

Låntyper og forretningsbetingelser

Privat

Gælder fra den 29. juni 2019

Velkommen i Realkredit Danmark

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

På de første sider kan du læse om de forskellige låntyper, vi tilbyder i Realkredit Danmark, og bagefter følger vores forretningsbetingelser – altså de grundlæggende regler og vilkår, der er, når du optager et lån hos os.

Få et hurtigt overblik

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

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

Kontakt os

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

Indholdsfortegnelse

A Låntyper	5
1. Låntyper i Realkredit Danmark	5
2. Fælles for alle låntyper	5
2.1 Hovedstol og restgæld.....	5
2.2 Ydelse.....	5
2.3 Kursfradrag og tillæg.....	6
3. De 5 låntyper	6
3.1 Fastforrentede kontantlån.....	6
3.2 Fastforrentede obligationslån.....	7
3.3 FlexLån®.....	7
3.4 FlexLife®.....	8
3.5 FlexKort®.....	11
4. Afdragsfrihed	12
4.1 FlexLån®.....	12
4.2 Fastforrentede obligationslån, FlexKort® og visse ældre lån.....	12
5. Lån i euro	12
5.1 Fordele og ulemper ved lån i euro.....	12
5.2 Valutasikringsaftale.....	13
5.3 Fastsættelse af euro-kursen ved opkrævning af terminsydelse på dit lån i euro.....	13
6. Hvad skal du overveje, når du vælger låntype?	13
6.1 Risikomærkning.....	13
7. Forskellene ved de forskellige låntyper	13
7.1 Fastforrentede kontantlån og forsigtighedsstrategien.....	13
7.2 Fastforrentede obligationslån og gældsplejestrategien.....	14
7.3 FlexLån® eller FlexKort® og rentetilpasningsstrategien.....	14
7.4 FlexLife® og fleksibilitetsstrategien.....	14
7.5 Kombinationsstrategien.....	15
8. Søg rådgivning	15
B Forretningsbetingelser	15
9. Lånetilbud	15
9.1 Anvendte kurser i beregninger og lånetilbud.....	15
9.2 Så længe gælder lånetilbuddet.....	15
9.3 Lånetilbuddet eller lånet kan bortfalde.....	15
9.4 Ændring af lånetilbud.....	15
10. Fastkursaftale	16
10.1 Fastkursaftale på nye lån.....	16
10.2 Fastkursaftale på eksisterende lån.....	16
10.3 Ændring af fastkursaftale og misligholdelse.....	17
11. Afregning af nyt lån uden fastkursaftale	17
12. Tinglysning	17
13. Billigere at betale hver måned	17
13.1 Hvis du vil ændre antal betalingsterminer.....	18
14. Sådan får du dit lån udbetalt	18
14.1 Forudsætninger for at få lånet udbetalt.....	18
14.2 Udbetaling mod garanti.....	18
14.3 Fastsættelse af kursen ved udbetaling.....	19
14.4 Hvornår modtager du pengene?.....	19
14.5 Lån i euro.....	19
15. Hvis dit lån skal refinansieres, eller renten skal fastsættes på ny	19

15.1 Rentetilpasning af FlexLån® og ændring af profil.....	19
15.2 Refinansiering af FlexLife® og ændring af profil.....	20
15.3 Refinansiering af FlexKort® og FlexGaranti®	20
15.4 Hvis refinansiering ikke kan gennemføres på markedsvilkår/effektiv rente stiger meget	21
15.5 Rentefastsættelse på FlexKort® og FlexGaranti® (uden samtidig refinansiering).....	21
16. Hvis du ønsker at ændre afdragsform	21
16.1 FlexLån®.....	22
16.2 Fastforrentede obligationslån, FlexKort® og FlexGaranti®	22
17. Hvis du skal overtage et lån	22
17.1 Sådan gør du.....	22
17.2 De første betalinger	22
17.3 Indberetning af renteudgifter til skattemyndighederne	22
18. Hvis du vil opsige dit lån	23
19. Sådan indfrier du dit lån	23
19.1 Indfrielsestilbud.....	23
19.2 Indfrielsesmåder	23
19.3 Indfrielse af FlexGaranti® og RenteDyk™.....	25
19.4 Indfrielse af FlexLån® og FlexLife®.....	25
19.5 Indfrielse af FlexKort®	25
19.6 Indfrielse af lån i euro	25
20. Sidste terminsydelse.....	26
21. Betalingsbetingelser	26
21.1 Sådan hæfter du for lånet.....	26
21.2 Hvis du betaler for sent.....	26
21.3 Morarenter	26
21.4 Vores ret til at opsige lånet.....	26
21.5 Betaling af ydelser på lån i euro	26
21.6 Hvis du skal have penge tilbage	26
22. Hvis du har spørgsmål om dit lån	27
23. Hvis en anden skal have fuldmagt.....	27
24. Priser.....	27
24.1 Meddelelse om prisændringer	28
24.2 Provision.....	28
25. Sådan fastsættes kursen	28
25.1 Realkredit Danmarks udbetalingskurs.....	29
25.2 Realkredit Danmarks indfrielsekurs	29
25.3 Auktionskurs (FlexLån® og FlexLife®).....	29
25.4 Fastsættelse af rentetilæg eller –fradrag til referencerenten (FlexKort®).....	29
25.5 Fastkursaftale.....	30
25.6 Kursfradrag og -tillæg	30
25.7 Overvågning, evaluering og ændringer	30
26. Kommunikation til dig	30
27. Realkredit Danmarks behandling af kundeoplysninger	31
28. Realkredit Danmarks erstatningsansvar	31
29. Sådan kan du klage.....	31
30. Oplysninger efter lov om forbrugeraftaler.....	31
Bilag 1.....	33
Bilag 2.....	35

A Låntyper

1. Låntyper i Realkredit Danmark

Når du optager et lån i Realkredit Danmark, har du i første omgang 5 låntyper at vælge imellem:

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

2. Fælles for alle låntyper

2.1 Hovedstol og restgæld

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

Obligationshovedstol og obligationsrestgæld

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

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

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

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

Kontanthovedstol og kontantrestgæld

Kontanthovedstolen beregnes kun for kontantlån.

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

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

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

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

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

2.2 Ydelse

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

Rente

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

Afdrag

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

Bidrag

Bidraget beregnes som en procentsats af restgælden hvert kvartal. Bidragsbetalingen er dermed afhængig af ændringen i restgælden. I særlige tilfælde bliver bidragsbetalingen beregnet af hovedstolen. Det fremgår af lånetilbuddet.

Bidragets størrelse fastsættes, når lånet udbetales og efter de retningslinjer, der står beskrevet i vores prisblad.

Bidragsbetaling vil altid ændre sig i lånets løbetid, når restgælden på lånet ændrer sig. Dvs. hvis der afdrages på lånet, vil bidragsbetalingen gradvist blive mindre. Og dermed vil den samlede ydelse bestående af en rentebetaling, et afdrag på lånet og en bidragsbetaling også blive mindre – selv på fastforrentede lån. Derudover kan bidragsrenten ændre sig – fx ved ændring af profil på FlexLån[®] og FlexLife[®].

Ved ændring af afdragsform, kan bidraget også ændre sig. Det gælder dog ikke FlexLife[®], hvor bidraget ikke afhænger af afdragsformen.

Realkredit Danmark overvåger løbende værdien af ejendommen. En ændring i værdien af ejendommen og dermed den aktuelle samlede belåningsgrad på ejendommen kan resultere i en ændring af bidragsrenten på afdragsfrie lån. Øget belåning vil også

Låntyper og forretningsbetingelser – Privat

kunne medføre en ændring af bidrags-satsen på bestående afdragsfrie lån, dog ikke på FlexLife®. Hvis Realkredit Danmark vælger at ændre bidrags-satsen på et lån, vil det også ændre den samlede ydelsesbetaling.

Afdragsfrihed

Har du lån med afdragsfrihed, betaler du i den afdragsfrie periode kun renter og bidrag. Det betyder, at du skal betale en højere ydelse, når den afdragsfrie periode slutter. Det skyldes, at du har kortere tid til at betale lånet tilbage. Du kan læse mere om afdragsfrihed under afsnit 4. Afdragsfrihed.

Annuitet

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

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

Månedlige betalinger

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

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

Rentebetalingen for den enkelte kredittermin er fast, og hvis du afdrager på lånet, betyder det, at Realkredit Danmark rent teknisk forhøjer renteprocenten hen over kreditterminen, så rentebetalingen i kroner fastholdes hver måned. I terminsopkrævningen oplyser Realkredit Danmark den renteprocent, der gælder for den måned.

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

Skatteforhold

Rente og bidrag er fradragsberettigede og beregnes ud fra størrelsen af restgælden på lånet. Beskatning af eventuelle kursgevinster afhænger af låntypen.

2.3 Kursfradrag og tillæg

Når vi udbetaler eller refinansierer et lån, trækker vi altid et kursfradrag fra den kurs vi har fastsat. Når du indfrier et lån, lægger vi på samme måde et kurstillæg til den kurs vi har fastsat. Læs mere i afsnit 25. Kursfradrag og -tillæg fremgår af vores aktuelle prisblad.

