udbetales kontant.

### Aftaler om kurssikring

En aftale om kurssikring er en aftale mellem BRFkredit og kunden om, at et lån udbetales eller indfries til en bestemt kurs på en bestemt dato. Kurssikring af en låneudbetaling kan efter BRFkredits beslutning ske i en anden/andre fondskode(r) end de(n), der ligger til grund for lånetilbuddet.

Der betales også kurtage, når et lån udbetales eller indfries i henhold til en aftale om kurssikring. I forbindelse med indfrielse i henhold til en aftale om kurssikring betales desuden indfrielsesgebyr.

Aftale om kurssikring kan indgås mundtligt. Aftalen bekræftes skriftligt af BRFkredit, efter at aftalen er indgået.

Når der er indgået aftale om kurssikring, kan lånet ikke udbetales eller indfries på anden måde end i overensstemmelse med aftalen.

BRFkredit kan afslå at indgå en aftale om kurssikring eller betinge aftalen af, at der indbetales et depositum eller stilles anden sikkerhed.

Hvis en aftale om kurssikring misligholdes af kunden, skal kunden betale gebyr for ophævelsen af aftalen.

Hvis der er tale om misligholdelse af en aftale om kurssikring af en udbetaling, er kunden tillige 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. Betales det beregnede beløb ikke inden udløbet af den anførte betalingsfrist, påløber der morarenter fra den aftalte udbetalingsdag i overensstemmelse med rentelovens regler.

Hvis der er indgået aftale om kurssikring af en indfrielse, og denne aftale misligholdes, fritager det ikke kunden for at indfri lånet. Der skal desuden betales morarenter af det i forbindelse med aftalens indgåelse beregnede indfrielsesbeløb efter rentelovens regler fra den dato, hvor lånet skulle have været indfriet til betaling sker.

Hvis BRFkredit er indforstået med, at lånet ikke indfris, kan lånet forblive i ejendommen, mod at kunden betaler 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. Betales det beregnede beløb ikke inden udløbet af den anførte betalingsfrist, påløber der morarenter fra den aftalte indfrielsesdag i overensstemmelse med rentelovens regler.

Reglerne om misligholdelse gælder tilsvarende, hvis en aftale om kurssikring skal ændres til et andet beløb end det aftalte.

## Generelle forhold

Så længe der består et forretningsforhold med BRFKredit, kan BRFKredit kræve, at der indsendes regnskab for såvel låntager som kautionister, interessenter eller andre, der er økonomisk involveret, eller hvis der er tale om en privatkunde dokumentation for låntagers økonomiske forhold.

Hvis den rente, der ifølge aftalegrundlaget skal betales på et lån, er eller bliver mindre end nul (negativ), vil det negative rentebeløb blive anvendt til betaling af afdrag, der efter aftalevilkårene skal betales på lånet. Negative rentebeløb herudover anvendes til betaling af yderligere afdrag på lånet. For lån, der optages efter 12. september 2015, kan det dog i forbindelse med låneoptagelsen aftales, at den del af et negativt rentebeløb, som overstiger de aftalte afdragsbetalinger, kan anvendes til betaling af andre pligtige ydelser på lånet eller udbetales til låntager. Tilsvarende kan det i forbindelse med låneoptagelsen aftales, at lånets rente ikke kan blive mindre end nul.

BRFKredit kan indhente oplysninger om den belånte ejendom i Bygnings- og Boligregistret (BBR), så længe BRFKredit har pant i ejendommen. BRFKredit kan på ethvert tidspunkt forlange dokumentation for, at ydelser på foranstående lån er betalt. BRFKredit kan forlange at få ret til at indhente oplysninger herom gennem andre kreditinstitutter, og herunder anvende disse institutters informationssystemer.

BRFKredit forbeholder sig ret til at optage telefonsamtaler med kunder.

