

Långuide til privat- og erhvervskunder

INDHOLD

Få overblik med Långuiden	2
Fra lånetilbud til udbetaling og afregning af lånet.....	3
Fakta om realkreditlån i Nykredit	4
Almindelige forretningsbestemmelser for realkreditlån.....	7
Almindelige forretningsbestemmelser for kursfastsættelse	11
Almindelige bestemmelser for fastkursaftaler.....	16
Almindelige bestemmelser for valutafastkursaftaler, indfrielse.....	17
Fakta om indfrielse	18
Generel orientering om realkreditlån i euro	20
Almindelige bestemmelser for valutahandel ved realkreditlån i euro	21
Ordforklaring.....	23
Forenet Kredit	26
Generelle oplysninger om Nykredit Realkredit.....	27
Beskyttelse af dine personoplysninger	28
Oplysninger om provisioner.....	29

FÅ OVERBLIK MED LÅNGUIDEN

Der er meget, der skal tages stilling til, når der skal optages nye realkreditlån. For nogle er vejen og overvejelserne, fra der bestilles et lånetilbud til udbetaling af lånet, kendt. For andre vil det at optage et realkreditlån være noget helt nyt.

I Långuiden har vi samlet en række oplysninger, der kan hjælpe med at skabe overblik over det videre låneforløb.

Långuiden indeholder også de mange lovpligtige informationer, låntagere i Nykredit skal modtage, herunder Almindelige forretningsbestemmelser for realkreditlån og Almindelige forretningsbestemmelser for kursfastsættelse. Endelig findes en ordforklaring, hvor de mest anvendte fagudtryk forklares.

Vi gør opmærksom på, at Nykredits rådgivning ikke er uafhængig. Det betyder, at rådgivningen kun omfatter produkter, som vi udbyder.

Nykredit hjælper naturligvis gerne med råd og vejledning, når der skal optages et lån.

Kontakt Nykredit på 70 10 90 00, eller besøg os på nykredit.dk.

FRA LÅNETILBUD TIL UDBETALING OG AFREGNING AF LÅNET

Når lånetilbuddet accepteres, er der en række praktiske ting, som låntager skal gøre og tage stilling til.

Accept af lånetilbud

Et lånetilbud accepteres ved underskrift på låne- og pantsætningsaftalen eller ved indgåelse af en fastkursaftale og efterfølgende underskrift af låne- og pantsætningsaftalen. Er ejendommen en del af et fællesbo, skal begge ægtefæller skrive under.

Tinglysning

Nykredit laver et elektronisk realkreditpantebrev på grundlag af den underskrevne låne- og pantsætningsaftale. Det elektroniske pantebrev sendes derefter til tinglysning. Pantebrevet kan indholdsmæssigt og opstillingsmæssigt adskille sig fra låne- og pantsætningsaftalen.

Det elektroniske pantebrev kan dog ikke pålægge låntager forpligtelser, som ikke følger af lånetilbuddet med tilhørende dokumenter, herunder låne- og pantsætningsaftalen.

Nykredit Tinglysningsaftale

Nykredit tager sig af det praktiske arbejde med tinglysning og lånets udbetaling og afregning.

En Nykredit Tinglysningsaftale indgås ved at kontakte Nykredit.

Kurssikring med Nykredit Fastkursaftale

Ønsker låntager at kende beløbet, der udbetales, eller låse renten på det nye lån, kan låntager indgå en Nykredit Fastkursaftale. En Fastkursaftale kan indgås i hele perioden fra udarbejdelse af lånetilbuddet frem til udbetalingstidspunktet. En Fastkursaftale er bindende for både låntager og Nykredit. Jo længere tid der går fra udarbejdelse af lånetilbuddet til udbetaling af lånet, jo større er risikoen for, at kursen ændrer sig væsentligt. Hvis der er tale om et obligationslån, betyder et kursfald på de tilbudte obligationer, at der udbetales et lavere kontantbeløb end det, der fremgår af lånetilbuddet. Hvis der er tale om et kontantlån, får det nye lån en højere obligationshovedstol og dermed en højere kontantrente og ydelse. Indgår man en Fastkursaftale, får man sikkerhed om disse forhold.