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

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

3. De 5 låntyper

Nedenfor kan du læse om fordele og ulemper ved de forskellige låntyper. Gennemgangen tager udgangspunkt i lån i kroner. Vi tilbyder dog også FlexLån® i euro. Flere forhold er ens for lån i kroner og euro. De væsentligste forskelle er beskrevet under afsnit 5.0 Lån i euro. I afsnit 6.1 Risikomærkning, kan du læse nærmere om risikomærkning af Realkredit Danmarks lån.

3.1 Fastforrentede kontantlån

Fastforrentede kontantlån har en fast rente i hele lånets løbetid.

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

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

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

Låntyper og forretningsbetingelser – Privat

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

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

Skatteforhold

Opnår du en kursgevinst i forbindelse med en ekstraordinær indfrielse af et kontantlån, fordi du indfrier til en lavere kurs end ved optagelse af lånet, bliver kursgevinsten beskattet. Du kan dog ikke trække et eventuelt kurstab fra i skat.

Kontantlån kan derfor konverteres til en lavere obligationsrente, uden at det får skattemæssige konsekvenser, mens en konvertering til en højere obligationsrente, som hovedregel vil betyde, at du beskattes af kursgevinsten.

Skyldes den ekstraordinære indfrielse ejerskifte, skilsmisse eller dødsfald, beskattes en eventuel kursgevinst dog som hovedregel ikke. Låneomkostninger indgår ved opgørelse af en skattepligtig kursgevinst. Du skal selv indberette de skattepligtige kursgevinster til skattemyndighederne.

Du får den laveste ydelse efter skat, hvis du vælger et kontantlån med en lav obligationsrente og dermed også en lav kurs. Til gengæld får du en større obligationsrestgæld, end hvis du vælger en højere obligationsrente.

3.2 Fastforrentede obligationslån

Fastforrentede obligationslån har fast rente i hele lånets løbetid.

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

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

Derimod kan kurserne på de bagvedliggende obligationer ændre sig fra dag til dag. Derfor ved du først, hvor mange penge du får udbetalt når lånet er afregnet eller hvis du har låst kursen fast med en fastkursaftale.

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

Skatteforhold

Som regel bør du vælge et obligationslån med den højst mulige obligationsrente og dermed en kurs under 100, men så tæt på 100 som muligt. Det mindsker kurstabet, og du får den laveste obligationsrestgæld.

Et obligationslån giver dig stor fleksibilitet, fordi du når som helst kan indfri lånet, uden at der er skattemæssige konsekvenser. Du kan fx omlægge lån med lav obligationsrente til lån med en højere rente uden at blive beskattet af en eventuel kursgevinst. Et eventuelt kurstab på det nye lån er ikke fradragsberettiget.

Ved udbetaling af et obligationslån til en kurs over 100 vil du være skattepligtig af overkursen, medmindre lånet er tilbudt, da kursen var under 100, og udbetales inden for 6 måneder fra tilbudsdatoen. Hvis du indgår fastkursaftale beregnes kursgevinsten ud fra aftalekursen.

3.3 FlexLån®

FlexLån® er et variabelt forrentet kontantlån, hvor renten tilpasses markedsrenten på bestemte tidspunkter - fx hvert år eller hvert 3. år - alt efter hvad du vælger. Som ved fastforrentede kontantlån omdannes kurstabet ved udbetaling til en fradragsberettiget rente.

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

FlexLån® kan kun indfries til markedskurs. Det gælder også, selvom kursen er over 100. Forud for en rentetilpasning kan du dog opsig det beløb, der skal rentetilpasses, kontant eller til pari (kurs 100). Du kan se opsigelsesvarslene i Bilag 1.

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

Bidraget på FlexLån® og omkostningerne ved refinansiering afhænger af hvilket rentetilpasningsinterval, du vælger. Det betyder også, at ændringer i lånets profil kan medføre, at bidraget eller kursfradrag ved rentetilpasning ændrer sig. Du kan se nærmere i vores prisblad.

Kontantrenten, ydelsen og obligationshovedstolen på lånet ændrer sig ved hver rentetilpasning.

Låntyper og forretningsbetingelser – Privat

Ordinær rentetilpasning

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

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

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

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

Minimal rentetilpasning

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

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

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

FlexLån[®] med fast løbetid (variant K)

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

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

FlexLån[®] med variabel løbetid (variant T)

Du kan også vælge FlexLån[®], hvor den samlede betaling af rente og afdrag fastholdes (før skat), kaldet variant T. Her er det lånets løbetid, der tilpasses ved

en rentetilpasning og størrelsen af samlede betaling af rente og afdrag, der fastholdes. Falder renten, reduceres løbetiden på lånet, og omvendt forlænges løbetiden, hvis renten stiger.

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

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

Skatteforhold

Skattemæssigt behandles FlexLån[®] i danske kroner som fastforrentede kontantlån. Det betyder, at hvis du opnår en kursgevinst i forbindelse med en ekstraordinær indfrielse af et kontantlån, bliver kursgevinsten beskattet, mens du ikke kan trække et eventuelt kurstab fra i skat.

Kontantlån kan derfor konverteres til en lavere obligationsrente, uden at det får skattemæssige konsekvenser, mens en konvertering til en højere obligationsrente som hovedregel vil betyde, at du beskattes af kursgevinsten.

Skyldes den ekstraordinære indfrielse ejerskifte, skilsmisse eller dødsfald, beskattes en eventuel kursgevinst dog som hovedregel ikke. Låneomkostninger indgår ved opgørelsen af en skattepligtig kursgevinst. Du skal selv indberette skattepligtige kursgevinster til skattemyndighederne.

3.4 FlexLife[®]

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

FlexLife[®] kan du forme, som du vil. Inden for en ramme, som vi aftaler på forhånd, kan du skræddersy lånet til forskellige perioder i dit liv:

Låntyper og forretningsbetingelser – Privat

- Du bestemmer selv, hvor meget du vil afdrage på lånet. Du må nemlig gerne have en restgæld ved udløb af lånet. Det, du ikke har afdraget i lånets løbetid, betaler du i den sidste termin.
- Under de rette forudsætninger kan lånet være afdragsfrit i op til 30 år.
- Du bestemmer dermed selv din ydelse – og hvor hurtigt lånet eventuelt skal være afdragsfrit.
- Du afgør selv, hvordan renteændringer påvirker lånet – fx kan du lade eventuelle rentestigninger påvirke restgælden i stedet for ydelsen.

Inden for den aftalte ramme kan du justere lånet, hver gang det refinansieres ordinært. På den måde kan du skrue op og ned for, hvor meget din boligøkonomi skal fylde i dit liv, når du har behov for det.

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

FlexLife® kan kun indfries til markedskurs. Det gælder også, selvom kursen er over 100. Forud for en refinansiering kan du dog opsigte det beløb, der skal refinansieres, kontant til pari (kurs 100). Du kan se opsigelsesvarslerne i Bilag 1.

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

Bidraget på FlexLife® og omkostningerne ved refinansiering afhænger af, hvilken låneprofil du vælger. Til gengæld betyder det ikke noget for bidraget, om lånet er afdragsfrit eller ej. Du kan læse mere i vores prisblad.

Når du har FlexLife®, er der et loft for, hvor meget du fremover kan låne med pant i din ejendom i Realkredit Danmark og i Danske Bank.

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

Restgæld ved udløb

Vi fastlægger på forhånd, hvor stor en restgæld du må have, når lånet udløber (bevilget restgæld). Det afhænger blandt andet af din økonomi og vores vurdering af din ejendom. Beløbet fastlægger vi, når vi

tilbyder lånet - og det ændrer sig ikke, fordi ejendomsvurderingen ændres eller fordi du afdrager på foranstående lån.

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

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

Når du har afdraget ned til den aftalte restgæld eller lige derunder (efterfølgende kvartal), bliver lånet automatisk afdragsfrit.

Hvis du afdrager lånet, så den aktuelle restgæld bliver mindre end den bevilgede restgæld, nedsættes den bevilgede restgæld tilsvarende. Du kan derfor ikke "hæve" lånets restgæld til den bevilgede restgæld, som man fx kan på en kassekredit.

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

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

Vi kan varsle ændringer på følgende baggrund:

- Hvis du væsentligt misligholder ejendommen – fx undlader at vedligeholde ejendommen, så ejendommens værdi forringes væsentligt (som alternativ til at kræve lånet fuldt indfriet).
- Hvis prisen på din ejendom falder, så konstantværdien af lån hos Realkredit Danmark inklusiv eventuelle foranstående lån - i mindst 2 på hinanden følgende år - udgør mere end 75 % af ejendommens aktuelle værdi fastsat af os.
- Hvis du misligholder dine øvrige forpligtelser over for Realkredit Danmark.
- Hvis du bliver registreret i RKI, får foretaget udlæg i ejendommen, hvis der berammes tvangsauktion over ejendommen, eller hvis du på anden vis misligholder dine økonomiske forpligtelser vedrørende ejendommen.

Bestem selv ydelse, afdragsfrihed og løbetid

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

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

Du kan først stoppe med at afdrage på lånet og starte afdragsfrihed, når restgælden er nede på det niveau, vi har godkendt (bevilget restgæld). Til gengæld kan du afdrage langsommere end på et normalt lån, når du betaler afdrag, da du kan nøjes med at afdrage ned til den bevilgede restgæld i løbet af lånets løbetid.