I alle situationer, hvor BRFKredit eller kunden ifølge aftalen skal give meddelelser med et vist varsel, kan BRFKredit ændre varslets længde med et varsel på 3 måneder.

BRFKredit er berettiget til at besigtige den pantsatte ejendom såvel udvendigt som indvendigt også efter udbetalingen af lånet.

Hvor BRFKredit efter udbetalingen af lånet konstaterer, at værdiansættelsen har været for høj, kan BRFKredit kræve lånet nedbragt, så det har sikkerhed inden for lovens lånegrænse. BRFKredit vil i så fald uden omkostninger for låntager tilbyde denne et lån på samme vilkår, men hvor lånet ikke er baseret på udstedelse af obligationer. Låntager er forpligtet til at medvirke hertil.

Inden udbetaling af et lån kan BRFKredit kræve, at låntager legitimerer sig på den måde, som efter BRFKredits vurdering er nødvendig til opfyldelse af kravene i Lov om forebyggende foranstaltninger mod

hvidvask af udbytte og finansiering af terrorisme.

## Elektronisk kommunikation

BRFKredit kan give kunden alle oplysninger i elektronisk form, selv om der i aftaledokumenter, vilkår m.v. bruges ord som 'skriftligt', 'brev', m.v. Elektroniske breve og dokumenter har samme retsvirkning, som almindelig post. Aftaler du det med BRFKredit, kan du underskrive aftaler elektronisk.

Hvis kunden ikke ønsker at modtage breve og dokumenter fra BRFKredit elektronisk, kan dette aftales med BRFKredit. BRFKredit kan opkræve gebyr for at sende breve og dokumenter med almindelig post.

## Force majeure

BRFKredit er erstatningsansvarlig, hvis BRFKredit 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 erstatningsansvarlig for tab, som skyldes:

- nedbrud i/manglende adgang til IT-systemer, eller beskadigelse af data i disse systemer, der kan henføres til nedenstående begivenheder, uanset om det er 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 imod eller iværksat af BRFKredit selv eller dens organisation og uanset konfliktens årsag. Det gælder også, når konflikten kun rammer dele af BRFKredit
- andre omstændigheder, som er uden for BRFKredits kontrol

BRFKredits ansvarsfrihed gælder ikke, hvis

- BRFKredit burde have forudset 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.

## Værneting og lovvalg

Enhver tvist mellem låntager/kunden og BRFKredit skal afgøres efter dansk ret og med værneting ved byretten i den rets-

kreds, hvor BRFKredit har registreret hjemsted, medmindre andet fremgår af ufravigelige regler.

## Ændring af forretningsbetingelserne

BRFKredit kan ændre vilkårene i de almindelige forretningsbetingelser. Ændringer, der ikke er til ugunst for låntager, varsles ikke. Andre ændringer kan ske med minimum 1 måneds varsel efter bekendtgørelse på BRFKredits hjemmeside, i et eller flere landsdækkende danske dagblade eller ved meddelelse til låntagerne.

De ændrede almindelige forretningsbetingelser gælder herefter også for allerede eksisterende kundeforhold. De ændrede forretningsbetingelser udleveres hos BRFKredit, og de vil være tilgængelige på BRFKredits hjemmeside.

## JUSTITSMINISTERIETS ALMINDELIGE BETINGELSER B

Justitsministeriets almindelige betingelser B er standardvilkår, der gælder for alle realkreditlån medmindre andet er aftalt. Betingelserne er også en del af det pantebrev, der tinglyses på din ejendom.