En Fastkursaftale indgås ved at kontakte Nykredit, som også kan oplyse den aktuelle kurs og ydelse for lånet.

Udbetaling og afregning af lånet

Er der indgået en Nykredit Tinglysningsaftale, aftales udbetalingsforløbet med låntager, som så ikke skal foretage sig yderligere i den forbindelse.

Hvis der ikke er indgået en Nykredit Tinglysningsaftale, skal blanketten "Udbetaling af lån" udfyldes og sendes til Nykredit. Før lånet kan udbetales, skal realkreditpantebrevet være tinglyst. Alternativt skal der foreligge en bankgaranti for, at Nykredit får et tinglyst anmærkningsfrit pantebrev. Desuden skal de øvrige betingelser for udbetaling af det nye lån være opfyldt. Udbetalingsbetingelserne fremgår af lånetilbuddet.

Hvis Nykredit Bank har stillet bankgaranti for tinglyst anmærkningsfrit realkreditpantebrev, kan lånet udbetales til en udbetalingskonto. Indtil realkreditpantebrevet er tinglyst uden anmærkninger, kan låntager som udgangspunkt ikke råde frit over udbetalingskontoen. Normalt kan der dog hæves midler på udbetalingskontoen til at indfri et lån, der skal omlægges, eller til at deponere en købesum.

Den endelige afregning over for låntager sker normalt først, når realkreditpantebrevet er tinglyst anmærkningsfrit, og alle udbetalingsbetingelser er opfyldt. Udbetalingen af et eventuelt overskydende provenu til låntager sker først på dette tidspunkt.

FAKTA OM REALKREDITLÅN I NYKREDIT

Nykredit-koncernen tilbyder realkreditlån til ejerboliger, fritidshuse og erhvervsejendomme til nybyggeri, ejerskifte, om- og tilbygning, tillægsbelåning og omlægning af lån med op til 30 års løbetid.

Den traditionelle opfattelse af et realkreditlån som et lån med fast rente og lang løbetid gælder ikke længere. I dag skal der bl.a. tages stilling til, om

- lånet skal have fast eller variabel rente
- lånet skal have renteloft
- der ønskes afdragsfrihed i en periode
- der ønskes friværdibeskyttelse/formueeffekt.

Nykredit hjælper med rådgivning og anbefalinger ved valg af låntype.

Private ejerboliger

Nykredit vurderer ejendommen til brug for låneudmåling. Der kan være omkostninger forbundet hermed.

Erhvervsejendomme

Nykredit anvender tolagsbelåning til finansiering af erhvervsejendomme, bortset fra lån til almene boliger med offentlig støtte. Tolagsbelåningen betyder, at erhvervsejendomme finansieres med en kombination af realkreditlån baseret på særligt dækkede obligationer (SDO) og realkreditlån baseret på realkreditobligationer (RO).

Den del af lånet, der i en typisk erhvervsejendom har pant fra 0 til 45% af ejendomsværdien, finansieres med SDO'er (grundlån), mens det yderste lån finansieres med RO'er (toplån). For erhvervsejendomme til beboelse er det den del af lånet, som har pant fra 0 til 60% af ejendomsværdien, der finansieres med SDO'er.

Hermed reduceres kravet til den ekstra sikkerhed, som Nykredit-koncernen skal stille ved ejendomsprisfald. På den måde sikres det, at låntager kan låne op til den lovgivningsmæssige belåningsgrænse i realkredit, både i op- og nedgangstider. De enkelte belåningsgrænser for top- og grundlånet er forskellige afhængigt af ejendomstype.

Ved tolagsbelåning er produktbuddet for den yderste belåning (toplån) ikke nødvendigvis identisk med produktbuddet for den inderste del af belåningen (grundlån).

Tolagsbelåning anvendes, når det samlede lånebeløb overstiger den del, der kan finansieres som grundlån – typisk i forbindelse med:

- Optagelse af lån ved køb af ny ejendom
- Omlægning af eksisterende lån
- Optagelse af tillægslån.