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

Du fastlægger den korteste og længste løbetid på lånet. Den korteste løbetid skal mindst være af samme længde som rentebindingsperioden, og den længste løbetid kan ikke overstige 30 år.

Den endelige løbetid på FlexLife® afhænger imidlertid af, hvornår lånet bliver udbetalt, hvordan renterne udvikler sig og hvordan du har valgt, at renteændringer skal påvirke lånet. FlexLife® udløber altid ultimo refinansieringsperioden. Et 20-årigt lån, vil ved uændret rente og uændret låneprofil udløbe på refinansieringstidspunktet i det år, der er 19 år efter udbetalingsdagen. Det gælder dog ikke, hvis lånet udbetales mindre end en måned før refinansieringstidspunktet, da lånet så udløber efter lidt over 20 år.

Hvis du har ønsket en fast ydelse, og lånet med den ydelse ikke udløber i den måned, obligationen udløber (marts eller december), vil ydelsen det sidste år blive reguleret, så den passer med udløb samtidig med obligationen. Det betyder, at kontantlånsrenten bliver justeret det sidste år.

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

Bestem hvordan ændringer påvirker lånet

Ved ændringer i fx renten, ved udbetaling af lånet eller senere refinansiering bliver lånet genberegnet. Det betyder, at fx kontantlånsrenten og obligationsrestgælden ændrer sig ved hver refinansiering.

Inden for lånets rammer kan du selv afgøre, hvordan eventuelle ændringer i fx renten skal påvirke lånet. Er lånet afdragsfrit, betaler du dog altid et beløb, der svarer til lånets aktuelle rente og bidrag. I den situation vil renteændringer altid påvirke ydelsen.

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

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

Ordinær refinansiering

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

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

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

Har du ønsket, at ydelsen holdes fast og viser det sig, at den ydelse på grund af renteændringer ikke er stor nok til at afvikle lånet ned til ønsket restgæld, vil ydelsen blive sat op i forbindelse med en ordinær refinansiering. Det sker ikke ved en minimal refinansiering.

Du kan justere lånet, når det refinansieres

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

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

- rentebindingsperioden og vælge blandt de rentevilkår, Realkredit Danmark tilbyder på det tidspunkt.

Låntyper og forretningsbetingelser – Privat

- låneprofilen – fx lånets løbetid, din ønskede ydelse, din ønskede restgæld ved udløb eller hvornår lånet skal være afdragsfrit.
- hvordan ændringer i fx renten skal slå igennem på lånet.

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

Minimal refinansiering

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

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

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

Udstykning/relaksation og delvis indfrielse

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

Skatteforhold

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

3.5 FlexKort®

FlexKort® er et variabelt forrentet obligationslån, hvor renten fastsættes 2 gange om året, den 1. januar og den 1. juli, på baggrund af den halvårslige pengemarkedsrente (6 måneders CITA-rentesatsen). Du kan læse mere om rentefastsættelsen på FlexKort® under punkt 15.5.

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

Ved udbetaling og refinansiering kan Realkredit Danmark vælge, om lånerenten i perioden til næste

refinansiering kan blive negativ, eller om der skal være et rentegulv, som betyder, at renten ikke kan blive mindre end 0 %. Hvad der aktuelt gælder for dit lån, vil fremgå af låneafregningen eller det seneste brev om refinansiering af lånet.

FlexKort® kan kun indfries til til markedskurs. Det gælder også, selvom kursen er over 100. Lånet kan dog altid indfries kontant til pari (kurs 100) i forbindelse med refinansiering.

Løbetid for obligationer og refinansiering

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

Du kan læse, hvordan refinansiering af FlexKort® foregår, under punkt 15.3.

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

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

Skatteforhold

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

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

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

4. Afdragsfrihed

På FlexLån[®], FlexKort[®], fastforrentede obligationslån og visse af Realkredit Danmarks ældre lån har du på visse betingelser mulighed for at aftale afdragsfrihed.

Det er muligt at placere de afdragsfri perioder uafhængigt af hinanden, og de behøver ikke være i forlængelse af hinanden. Realkredit Danmark skal acceptere, hvis du vil forlænge en bestående afdragsfri periode eller aftale en ny - og der skal også indgås en særskilt aftale.

Benytter du afdragsfrihed, er bidraget på dit lån højere i de perioder, hvor du ikke afdrager på dit lån. Desuden vil størrelsen af bidraget afhænge af ejendommens aktuelle samlede belåningsgrad, som løbende kan ændre sig. Øget belåning vil også kunne medføre en ændring af bidragssatsen på bestående afdragsfrie lån.

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

4.1 FlexLån[®]

Har du FlexLån[®], type F, med en fast løbetid (variant K) på mellem 15 og 30 år, kan du aftale op til 10 års afdragsfrihed.

De afdragsfrie perioder kan træde i kraft, når du får lånet udbetalt, eller ved et kvartals start. Den afdragsfrie periode kan ikke starte og slutte i samme rentetilpasningsperiode, medmindre start- eller sluttidspunktet falder sammen med en ordinær rentetilpasning af lånet. Det betyder fx, at du på FlexLån[®] F5 ikke kan få afdragsfrihed fra det 2. til det 4. år, men fx skal lægge perioden fra lånets udbetaling til det 3. år.

Ved FlexLån[®] variant T er det ikke muligt at få afdragsfrihed. Du kan dog i forbindelse med en refinansiering skifte profil fra FlexLån[®] variant T til variant K og få afdragsfrihed.

4.2 Fastforrentede obligationslån, FlexKort[®] og visse ældre lån

På fastforrentede obligationslån, FlexKort[®] og visse ældre lån med en løbetid på mindst 15 år har du mulighed for at få en afdragsfri periode, når lånet udbetales eller i forbindelse med en ordinær obligationstermin. Den afdragsfri periode kan kun ophøre i forbindelse med en ordinær obligationstermin, når lånet indfries eller udløber. Efter den afdragsfri periode stiger ydelsen, fordi du skal afdrage lånet, så restgælden er nul, når lånet udløber.

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

5. Lån i euro

Lån i euro tilbydes som FlexLån[®] og FlexLife[®].

Når du optager lån i euro, gælder som udgangspunkt de samme regler som for lån i danske kroner med hensyn til løbetider, lånegrænser, afdragsprofiler og øvrige karakteristika (dog kan der være begrænsninger på mulige refinansieringsintervaller/rentebindingsperioder). Det er derfor også de samme forhold, du bør overveje. Kun ved den skattemæssige behandling af kursgevinster og kurstab gælder der andre regler

Skatteforhold

Ved lån i euro kan kurstab nemlig trækkes fra i skat, mens kursgevinster bliver beskattet. Det gælder dog kun, hvis årets samlede nettokursgevinst eller -tab overstiger en bagatelgrænse på 2.000 kr.

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

Kursgevinster – og kurstab – beskattes normalt, når du indfrier lånet, herunder når du betaler afdrag. Låneomkostninger indgår, når den skattepligtige kursgevinst eller det fradragsberettigede kurstab opgøres.

Hvis vi ikke har indberettet de skattepligtige kursgevinster og fradragsberettigede kurstab til skattemyndighederne, skal du selv sørge for at indberette dem.

5.1 Fordele og ulemper ved lån i euro

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

Ulempen er, at der er en generel valutakursrisiko ved lån i euro. Hvor meget valutakurserne kan ændre sig, før det ikke kan betale sig at optage lån i euro, afhænger af renteforskellen mellem euro og kroner.

Låntyper og forretningsbetingelser – Privat

Generelt kan man dog sige, at jo større renteforskel- len mellem lån i euro og lån i danske kroner er, jo mere sparer du. Og jo mere kan du tåle, at valutakur- sen ændrer sig.

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

5.2 Valutasikringsaftale

Du kan fastlåse valutakursen på udbetalingen af dit lån i euro. På den måde kan du sikre, at du får udbe- talt det ønskede beløb, uden at skulle tænke på risi- koen for udsving i valutakursen.

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

Misligholdelse af valutasikringsaftale

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

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

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

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

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

I vores prisblad kan du se, hvordan Realkredit Dan- marks indbetalingsvekselskurs beregnes.

6. Hvad skal du overveje, når du vælger lån- type?

Hvilket lån du bør vælge, afhænger af flere ting. Skal du låne 30, 50 eller op til 80 % af ejendommens kon-

tantværdi i 10, 20 eller 30 år? Foretrækker du at be- tale lavere ydelser over en længere periode, eller vil du hellere betale højere ydelser i en kortere periode og på den måde afdrage restgælden hurtigere? Øn- sker du at kunne stoppe med at afdrage, når du har afdraget lånet ned til en given restgæld?

Ønsker du at kende din fremtidige rente med sikker- hed, eller kan din økonomi bære en variabel rente- med risiko for, at renten stiger? Og er afdragsfrihed interessant for dig?

Du skal med andre ord overveje

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

Sidst, men ikke mindst, skal du afveje forskellene ved de 5 låntyper. Dem beskriver vi i næste kapitel, hvor du også kan læse om forskellige lånestrategier, der kan inspirere dig i valget af låntype.

Modtager du ydelser fra det offentlige, bør du kon- takte din kommune for at få undersøgt, om lånet får betydning for disse ydelser.