- 1) Debitor er personlig ansvarlig for opfyldelse af forpligtelserne efter dette pantebrev og underkastet de til enhver tid for realkreditinstituttet gældende vedtægter og bestemmelser fastsat i medfør af vedtægterne, herunder eventuelle bestemmelser om solidarisk ansvar.
- 2) Kapitalen er uopsigelig fra kreditors side. Debitor kan nedbringe eller indfri gælden kontant eller med obligationer efter reglerne i vedtægterne. Debitor er forpligtet til at acceptere, at der skal ske nedbringelse af realkreditlån, såfremt lånet er ydet i strid med lov om realkreditlån og realkreditobligationer mv., jf. § 53, stk. 1 i lov om finansiel virksomhed.
- 3) Betalinger efter dette pantebrev skal ske portofrit på kreditors bopæl, som er anført i pantebrevet, eller på et andet sted inden for landets grænser, der opgives af kreditor.
- 4) Erlægges kapital, ordinære eller ekstraordinære ydelser ikke rettidigt, svares morarenter m.v. efter de i vedtægterne fastsatte regler. Hvis forfaldsdagen eller sidste rettidige betalingsdag falder på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdagen den 5. juni, udskydes dagen til den følgende hverdag. På samme måde udskydes udløbsdagen for alle frister efter nærværende pantebrev. Indbetaling inden for ovennævnte frist til et pengeinstitut her i landet, bortset fra Grønland, til befordring til betalingsstedet er rettidig betaling.
- 5) Debitor har pligt til at underrette kreditor om bopælsforandring. Sådan underretning kan ikke ske på en betalingsblanket, såfremt det af blankettens tekst fremgår, at meddelelser til betalingsmodtageren ikke må gives på denne. Påkrav fra kreditor kan afsendes til eller fremsættes på den af debitor senest oplyste bopæl uanset bopælsforandring, medmindre kreditor er bekendt med debitors nye bopæl.
- 6) Pantet omfatter den faste ejendom med tilbehør efter tinglysningslovens §§ 37 og 38, indtægter, herunder leje og forpagtningsafgifter, samt erstatnings- og forsikringssummer.
- 7) Debitor forpligter sig til at holde pantet behørigt brandforsikret, således at betingelserne i Finanstilsynets bekendtgørelse om minimumsbetingelser for forsikringssselskabers tegning af bygningsbrandforsikring er opfyldt.
- 8) Kreditor har panteret for krav ifølge pantebrevet på betaling af kapital, renter og andre ydelser af tilsvarende karakter herunder administrationsbidrag, indskud, bidrag til fonds og kautionsforsikringspræmier samt morarenter. Kreditor har endvidere panteret for omkostninger, som med føje er afholdt ved inddrivelse, berigtigelse af gældsovertagelse samt til varetagelse af kreditors interesse i tilfælde af retsskridt mod pantet fra anden side. For så vidt angår udenretlige inkassoomkostninger, har kreditor panteret for de omkostninger, der kan kræves betalt i overensstemmelse med reglerne i lov om renter ved forsinket betaling mv. og den i medfør af loven udstedte bekendtgørelse om udenretlige inddrivelsesomkostninger i anledning af forsinket betaling.
- 9) Uanset pantebrevets uopsigelighed kan kreditor forlange kapitalen indfriet i følgende tilfælde:
  - a) hvis renter eller afdrag ikke betales senest sidste rettidige betalingsdag. Det er dog en betingelse for, at kapitalen kan forlanges indfriet, at debitor ikke har betalt renter og afdrag senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav herom er afsendt eller fremsat. Kreditors påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at kapitalen kan forlanges indfriet, hvis renter og afdrag ikke betales inden fristens udløb, jf. herved nr. 4,
  - b) hvis bygninger af væsentlig betydning for pantets værdi nedrives, uden at der er stillet betryggende sikkerhed,
  - c) hvis pantet, uden at der efter påkrav stilles betryggende sikkerhed, vanrøgtes eller i øvrigt væsentligt forringes, herunder ved at ejendommen kondemneres, eller for erhvervsjendomme ved at driften standses for længere tid,
  - d) hvis debitor nægter kreditor eller dennes fuldmægtig adgang til at efterse pantet,
  - e) hvis debitor ikke på opfordring godtgør, at pantet er behørigt brandforsikret, og
  - f) hvis pantet eller for pantesikkerheden væsentlige dele heraf skifter ejer. Vedtægterne indeholder regler om anmeldelse af ejerskifte og eventuel mulighed for gældsovertagelse.