6.1 Risikomærkning

Alle lån med pant i fast ejendom til forbrugere og andelsboligforeninger skal risikomærkes på pro- duktniveau. Du kan læse nærmere om mærkningen af Realkredit Danmarks lån på rd.dk/risikomaerk- ningaflaan.

7. Forskellene ved de forskellige låntyper

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

7.1 Fastforrentede kontantlån og forsigtigheds- strategien

Hvis du vil have en fast rente i hele lånets løbetid, skal du vælge et fastforrentet kontantlån og forsig- tighedsstrategien.

Lånets egenskaber er blandt andet, at

- renten er kendt i hele løbetiden

Låntyper og forretningsbetingelser – Privat

- det har en lavere ydelse efter skat end et tilsvarende fastforrentet obligationslån
- det kan konverteres til en lavere obligationsrente
- du ikke har mulighed for at få afdragsfrihed
- kursgevinster ved konvertering til en højere obligationsrente beskattes.

Indfrier du et kontantlån før tid, bliver du normalt beskattet af en eventuel kursgevinst. Det betyder, at du som hovedregel kun skal vælge kontantlån, hvis du skal låne et mindre beløb, hvis lånet skal have en kort løbetid, eller hvis du er sikker på, du vil beholde lånet i hele løbetiden.

7.2 Fastforrentede obligationslån og gældsplejestrategien

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

Et fastforrentet obligationslån har blandt andet følgende egenskaber:

- Renten er fast.
- Det kan op- og nedkonverteres uden skattemæssige konsekvenser.
- Obligationsrestgælden kan opsiges og indfries kontant til pari (kurs 100).
- Obligationsrestgælden kan indfries ved opkøb og indlevering af obligationerne.
- Ydelsen efter skat er højere end ved et tilsvarende kontantlån.

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

7.3 FlexLån® eller FlexKort® og rentetilpasningsstrategien

Vil du have en af de laveste renter på dit lån, skal du vælge FlexLån® eller FlexKort® og rentetilpasningsstrategien.

FlexLån® har blandt andet følgende egenskaber:

- Lånet udnytter, at den korte rente normalt er lavere end den lange rente.
- Renten på lånet tilpasses løbende markedsrenten. Renten tilpasses dog højst en gang om året.
- Ved rentetilpasningen kan du skifte mellem de forskellige typer FlexLån® uden at skulle tinglyse et nyt pantebrev. Læs mere i afsnit

15.1 Rentetilpasning af FlexLån® og ændring af profil.

- Du kan få lånet udbetalt i danske kroner eller euro. Hvis renten stiger, bliver ydelsen højere. Har du valgt FlexLån® variant T, vil det oftest være løbetiden, der bliver længere ved rentestigninger.
- Kursgevinster ved omlægning er som regel relativt små og bliver som hovedregel beskattet.

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

FlexKort® har blandt andet følgende egenskaber:

- Lånet udnytter, at den korte rente normalt er lavere end den lange rente.
- Renten fastsættes halvårligt på baggrund af markedsrenten.
- Hvis renten stiger, bliver ydelsen højere.
- Kursgevinster ved omlægning er som regel relativt små og bliver som hovedregel ikke beskattet.

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

Renten på FlexLån® og FlexKort® er som udgangspunkt lavere end renten på et fastforrentet kontantlån eller obligationslån.

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

7.4 FlexLife® og fleksibilitetsstrategien

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

FlexLife® har blandt andet følgende egenskaber:

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

Låntyper og forretningsbetingelser – Privat

restgælden ved udløb eller vil du vente med at starte afdragsfrihed.

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

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

Du bør kun vælge FlexLife®, hvis du har luft i økonomien til, at renten kan stige i en kortere eller længere periode. Eller hvis du fx ved, at du vil sælge ejendommen, når du ikke længere har råd til at bo der.

7.5 Kombinationsstrategien

Du kan også vælge at kombinere 2 eller flere låntyper. Fx kan halvdelen af lånet være et FlexLån® og den anden halvdel et fastforrentet obligationslån. Du kan også kombinere 2 typer FlexLån®. Denne strategi kan være en fordel, hvis du skal låne et større beløb, eller hvis du tager et tillægslån som supplement til et eksisterende lån.

8. Søg rådgivning

Ydelser på realkreditlån er normalt så store, at negative påvirkninger af din økonomi kan føre til, at du får svært ved at betale lånet – og i værste fald at du må sælge din bolig.

Desuden kan din økonomi blive påvirket negativt, hvis renten eller boligpriserne udvikler sig ugunstigt i forhold til det lån, du har valgt.

Hvis du har lån med variabel rente og renten stiger, skal du betale en højere ydelse.

Derudover kan bidragsatsen ændre sig – fx ved ændring af antal betalingssterminer og ved ændring af afdragsform.

I vores rådgivning tager vi udgangspunkt i din aktuelle situation på det tidspunkt, du optager lånet, og i dine tanker for fremtiden. Hvis din økonomi efterfølgende i afgørende grad påvirkes negativt, er det vigtigt, at du kontakter os med det samme, så vi får mulighed for at give dig råd og vejledning i den konkrete situation.

B Forretningsbetingelser

9. Lånetilbud

Når vi i fællesskab har drøftet dine lånemuligheder, og du har besluttet, hvilken låntype du ønsker, modtager du et lånetilbud hurtigst muligt. Er vores ekspeditionstid undtagelsesvis 14 dage eller mere, giver vi dig besked.

9.1 Anvendte kurser i beregninger og lånetilbud

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

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

9.2 Så længe gælder lånetilbuddet

Når du får et lånetilbud, gælder det i 6 måneder, medmindre der står andet i tilbuddet. Inden for 6 måneder fra tilbudsdatoen skal du bede os om at få lånet udbetalt. Ellers bortfalder tilbuddet uden varsel. Fristen kan eventuelt forlænges, hvis du søger om det, inden de 6 måneder er gået.

9.3 Lånetilbuddet eller lånet kan bortfalde

Opfylder du ikke forudsætningerne for lånetilbuddet, bortfalder det med det samme. Det kan være, hvis du har fortiet eller afgivet forkerte oplysninger, og det har haft indflydelse på værdiansættelsen eller udstedelsen af lånetilbuddet. Er lånet allerede blevet udbetalt, kan vi uden varsel kræve lånet indfriet helt eller delvist.

9.4 Ændring af lånetilbud

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

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

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

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

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

10. Fastkursaftale

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

Med en fastkursaftale låser du kursen fast fra det øjeblik, du indgår aftalen. På den måde sikrer du kursen i den tid, der går, frem til du får lånet udbetalt - fx fordi du venter på, at tinglysningen af pantebrevet skal falde på plads.

Du kan vælge at indgå en fastkursaftale på det lån, du skal have udbetalt, eller på det lån, du skal indfri. Du kan også vælge at indgå en fastkursaftale på både indfrielsen og udbetalingen, hvilket som regel er en fordel. Om det er en fordel, afhænger af kursniveau, låntype og den valgte indfrielsesmetode.

En fastkursaftale er som udgangspunkt en skriftlig aftale. Vi accepterer også en underskrevet fax. Du kan dog indgå en fastkursaftale over telefonen, hvis du har underskrevet en aftale om finansiering og

tinglysning, eller hvis lånet er under 5 mio. kr. eller et tilsvarende beløb i euro.

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

Du kan indgå en fastkursaftale med en løbetid på mindst 3 dage og højst 360 dage. Vil du indgå en fastkursaftale, skal du blot kontakte os.

Du kan se priserne for fastkursaftale på vores prisblad.

10.1 Fastkursaftale på nye lån

Med en fastkursaftale på et nyt obligationslån sikrer du lånet mod kursfald, og du kender låneprovenuets størrelse, fra det øjeblik aftalen er indgået.

Hvis du får en fastkursaftale på fastforrentede kontantlån, ved du - fra du indgår aftalen - hvor meget du skal betale i rente og afdrag.

Med en fastkursaftale kan du også sikre, at lånet bliver udbetalt med den tilbudte pålydende obligationsrente. Det gælder dog ikke for fastkursaftaler på udbetaling af FlexKort®. Her sikrer du kun kursen og dermed låneprovenuet, men ikke nødvendigvis rentesatsen. Det skyldes, at den pålydende obligationsrente på FlexKort® kun er kendt frem til den næste rentefastsættelse.

Du kan læse mere om fastkursaftale

- på rentetilpasning af FlexLån® under afsnit 15.1 Rentetilpasning af FlexLån® og ændring af profil.
- på refinansiering af FlexLife® under afsnit 15.2 Refinansiering af FlexLife® og ændring af låneprofil.
- hvordan fastkursaftaler afregnes under afsnit 25.3. Fastkursaftale.

Det, der kan være en ulempe ved en fastkursaftale, er, at du er bundet af aftalen, også selvom kursen senere stiger.

10.2 Fastkursaftale på eksisterende lån

En fastkursaftale på indfrielse af et fastforrentet lån er relevant, når kursen er under pari (kurs 100). Skal du indfri FlexLån®, FlexLife®, FlexKort®, FlexGaranti® eller RenteDyk™, kan det dog også være relevant at indgå en fastkursaftale, når kursen er over 100.

Aftalen betyder, at du kender indfrielsesbeløbet og sikrer lånet mod kursstigninger, allerede når aftalen

bliver indgået. Falder kursen, er du dog fortsat bundet til at indfri lånet til kursen ifølge fastkursaftalen.

Skal du indfri et lån med fastkursaftale, skal vi senest modtage indfrielsesbeløbet fra dig til den aftalte indfrielsesdag.

10.3 Ændring af fastkursaftale og misligholdelse
Senest 4 bankdage før udbetaling/indfrielse, kan du ændre beløb eller dato på fastkursaftalen.

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

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

Opsigelse af fastkursaftalen

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

Du kan dog annullere en fastkursaftale uden omkostninger, hvis

- du ved køb af bolig gør brug af fortrydelsesretten og straks efter giver os besked.
- du har kurssikret et lånetilbud med forbehold for vurdering, og Realkredit Danmark fx på grund af ejendommens værdi eller stand afslår at yde lånet.

Misligholdelse af fastkursaftalen

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

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

En eventuel gevinst udbetales ikke.

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

11. Afregning af nyt lån uden fastkursaftale

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

Læs mere om afregning af lån uden fastkursaftale under afsnit 25.1 Realkredit Danmarks udbetalingskurs.

12. Tinglysning

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

Da det nye pantebrev skal tinglyses digitalt, er det nødvendigt at signere pantebrevet digitalt. Realkredit Danmark kan efter fuldmagt fra dig signere på dine vegne, eller bede dig selv signere pantebrevet digitalt. Alternativt kan du give fuldmagt til en anden, som signerer pantebrevet digitalt på dine vegne.

Signerer Realkredit Danmark på dine vegne, modtager du et brev fra Tinglysningsretten, når pantebrevet er tinglyst.

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

Kontoen er midlertidig og afsluttes, når lånesagen er færdigbehandlet. Beløb på kontoen forrentes efter vilkårene i "Aftale om finansiering og tinglysning", og Realkredit Danmark indberetter oplysningerne for tinglysningskontoen til skattemyndighederne. Der er ikke tilknyttet nogen kredit til kontoen – ud over den, der fremgår af "Aftale om finansiering og tinglysning".

Tinglysningskontoen er dækket af Garantiformuen.

13. Billigere at betale hver måned

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

Terminsbetalingerne skal ske via Betalingservice.

13.1 Hvis du vil ændre antal betalingsterminer

Det er muligt at ændre antallet af betalingsterminer på de fleste lån.

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

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

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

Hvis køber i forbindelse med ejerskifte overtager lånet, sker det på de aftalte vilkår og betingelser. Ønsker køber at ændre aftalen om antal terminsydelser, skal det ske som beskrevet ovenfor. Køber kan først ændre lånet, når han har overtaget det endeligt.

14. Sådan får du dit lån udbetalt

Når du ønsker at få udbetalt dit lån, kan du bruge blanketten 'Udbetaling af lån'. Den kan også benyttes, hvis der skal stilles garanti eller gives sikkerhed i et depot.

Vi accepterer en anmodning om udbetaling, der er sendt som fax, hvis vi modtager originalen senest dagen efter.

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

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

14.1 Forudsætninger for at få lånet udbetalt

For at vi kan udbetale lånet, skal alle betingelser i lånetilbuddet, 'Aftale om pantsætning til Realkredit Danmark', pantebrevet og 'Låntyper og forretningsbetingelser' være opfyldt:

- Har du indgået en fastkursaftale, skal samtlige betingelser for udbetaling være opfyldt senest 4 bankdage før, vi udbetaler beløbet.

- Når du vil have lånet udbetalt, skal du sende din anmodning til den enhed i Realkredit Danmark eller Danske Bank, der står i det brev, du får sammen med lånetilbuddet.
- Inden vi kan udbetale lånet, skal vi have oplysninger om din adresse og dit CPR-nr. Hvidvasklovgivningen kræver desuden, at vi har set legitimation og har fået oplyst formålet med lånet. Vi skal også have oplyst et kontonummer i et dansk pengeinstitut, som pengene kan overføres til.
- Vi har ret til at bede om flere dokumenter, og giver dokumenterne ikke anledning til bemærkninger, udbetaler vi lånet.
- Har du forfaldne ydelser og gebyrer mv. på dine eksisterende lån hos os, skal de være betalt, før vi kan udbetale dit nye lån. Det gælder også eventuelle restancer på lån, du måtte have hos Realkredit Danmark med pant i andre ejendomme end den, der nu ønskes lån i. Vi kan eventuelt modregne restancer til os i det nye lån.
- Vi kan afvise at udbetale lånet, hvis du kommer under rekonstruktion, konkurs, eller hvis der gøres udlæg eller begæres tvangsauktion i din ejendom.

14.2 Udbetaling mod garanti

Du kan få lånet udbetalt, inden pantebrevet er tinglyst i ejendommen med den prioritetsstilling, vi har forudsat. Det kræver, at du får stillet en bankgaranti for, at lånet indfries, hvis vi ikke modtager dokumentation for, at pantebrevet er endeligt tinglyst uden såkaldt præjudicerende retsanmærkninger og bemærkninger senest 6 måneder efter udbetalingen af lånet.

Hvis du har indgået en 'Aftale om finansiering og tinglysning' med os, kan du også vælge at få stillet en garanti for tinglyst pantebrev.

Det koster normalt en garantiprovision til en bank, hvis banken skal stille en garanti.

En garantiprovision på 2 % om året beregnes ofte pr. påbegyndt måned og beregnes af det låneprovener, som du får udbetalt efter omkostninger og indfrielser.

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

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

Er du ved at købe ejendommen, skal vi have en bankgaranti, der yderligere sikrer, at lånet indfries, hvis du ikke får tinglyst endeligt skøde (adkomst) – uden retsanmærkninger og bemærkninger – på ejendommen senest 6 måneder fra lånets udbetaling.

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

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

14.3 Fastsættelse af kursen ved udbetaling

Hvis du ikke har indgået en fastkursaftale, får du lånet udbetalt til Realkredit Danmarks udbetalingskurs. Læs mere i afsnit 25.

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

14.4 Hvornår modtager du pengene?

Når alle betingelser for udbetaling af lånet er opfyldt, går der typisk 7 bankdage, fra du har bedt os om at udbetale lånet, til pengene er til rådighed. Vi overfører pengene til din konto 2 bankdage efter, at afregningskursen er fastsat.

Vær opmærksom på, at selvom du har meldt terminsbetalingerne til Betalingservice, skal du betale med de indbetalingskort, du får fra os, indtil opkrævningen står på din betalingsoversigt. Er du i tvivl, skal du blot kontakte os.

14.5 Lån i euro

Vi kan udbetale proventet fra et lån i euro til en eurokonto i et pengeinstitut eller veksle beløbet til danske kroner og overføre det til en konto i danske kroner.

Skal lånet afregnes i kroner, bliver beløbet vekslet med Realkredit Danmarks udbetalingsvekselkurs. I vores prisblad kan du se, hvordan kursen beregnes. Hvis du har lavet en fastkursaftale på udbetalingen af lånet i euro, kan du fastlåse vekselskursen på nettoproventet med en valutasikringsaftale. Du kan læse mere om valutasikringsaftale i afsnit 5.2.

15. Hvis dit lån skal refinansieres, eller renten skal fastsættes på ny

15.1 Rentetilpasning af FlexLån® og ændring af profil

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

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

Når FlexLån® refinansieres, afregner vi et kursfradrag. Jo hyppigere vi afregner kursfradraget, jo dyrere bliver lånet. Læs mere i afsnit 25.

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

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

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

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

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

Ændring af profil på FlexLån®

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

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

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

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

15.2 Refinansiering af FlexLife® og ændring af profil

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

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

Når FlexLife® refinansieres, afregner vi et kursfradrag. Jo hyppigere vi afregner kursfradraget, jo dyrere bliver lånet. Læs mere i afsnit 25.

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

hvis den indgås på rd.dk. Se opsigelsesfristen i Bilag 1.

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

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

Ændring af låneprofil på FlexLife®

I forbindelse med en ordinær refinansiering er det muligt at ændre låneprofilen på dit FlexLife®. Det vil sige, at du kan ændre fx rentebindingsperiode, afdragsform, restgæld ved udløb og hvordan lånet skal påvirkes, hvis fx renten ændres. Læs eventuelt mere i afsnit 3.4. FlexLife®.

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

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

Du kan kombinere et skift af låneprofil med en fastkursaftale.

15.3 Refinansiering af FlexKort® og FlexGaranti®

Her kan du læse om de specifikke forhold, der gælder for refinansiering af FlexKort® og FlexGaranti®

Refinansiering af FlexKort® og FlexGaranti® sker ved, at vi sælger obligationer enten på en auktion eller direkte i markedet. Auktionen kan blive afholdt på en enkelt dag eller i en periode. Længden af og tidspunktet for auktionen kan variere i forhold til refinansieringstidspunktet og afhænger af vores vurdering af de aktuelle markedsforhold. Auktionen bliver afholdt op til 6 måneder forud for et refinansieringstidspunkt.

Refinansieringstidspunktet fremgår af aftalegrundlaget mellem dig og Realkredit Danmark. Vi gennemfører refinansieringen på den måde, som vi vurderer, medfører det bedst opnåelige resultat for dig som kunde.

Når FlexKort® og FlexGaranti refinansieres, afregner vi et kursfradrag. Læs mere i afsnit 25.