## Afdrag

Det er den del af lånets betaling, der anvendes til at nedskrive restgælden.

## Afdragsfrihed

Afdragene stoppes i en periode, hvor der kun betales renter og bidrag. De afdrag, som du ikke betaler i den periode, skal betales tilbage senere. Det betyder, at ydelsen vil stige efter den afdragsfrie periode er slut.

## Annuitetslån

Et lån, hvor summen af rente- og afdragsbetalinger før skat er den samme for hver termin i lånets løbetid eller inden for fx en fastrenteperiode på et rentetilpasningslån.

## Bidrag

På et realkreditlån går rentebetalinger som udgangspunkt direkte til obligationsejerne. Bidrag er den del af terminsbetalingerne, der går til at drive realkreditinstituttet.

Bidrag beregnes typisk som en procentdel af din restgæld.

## Debitorrente

En omregning af lånerenten, hvor der er taget højde for, at renten ikke betales én gang årligt, men betales fx 4 gange årligt.

## Effektiv rente efter skat

Den effektive rente udregnes efter samme princip som ÅOP. Forskellen mellem den effektive rente og ÅOP er, at den effektive rente tager højde for alle omkostninger. Den effektive rente medtager Tinglysningsservice – modsat ÅOP.

## Forfaldsdato

Forfaldsdato er den dato, som en termin skal betales. For december terminen er forfaldsdatoen fx 1. december, og forfaldsmånedens er derfor december. Ofte er sidste rettidig betalingsdato den sidste bankdag i den måned, som forfaldsdatoen er i, fx den 30 december.

## Forhåndslån

Ved fx et byggeprojekt kan man optage et lån før den forudsatte værdi er til stede mod, at et pengeinstitut stiller en garanti for, at byggearbejderne færdiggøres, og at ejendommen opnår den forudsatte værdi.

## Forudsat prioritetsplan

En oversigt over de pantebreve (lån) og byrder (fx servitut), der er tinglyst på din ejendom i den rækkefølge, BRFKredit forudsætter, når lånet er udbetalt.

## Hovedstol

Lånets oprindelige størrelse. Det er det beløb, som tinglyses som pant i ejendommen.

## “Hæfter for”

Når du hæfter for noget, betyder det, at du har forpligtet dig til at betale et bestemt gældsbeløb tilbage, fx et realkreditlån.

## Inkonverterbart

Inkonverterbart betyder, at obligationerne bag lånet ikke kan opsiges til kurs 100. Hvis et inkonverterbart lån skal indfris, skal det derfor indfris til markedskursen på obligationerne, som kan være over 100.

Et rentetilpasningslån er inkonverterbart, men kan alligevel opsiges til kurs 100 til en refinansiering.

## Kontantlån

Et lån, hvor hovedstolen og provenu er kendt, fordi evt. kursgevinst eller tab bliver indregnet i lånerenten.

## Konverterbart

Konverterbart betyder, at lånet kan opsiges til fx kurs 100 med fx en frist på 2 måneder til en termin.

## Kursskæring

Kursskæring er en omkostning, der betales til BRFKredit i forbindelse med fastsættelse af kursen på dit lån. Der er tale om et fradrag eller tillæg, der derved giver dig en lidt dårligere kurs, end den som de bagvedliggende obligationerne handles til i markedet.

## Kursværdi

Størrelsen på gælden, hvor der er taget højde for kurstab.

## Kurtage

Kurtage er en del af kursfastsættelsen på dit lån. Når du optager eller indfrier et realkreditlån sker der en handel med de bagvedliggende obligationer.

Kurtagen beregnes som en procentdel af lånets kursværdi.