Refinansieringen sker ved salg af obligationer til en kurs lig med eller over 100. Ved refinansieringen fastsættes en rente indtil den første rentefastsættelse efter refinansieringstidspunktet eller et rentetillæg/-fradrag gældende i hele obligationens løbetid. Forud for refinansieringen beslutter Realkredit Danmark, hvorvidt renten eller rentetillægget/-fradraget opnået ved salget skal løbe frem til førstkommande rentefastsættelse eller i hele obligationens løbetid. Refinansiering sker altid med virkning fra refinansieringstidspunktet.

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

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

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

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

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

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

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

15.5 Rentefastsættelse på FlexKort® og FlexGaranti® (uden samtidig refinansiering)

Renten på FlexKort® fastsættes 2 gange om året, den 1. januar og den 1. juli, på baggrund af den halvårige pengemarkedsrente (6 måneders CITA-rentesatsen). Renten fastsættes 4. sidste bankdag før rentefastsættelsen og tillægges et rentetillæg/-fradrag. For at beregne den pålydende rente på FlexKort® skal den halvårige pengemarkedsrentesats ganges med brøken 365/360 og derefter tillægges et rentetillæg/-fradrag. Renten afrundes til to decimaler.

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

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

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

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

16. Hvis du ønsker at ændre afdragsform

For at kunne ændre afdragsform - det vil sige aftale afdragsfrihed eller ændring af aftale om afdragsfrihed - kræver det, at dit lån har mulighed for at have afdragsfrihed. Læs mere i afsnit 4. Afdragsfrihed.

Bemærk at dette afsnit ikke gælder for FlexLife®. Her henvises i stedet for til afsnit 15.2 Refinansiering af FlexLife® og ændring af profil.

Afdragsfrihed kræver accept af Realkredit Danmark, men du kan altid ændre en eksisterende aftale om afdragsfrihed, så du begynder at afdrage på lånet igen før oprindeligt aftalt.

Låntyper og forretningsbetingelser – Privat

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

Du skal være opmærksom på, bidragsatsen kan ændre sig ved ændring af afdragsform.

16.1 FlexLån®

Ved FlexLån® er det muligt at ændre afdragsformen i forbindelse med en ordinær rentetilpasning. Du skal have indgået en aftale om ændring af afdragsform med os senest kl. 16 på dagen for opsigelsesfristen forud for rentetilpasningen. Se opsigelsesfristen i Bilag 1.

16.2 Fastforrentede obligationslån, FlexKort® og FlexGaranti®

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

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

17. Hvis du skal overtage et lån

Du kan finansiere købet eller overtagelsen af en fast ejendom helt eller delvist ved at beholde de realkreditlån, der allerede er i ejendommen. Det kaldes gældsovertagelse.

17.1 Sådan gør du

Hvis det kan betale sig for dig at overtage et eksisterende realkreditlån hos os, bør du kontakte os hurtigst muligt, så vi sammen kan gennemgå det lån, du gerne vil overtage (gældsovertagelse).

I den forbindelse beder vi dig sende følgende dokumenter til os:

- Din seneste årsopgørelse fra skattemyndighederne
- Dine seneste 3 lønsedler
- Dine oplysninger fra Pensionsinfo
- Et budget over dine faste udgifter
- Den underskrevne købsaftale (hvis du har arvet, skal vi have en kopi af den tinglyste skifteretsattest fra Tingbogen) eller dokumentation for, at skødet er tinglyst.

Har du Danske Netbank, kan du dér give

- samtykke til, at skattemyndighederne må overføre din årsopgørelse og lønoplysninger direkte til os
- adgang til Pensionsinfo under ”Pension & forsikring”.

Vi behandler din ansøgning, når vi har fået alle dokumenter.

Når vi behandler en overtagelse af et lån, lægger vi især vægt på ejendommens værdi, dine økonomiske forhold, og hvordan du har overholdt eventuelle tidligere økonomiske forpligtigelser. Vi ser blandt andet på, om du tidligere direkte eller indirekte har påført os tab, og ud fra disse oplysninger fastsætter vi de nærmere vilkår for overtagelsen.

Kan vi godkende din ansøgning, sender vi en erklæring om gældsovertagelse, som du skal underskrive og sende retur til os inden en bestemt dato. Datoen fremgår af dokumentet ”Europæisk standardiseret informationsark (ESIS)”, som du får sammen med erklæringen.

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

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

17.2 De første betalinger

Når gældsovertagelsen er endelig godkendt, overtager du lånet. Det betyder, at du er forpligtiget til at betale terminerne til tiden, også selvom du ikke modtager indbetalingskort.

Selvom du har tilmeldt terminsbetalingerne til Betalingsservice, skal du fortsætte med at betale de indbetalingskort, du har fået fra os, indtil opkrævningen står på oversigten fra Betalingsservice.

Kontakt os, hvis du er i tvivl. Du kan læse mere under afsnit 13.

17.3 Indberetning af renteudgifter til skattemyndighederne

Vi skal hvert år indberette renteudgifter til skattemyndighederne. Hvis din gældsovertagelse er blevet endelig i løbet af året, fordeler vi renteudgifterne mellem dig og sælger ud fra datoen for overtagelse af ejendommen.

18. Hvis du vil opsigse dit lån

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

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

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

Vælger du indfrielsesmåden pari-straks i afsnit 19.2, sørger vi for opsigelsen.

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

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

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

Hvis du ønsker at opsigse dit FlexLån®, FlexLife® eller FlexKort®, skal vi have opsigelsen senest kl. 16 på dagen for opsigelsesfristen forud for refinansieringen. Se opsigelsesfristen i Bilag 1. Er opsigelsesfristen en lørdag, søndag eller helligdag, skal vi have opsigelsen kl. 16 den sidste bankdag før opsigelsesfristen.

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

Læs mere om differencerente under afsnit 19.2 Indfrielsesmåder. Du skal være opmærksom på, at opsigelsen er bindende fra opsigelsesfristens udløb.

19. Sådan indfrier du dit lån

Du kan altid indfri dit lån eller en del af det. Der kan dog gælde særlige regler for indfrielse af lån sikret af offentlige myndigheder og lignende. Ønsker du selv at indfri lånet, skal du blot give os besked om, hvilke(t) lån du ønsker indfriet, så får du et indfrielsestilbud. I tilbuddet kan du læse, hvad det koster at indfri lånet. For nogle typer af lån sker indfrielsen straks, uden at der er lavet et indfrielsestilbud.

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

19.1 Indfrielsestilbud

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

I nogle tilfælde anbefaler vi, at du indfrier lånet med obligationer, og i andre tilfælde anbefaler vi, at du indfrier kontant til pari (kurs 100). Skal du indfri FlexGaranti® eller RenteDyk™ kontant til pari, indfrier du til kurs 105. Læs mere under afsnit 19.3 Indfrielse af FlexGaranti® og RenteDyk™.

Når du skal indfri et lån, skal du

- være opmærksom på tilbudsfristen og på eventuelle frister for opsigelse af eksisterende lån
- udfylde, underskrive og sende en meddelelse om indfrielse med angivelse af det overførte obligationsbeløb og sammen med det kontante indfrielsesbeløb, så vi modtager det senest på den aftalte indfrielsesdag. Meddelelse om indfrielse skal vi have 2 dage før indfrielsesdagen.

Vi sender en kvittering, der viser, hvordan dit lån er indfriet. Vi sørger også for at aflyse panteretten og ændre pantebrevet til et afgiftspantebrev i tingbogen. Med et afgiftspantebrev reducerer du tinglysningsafgiften, hvis du senere vil tinglyse et nyt pantebrev. Vi aflyser kun det indfrie pantebrev fuldt ud, hvis du giver os besked på det.

Indfrier du lånet delvist, reducerer vi ikke den tinglyste hovedstol på pantebrevet, medmindre du beder os om det og samtidig oplyser, hvad hovedstolen skal reduceres til. Fordelen ved det er, at du senere kan reducere tinglysningsafgiften på et nyt pantebrev.

19.2 Indfrielsesmåder

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

Indfrielse med obligationer

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

Indfrielse med fastkursaftale

Vælger du, at indgå en fastkursaftale med os, på et beløb svarende til obligationsrestgælden skal du betale rente, afregningsprovision, kurstillæg/-fradrag og eventuelt terminstillæg/-fradrag ved indgåelsen af fastkursaftalen. Når du indgår fastkursaftalen, låser du indfrielsesbeløbet fast på det tidspunkt, du indgår aftalen. På den måde undgår du, at indfrielsesbeløbet bliver påvirket af fremtidige kursudsving. Læs mere under afsnit 10. Fastkursaftale.

Kontant indfrielse til kurs 100 (105)

Hvis kursen på lånets bagvedliggende obligationer er over 100 (105 for FlexGaranti® og RenteDyk™), og obligationerne er konverterbare eller udløber til næste kredittermin, kan det være en fordel at opsiges lånet til kurs 100 (105) til kontant indfrielse. Læs mere under afsnit 19.3. Indfrielse af FlexGaranti® og RenteDyk™.

Fordelen er størst, når den næste opsigelsesfrist for obligationerne nærmer sig. Opsigelsesfristerne fremgår af pantebrevet, og du kan også se en oversigt over opsigelsesfrister i bilag 1 på sidste side.

Mange lån og obligationer har samme terminer, men der er undtagelser.

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

- **Pari-opsigelse**

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

- **Pari-straks**

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

Differencerente er forskellen mellem den rente, vi betaler obligationsejeren, og den rente, vi tilbyder dig for at råde over indfrielsesbeløbet (godtgørelsesrenten). Differencerenten dækker perioden, fra du indfrier dit lån til den obligationstermin, hvor obligationerne tidligst kan opsiges (eller er opsagt) hos obligationsejeren.

Vær opmærksom på, at du kan trække beløbet fra i skat.

- **Pari-straks med opsigelse**

Du opsiges lånet og indfrier senere i opsigelsesperioden. Du betaler obligationsrente fra sidste termin og frem til indfrielsestidspunktet, men kun differencerente fra indfrielsestidspunktet til det tidspunkt, lånet er opsagt til. Fristerne kan du se i oversigten over obligationsterminer og opsigelsesfrister i bilag 1. Læs mere om differencerente under Pari-straks.

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

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

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

Hvis du eller vi ikke opsiges lånet, fastlægger vi en anden indfrielsesmetode op til 7 bankdage før, lånet skal indfries:

- Kan det bedst betale sig at indfri lånet kontant til kurs 100 (105), indfrier vi lånet straks (pari-straks).

- Er det bedst at indfri lånet med de bagvedliggende obligationer, fastsættes kursen samme dag, som indfrielsesmetoden fastlægges.

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

- 3 til 7 bankdage før den aftalte dag for indfrielsen af lånet, fastsætter vi indfrielseskursen i en fastkursaftale.
- 2 bankdage før den aftalte dag for indfrielsen af lånet, kan vi frit vælge at fastsætte indfrielseskursen enten i en fastkursaftale eller ved brug af Realkredit Danmarks indfrielseskurs. Læs mere under afsnit 25.5 Fastkursaftale og afsnit 25.2 Realkredit Danmarks indfrielseskurs.

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

19.3 Indfrielse af FlexGaranti® og RenteDyk™

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

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

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

19.4 Indfrielse af FlexLån® og FlexLife®

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

- Op til en refinansiering kan du kun indfri dit lån, hvis du skriftligt har opsagt lånet/refinansieringsbeløbet senest dagen for opsigelsesfristen forud for refinansieringen. Se opsigelsesfristen i Bilag 1.
- Hvis der er under 1 år til refinansieringen, kan refinansieringsbeløbet opsiges kontant til pari (kurs 100), dog skal lånet være opsagt senest

dagen for opsigelsesfristen forud for refinansieringen. Se opsigelsesfristen i Bilag 1.

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

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

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

19.5 Indfrielse af FlexKort®

Når du indfrier FlexKort®, skal du være opmærksom på følgende:

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

19.6 Indfrielse af lån i euro

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

20. Sidste terminsydelse

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

21. Betalingsbetingelser

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

21.1 Sådan hæfter du for lånet

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

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

21.2 Hvis du betaler for sent

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

Hvis du er i midlertidige betalingsvanskeligheder, har du mulighed for at få henstand med betalingerne på lånet eller få en aftale om afdragsvis betaling.

Vi gør opmærksom på, at hvis det skulle blive nødvendigt at overlade ansvaret for at inddrive de ude-

stående ydelser eller restgælden til en advokat - såkaldt retslig inkasso - bliver det indberettet til RKI Kreditinformation og eventuelle øvrige relevante kreditoplysningsbureauer.

21.3 Morarenter

Hvis du betaler efter sidste rettidige indbetalingsdag, bliver der lagt morarente på beløbet. Morarente er en strafrente, der lægges oven i lånets almindelige rente. Morarenten bliver beregnet efter den morarentesats, som du kan se i vores prisblad.

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

21.4 Vores ret til at opsige lånet

Så længe du overholder forpligtelserne som låntager, kan vi ikke opsige lånet. I modsat fald kan vi dog straks opsige lånet til såkaldt skadesløs betaling - det vil sige, at du skal betale os det samlede skyldige beløb og alle de omkostninger, vi har haft som følge af misligholdelsen.

Vi har til enhver tid ret til at lade ejendommen besigtige og ved ejerskifte kan vi forlange lånet helt eller delvist indfriet. En ny ejer, der har tinglyst endeligt skøde på ejendommen, kan søge om at overtage lånet fra den tidligere ejer. Du kan læse mere under afsnit 17. Hvis du skal overtage et lån.

21.5 Betaling af ydelser på lån i euro

Realkreditlån i euro behandles i praksis som et lån i fremmed valuta, og ydelserne bliver derfor også opkrævet i euro. Det betyder, at du ikke kan bruge normale indbetalingskort eller den almindelige Betalingserviceaftale.

Du kan i stedet betale ved at bede dit pengeinstitut om at veksle kroner til det nødvendige eurobeløb og overføre beløbet til os – beløbet veksles ud fra pengeinstitutts vekselskurs.

Ønsker du at betale i kroner, skal du indgå en ’Aftale om løbende veksling af terminsydelser’ med Realkredit Danmark, hvorefter vi tilmelder betalingen til Betalingservice. Vi fastsætter herefter vekselskursen ud fra dagskursen, se afsnit 5.3.

21.6 Hvis du skal have penge tilbage

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

1. Hvis din terminsydelse er negativ, og lånet er tilmeldt betaling via Betalingservice, så

- sættes pengene ind på samme konto, som ydelsen sædvanligvis hæves fra.
2. I øvrige situationer sætter vi pengene ind på debitorrepræsentantens NemKonto. Hvis du ikke ønsker at modtage betalinger fra Realkredit Danmark på debitorrepræsentantens NemKonto, skal du give os besked. Det samme gælder, hvis du ønsker at ændre debitorrepræsentanten til en anden.
 3. Hvis du ikke ønsker, at pengene sættes ind på debitorrepræsentantens NemKonto, vil vi trække dem fra en kommende terminsydelse.

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

22. Hvis du har spørgsmål om dit lån

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

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

23. Hvis en anden skal have fuldmagt

Giver du en anden fuldmagt til at disponere over lånet på dine vegne, skal fuldmagten være skriftlig, og den skal beskrive nøjagtigt, hvad fuldmagtshaver må foretage sig. Det vil være en fordel, hvis den, du giver fuldmagt til, også har din kontrolkode.

Vil du ændre fuldmagten eller trække den tilbage, skal det ske skriftligt eller mundtligt med skriftlig bekræftelse. Ændringen eller tilbagekaldelsen træder i kraft, så snart vi modtager din skriftlige besked. Du skal samtidig bede om at få en ny kontrolkode.

Hvis du giver Realkredit Danmark fuldmagt til at udstede og signere tinglysningsdokumenter på dine vegne, vil det fremgå af aftaledokumenterne. I visse tilfælde vil vi dog bede dig underskrive en særskilt

fuldmagt. Hvis du ønsker at give andre fuldmagt til at signere tinglysningsdokumenter på dine vegne, kan du bruge fuldmagtsblanketten på hjemmesiden tinglysning.dk.

24. Priser

Vi opkræver de bidrag, renter, gebyrer og andre vederlag, som er beskrevet i vores prisblad, som du finder på rd.dk.

Vi kan til enhver tid ændre vores priser for både grupper af lån og individuelle lån.

Det kan være ændringer af størrelsen af og/eller beregningsmetoden for morarenter og bidrag, ændringer af eksisterende og/eller indførelse af nye gebyrer, samt indførelse af afregningsprovision og/eller ændring af kursfradrag ved refinansiering eller kurs-tillæg ved indfrielse.

Vi kan uden varsel sætte bidrag, renter, gebyrer og andet vederlag ned.

For eksisterende løbende aftaleforhold kan vi forhøje de bidrag, gebyrer eller andet vederlag, som du løbende betaler, hvis forhøjelsen skyldes markeds-, indtjenings- eller konkurrencemæssige forhold i ind- og udland, herunder risikomæssige, regulatoriske og omkostningsmæssige forhold i relation til Realkredit Danmark. Det kunne fx være:

- øgede omkostninger, når vi skal tilvejebringe kapital
- øgede krav til solvens, kapital eller likviditet
- et generelt øget omkostningsniveau, herunder stigning i bidrag til generelle garantiordninger
- øget kreditrisiko
- øget operationel risiko
- lovændringer, ændringer i retspraksis og myndighedsforanstaltninger
- en mere hensigtsmæssig brug af vores ressourcer
- ændringer i skatter og afgifter, der har betydning for os
- forretningsmæssige behov for ændringer i vores prisfastsættelse og gebyrstruktur uden sammenhæng med udviklingen i det almindelige renteniveau
- ønske om at give vores kunder incitament til at vælge visse produkter frem for andre
- ønske om at begrænse brugen af visse produkter, fx afdragsfrie lån

- betalingsforpligtelsen har været misligholdt
- der er sket væsentlige ændringer i din økonomi, pantets værdifasthed, omsættelighed og behæftelse eller engagementets størrelse, rentabilitet og beskaffenhed i øvrigt.

Listen over forhold er ikke udtømmende.

Ændringer af bidrag, gebyrer og andre omkostninger, du som kunde ikke kan undgå, fordi du har lånet hos os, eller omkostninger forbundet med services, du har krav på efter låneaftalen, kan vi foretage med 6 måneders varsel. Det gælder fx kursfradrag ved refinansiering, indfrielsesgebyr og gebyr for profilskifte.