## Lånerente

Den årlige rente, som skal betales af den skyldige restgæld.

## Låntype

Realkreditlån tilbydes som forskellige låntyper, fx obligationslån og rentetilpasningslån. Låntyperne har forskellige karakteristika.

## Morarente

Morarente er en ekstra rente, som du skal betale, hvis du ikke betaler fx en termin til tiden. Morarenter er en kompensation til BRFKredit for forsinket betaling.

## Obligationslån

Et lån, hvor ydelsen er kendt, fordi både hovedstolen og renten er fastlagt. Provenuet er ukendt indtil udbetaling, idet en evt. kursgevinst eller tab påvirker provenuet (medmindre der er indgået en fastkursaftale).

## Oprykningsret

Betyder, at BRFKredits pantebrev rykker op i prioritetsrækkefølgen i takt med, at der afdrages på foranstående lån.

## Opsigelse

Ved et konverterbart lån kan du opsiges lånet til fx kurs 100 med et varsel på to måneder forud for en termin.

Rentetilpasningslån – kort rente og Rente-tilpasningslån kan opsiges i forbindelse med en refinansiering, hvor fristen er to måneder forinden.

## Provenu

Provenuet af et realkreditlån er det beløb, som man får udbetalt, det vil sige kursværdien af lånet fratrukket omkostninger.

## Referencerente

En referencerente er en rente, der fastsættes og offentliggøres af en myndighed eller aktører på det finansielle marked. Referencerenten danner udgangspunkt for den rente, der betales for lånet.

CITA 6 måneder og CIBOR 3 måneder er eksempler på referencerenter.

## Refinansiering

Refinansiering betyder, at obligationerne bag et lån udskiftes. Ved en refinansiering får du en ny lånerente på dit lån.

## Rentetilpasning

På lån, der varierer med udgangspunkt i en referencerente (se ovenfor), tilpasses renten fx kvartalsvis.

På rentetilpasningslån tilpasses renten ved refinansiering (se ovenfor).

## Servitutter

En servitut er en rettighed, der er tinglyst på ejendommen, fx en nabos ret til at færdes henover grunden.

## Tinglysning

Tinglysning er en offentlig registrering af fx rettigheder over fast ejendom, pant m.v. Når du optager et realkreditlån, skal realkreditinstituttet have sikkerhed i form af et tinglyst pantebrev.

## Ydelse

Det er det samlede beløb, du skal betale hver termin. Ydelsen består af renter, afdrag og bidrag.

## Årlige omkostninger i procent (ÅOP)

Beskriver prisen for at låne, når der tages højde for obligationskurs, omkostninger (på nær tinglysningsservice), rentesats og lånets varighed.

Kan anvendes til at sammenligne prisen på lån.

## A

A conto udbetaling 9  
Afdrag 17  
Afdragsfrihed 18, 20, 21, 23, 26, 35  
Aftale om fast ydelse 5  
Aftale om TinglysningsService 5, 13  
Almindelige forretningsbetingelser 34

## B

Behandling af kundeoplysninger 31  
BetalingsService 31  
Betingelser 4, 5, 7, 10, 12  
Bidrag 17, 35  
Bilag 5, 7

## C

CIBOR 25

## D

Differencerente 28  
Differencerenten 28

## E

Ejerpantebrev 14  
Elektronisk pantebrev 5, 7  
Etapevis udbetaling 9  
Euro 9, 29  
Europæisk Standardiseret Informationsark (ESIS) 5

## F

Fastrenteperiode 17, 19  
Fast ydelse 19, 23  
Force majeure 37  
Forhåndslån 9

## G

Gebyrer 36  
Generelle forhold 37  
Genplaceringsrente 28  
Gældsovertagelse 35

## I

Indfrielse 20, 21, 24, 26, 27, 35  
Indfrielsesmetoder 27  
Inkonverterbare 24, 26  
Inkonverterbare obligationer 17, 18