Øvrige ændringer i gebyrer eller andre omkostninger i løbende kundeforhold kan vi foretage med 3 måneders varsel. Det gælder fx gebyr for gældsoprettelse, fastkursaftale og pantebrevspåtegninger.

Vi kan med henvisning til de nævnte forhold også forhøje renten på Tinglysningskontoen med en måneds varsel.

Ændringer i godtgørelsesrenten ved pari-straks indfrielse varsles ikke, hvis vi blot følger udviklingen i referencerenten, som er Nationalbankens indskudsbevisrente for lån i kroner. For lån i euro er referencerenten European Central Bank Deposit Facility. Hvis vi ændrer spændet til referencerenten eller vil ændre referencerente, varsles ændringerne med 6 måneders varsel.

Ændringer i renten ved for sen indfrielse af opsagte lån varsles ikke, da vi bruger den officielle rentesats "Morarente" i henhold til renteloven.

Vi varsler ikke prisændringer, der skyldes udefrakommende forhold, som vi ikke har indflydelse på, ændringer i lovgivning eller retspraksis – og vi varsler heller ikke ændringer i gebyrer for enkeltstående ydelser, fx timepris og gebyr for lånetilbud, medmindre ændringen påvirker allerede afgivne tilbud.

Vi varsler heller ikke indførelse af nye gebyrer for enkeltstående ydelser.

24.1 Meddelelse om prisændringer

Vi annoncerer i dagspressen, hvis vi

- ændrer eksisterende gebyrer for løbende aftaleforhold for grupper af lån eller afgivne lånetilbud
- forhøjer renten på tinglysningskontoen
- gennemfører mindre væsentlige ændringer af andet vederlag

- øger spændet til Nationalbankens Indskudsbevis rente eller til European Central Bank Deposit facility ved fastsættelse af godtgørelsesrenten.

Vi sender et brev til dig ved øvrige ændringer for løbende aftaleforhold eller afgivne lånetilbud fx forhøjelse af bidrag, indførelse af nye gebyrer, væsentlige ændringer af andet vederlag eller individuelle ændringer.

Du kan se de aktuelle priser på rd.dk/priser.

24.2 Provision

Realkredit Danmark modtager provision, når vi henviser til home og Danske Bank. Vi modtager også provision fra Danica Pension ved salg af Gruppeforsikring, Privat.

Hvis et lån formidles af eller udbetales gennem Danske Bank, kan banken stille en garanti over for Realkredit Danmark for en del af lånet i forbindelse med udbetaling af lånet. Realkredit Danmark betaler garantiprovision til Danske Bank herfor. Garantien nedskrives efterhånden som lånet afdrages.

25. Sådan fastsættes kursen

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

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

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

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

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

Låntyper og forretningsbetingelser – Privat

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

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

Udbetaling af lån:

- Realkredit Danmarks udbetalingskurs. Læs mere under afsnit 25.1
- Med en fastkursaftale. Læs mere under afsnit 25.5.

Indfrielse af lån:

- Realkredit Danmarks indfrielseskurs. Læs mere under afsnit 25.2.
- Med en fastkursaftale. Læs mere under afsnit 25.5.
- Ved indfrielse med obligationer. Læs mere under afsnit 19.2
- Til parikurs. Læs mere under afsnit 19.2.

Refinansiering af FlexLån® og FlexLife®

- Til en auktionskurs. Læs mere under afsnit 25.3
- Med en fastkursaftale. Læs mere under afsnit 25.5.

Refinansiering af FlexKort®:

- Fastsættelse af rentetillæg eller -fradrag til referencerenten på auktion. Læs mere under afsnit 25.4.

25.1 Realkredit Danmarks udbetalingskurs

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

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

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

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

- Rente- og kursudviklingen
- Viden om udbud og efterspørgsel på markedet
- Kursen på eventuelle lignende obligationer

- Beløbets størrelse
- Markedsforhold i øvrigt.

25.2 Realkredit Danmarks indfrielseskurs

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

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

25.3 Auktionskurs (FlexLån® og FlexLife®)

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

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

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

Vælger vi ikke at holde auktion over en obligation, afregner vi i stedet til en terminkurs med udgangspunkt i Realkredit Danmarks udbetalingskurs - se afsnit 25.1.

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

25.4 Fastsættelse af rentetillæg eller -fradrag til referencerenten (FlexKort®)

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

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

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

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

Låntyper og forretningsbetingelser – Privat

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

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

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

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

25.5 Fastkursaftale

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

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

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

Terminsfraadrag og -tillæg på fastkursaftaler

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

Ændring, opsigelse og misligholdelse af fastkursaftaler

Hvis du ønsker at ændre en indgået fastkursaftale, vil vi annullere den oprindelige aftale og indgå en ny. Vi beregner en ny terminskurs med udgangspunkt i

den oprindelige aftale, og indregner tab eller gevinst på den gamle aftale i kursen på den nye aftale.

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

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

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

26.6 Kursfradrag og -tillæg

Når vi udbetaler eller refinansierer et lån, trækker vi et kursfradrag fra den kurs vi har fastsat iht. til afsnit 25.1, 25.3 og 25.4. Når du indfrier et lån, lægger vi på samme måde et kurstillæg til den kurs vi har fastsat iht. til afsnit 25.2.

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

25.7 Overvågning, evaluering og ændringer

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

26. Kommunikation til dig

Dokumenter i e-Boks

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

Posten opbevares i e-Boks efter deres gældende vilkår.

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

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

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

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

E-mail

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

27. Realkredit Danmarks behandling af kundeoplysninger

Vi registrerer og bruger data om dig, for at kunne tilbyde dig den bedste rådgivning og de bedste løsninger og for at opfylde de krav, lovgivningen stiller til os som finansiel institution. Du kan læse mere om hvad vi registrerer, hvordan vi bruger persondata, og dine rettigheder i vores information om behandling af persondata som ligger på rd.dk/persondata-privat. Du kan også bestille den i en trykt udgave. Her kan du se, hvem du kan kontakte, hvis du har spørgsmål.

28. Realkredit Danmarks erstatningsansvar

Realkredit Danmark er erstatningsansvarlig, hvis vi på grund af fejl eller forsømmelser opfylder aftalens forpligtelser for sent eller mangelfuldt. Selv på de områder, hvor der gælder et strengere ansvar, er Realkredit Danmark ikke ansvarlig for tab, som skyldes:

- nedbrud i/manglende adgang til it-systemer eller beskadigelse af data i disse systemer, der kan henføres til nedennævnte begivenheder uanset om det er Realkredit Danmark selv eller en ekstern leverandør, der står for driften af systemerne
- svigt i Realkredit Danmarks strømforsyning eller telekommunikation, lovindgreb eller forvaltningsakter, naturkatastrofer, krig oprør, borgerlige uroligheder, sabotage, terror eller hærværk (herunder computervirus og –hacking)
- strejke, lockout, boykot eller blokade, uanset om konflikten er rettet mod eller iværksat af Realkredit Danmark selv eller vores organisation, og uanset konflikten årsag. Dette

gælder også, når konflikten kun rammer dele af Realkredit Danmark

- andre omstændigheder, som er uden for Realkredit Danmarks kontrol.

Realkredit Danmarks ansvarsfrihed gælder ikke, hvis:

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

29. Sådan kan du klage

Du kan altid kontakte din boligrådgiver, hvis du er uenig med os om et forretningsforhold – eller ringe til Bolig Direkte på 70 15 15 16, som har åben alle dage. På den måde sikrer vi, at uenigheden ikke beror på en misforståelse.

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

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

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

Realkreditankenævnet

Mener du ikke, resultatet er tilfredsstillende, kan du kontakte

Realkreditankenævnet
Sekretariatet for de finansielle ankenævn
St. Kongensgade 62, 2.
1264 København K
Telefon 35 43 63 33
fanke.dk

En eventuel klage sendes på et skema, du finder på deres hjemmeside. Det koster et gebyr at klage her.

30. Oplysninger efter lov om forbrugeraftaler

Realkredit Danmark driver realkreditvirksomhed og er undergivet Finanstilsynets tilsyn.

Reglerne om fortrydelsesret i lov om visse forbrugeraftaler gælder ikke finansielle produkter, der er omfattet af lov om realkreditlån og realkreditobligationer mv. Det betyder, at du ikke har mulighed for at fortryde aftaler om realkreditprodukter. I aftaleforholdet mellem dig og Realkredit Danmark anvendes dansk ret. Realkredit Danmark er tilsluttet Garantiformuen.

Bilag 1

Oversigt over obligationsterminer og opsigelsesfrister

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

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

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

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

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

FlexGaranti[®], 4 obligationsterminer, serie 53D og 63D	
FlexGaranti [®] er konverterbart og kan indfries til markedskurs eller opsiges i forbindelse med en obligationstermin til kurs 100 i hele lånets løbetid	
Långiver	Serie
Realkredit Danmark	53D, 63D
Obligationstermin	Opsigelsesfrist
1. januar	31. oktober (året før)
1. april	31. januar
1. juli	30. april
1. oktober	31. juli

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

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

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

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

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

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

Bilag 2

Oplysningsskema - Grundlæggende oplysninger om beskyttelse af indskud

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