## K

Klage 33  
Konsekvensberegning 8  
Kontant indfrielse til aktuel kursværdi 28  
Kontantlån 10, 18, 21, 22, 24, 28  
Kontrolkode 31  
Konverterbare obligationer 17, 18, 20, 21, 35  
Kursfastsættelse 16  
Kursgevinstbeskatning 20, 21, 24, 26, 28  
Kurssikring 10, 36  
Kurstabsfradrag 30  
Kurstabsfradragssaldo 30  
Kurtage 36

## L

Legitimation 12  
Løbetid 19, 20, 21, 23, 34  
Lånet er udbetalt 31  
Lånetilbud 34  
Låneudbetaling 34  
Långuide 3  
Låntyper 9, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26  
Låntypevilkår 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26

## M

Modregning 27  
Morarente 34

## N

negative rentebeløb 37

## O

Obligationer 17, 36  
Obligationsindfrielse 27  
Obligationslån 17, 18, 20, 25, 30  
Obligationsserie 17  
Offentlig støtte 9  
Oplysninger om erhvervs kunder 32  
Opsigelse 20, 21, 24, 26, 28, 35  
Overførsel af obligationer 16  
Over- og underfinansiering 9

## P

Pantebrev 5, 7, 12, 13  
Pantsætning 7  
Pantsætnings- og Låneaftale 4, 5, 7  
Personoplysninger 32  
Priser 35  
Private pantebreve 14  
Provenuberegning 7

## R

Realkreditlån 17  
Referencerente 25  
Refinansiering 25  
Rente 17, 20, 21, 22, 25, 35  
Renteprocent 12, 19  
Rentetillæg 25, 35  
Rentetilpasningslån 22  
Rentetilpasningslån – kort rente 25  
Risikokategori 20, 21, 24, 26  
Risikoklassificering 19  
Rådgivningsskema 5

## S

Samtykke 33  
Skat 28

## T

Terminsydelse 31, 34  
Terminsydelsen 20  
TinglysningsService 13

## U

Udbetalingsblanket 16  
Udbetalingsprocedure 16

## V

Variabel rente 25  
Videregivelse af oplysninger 32, 33

## Ø

Økonomiske vanskeligheder 31



---

# HER FINDER DU EN GOD VEN AF HUSET

---

Du er altid velkommen til at ringe til os, hvis du har brug for rådgivning om finansiering

Vi har vores telefoner åbne i tidsrummet  
Mandag til fredag kl. 9.00 – 16.00

Rådgivning om alment byggeri  
Ring 45 26 21 15  
Eller mail til [ab@brf.dk](mailto:ab@brf.dk)

Rådgivning om andelsboligforeninger  
Ring 45 26 69 16  
Eller mail til [andelsbolig@brf.dk](mailto:andelsbolig@brf.dk)

Rådgivning om erhvervsejendomme på Sjælland  
Ring 45 26 26 00  
Eller mail til [erhverv@brf.dk](mailto:erhverv@brf.dk)

Rådgivning om erhvervsejendomme på Fyn og Jylland  
Ring 45 26 82 00  
Eller mail til [erhvervest@brf.dk](mailto:erhvervest@brf.dk)

## WWW.BRF.DK

På BRFkredits hjemmeside kan du døgnet rundt søge svar på boligøkonomiske spørgsmål.

På vores beregningsmodul kan du nemt beregne, hvad det koster at låne og eventuelt lave beregningsforslag på vores forskellige låneprodukter.

Beregningsmodul til erhvervsejendomme finder du på [www.brf.dk/Erhverv](http://www.brf.dk/Erhverv)

Beregningsmodul til almene boliger finder du på [www.brf.dk/Alment Byggeri](http://www.brf.dk/Alment Byggeri)

Beregningsmodul til andelsboligforeninger finder du på [www.brf.dk/Andelsboliger](http://www.brf.dk/Andelsboliger)