Der sker ingen ændringer i forhold til tolagsbelåning i følgende situationer:

- Ved rentetilpasning af eksisterende lån
- Ved optagelse af lån og gennemførelse af låneomlægninger inden for belåningsgrænsen for grundlån
- Ved profilskifte på rentetilpasningslån, fx mellem et etårigt og et femårigt rentetilpasningslån.

Udbetalingsform

Realkreditlån kan afhængigt af låntypen optages enten som obligationslån eller kontantlån.

Obligationslån

Et obligationslån er baseret på udstedelse af obligationer. Nykredit kursfastsætter obligationerne, og det fremkomne kontantbeløb udbetales til låntager eller låntagers pengeinstitut.

Kursen på obligationerne fastsættes til en gennemsnitskurs offentliggjort på Nasdaq Copenhagen fratrukket et kursfradrag.

Den kurs, som obligationerne bliver fastsat til, ligger normalt under 100. Det betyder, at det beløb, der udbetales, er mindre end obligationsbeløbet (lånets hovedstol). Det er obligationsbeløbet, der er det faktiske lånebeløb og det beløb, der skal betales tilbage.

Det kontantbeløb, som obligationerne kursfastsættes til, kaldes obligationernes kursværdi. Det er kursværdien med fradrag af omkostninger for lånets optagelse, låntager får udbetalt kontant (provenu).

Ved kursfastsættelsen giver forskellen mellem lånets hovedstol og obligationernes kursværdi et kurstab. Kurstabet betales tilbage over hele lånets løbetid som en del af afdragene på lånet.

Ved et obligationslån bliver omkostninger til tinglysningssafgift og bidrag beregnet af obligationsbeløbet.

Kontantlån

Ved et kontantlån bliver lånebeløbet udbetalt kontant.

Nykredit kan kun yde et kontantlån ved at udstede obligationer, som efterfølgende kursfastsættes for at skaffe det kontantbeløb, låntager skal have udbetalt. Kursfastsættelsen sker til en gennemsnitskurs offentliggjort på Nasdaq Copenhagen fratrukket et kursfradrag.

Hvis kursen er under 100 på obligationerne, opstår deret kurstab. Dette kurstab skal tilbagebetales over hele lånets løbetid. Tilbagebetalingen af kurstabet sker, ved at låntager betaler en højere rente på lånet (kontantrenten).

Kontantrenten, der beregnes af lånets kontantrestgæld, er derfor højere end den tilsvarende obligationsrente. Det er en fordel, at kurstab omdannes til rente, fordi renter er fradragsberettigede. Det skal dog ses i forhold til, at kursgevinster ved førtidsindfrielse af kontantlån i mange tilfælde er skattepligtige.

Hvis kursen er over 100 på udbetalingstidspunktet, bliver kontantrenten lavere end obligationsrenten.

Ved kontantlån bliver omkostningerne til tinglysningsafgift og bidrag beregnet af det kontante lånebeløb.

Rente

Lånets rente kan være fast eller variabel.

På fastforrentede realkreditlån er renten fast i hele lånets løbetid. Fastforrentede lån giver tit den bedste friværdibeskyttelse.

På variabelt forrentede realkreditlån er renten variabel, og den kan derfor ændre sig løbende i hele lånets løbetid. Ved variabel rente kan der være indbygget et renteloft eller rentegulv.

Tilpasningslån

Tilpasningslån har variabel rente. Renten fastsættes ved lånets udbetaling. Efterfølgende rentetilpasses lånet med faste intervaller, når obligationerne bag lånet refinansieres. F1-lån rentetilpasses hvert år, F2-lån rentetilpasses hvert andet år etc. Rentetilpasning sker ved refinansiering af hele lånets restgæld. Tilpasningslån giver ingen friværdibeskyttelse.

I særlige tilfælde foretages det, der kaldes "kompenserende refinansiering". Det betyder, at Nykredit udsteder nye obligationer til lånet, og de nye obligationer indgår så i lånets obligationsrestgæld. Det vil som regel være særlige kursforhold, der gør, at der foretages kompenserende refinansiering, og det sker oftest på de lån, hvor der er aftalt afdragsfrihed, og hvor kursen var over 100 ved udbetalingen af lånet eller ved seneste refinansiering. Kompenserende refinansiering sker uden for det aftalte rentetilpasningsinterval.

Hvis der foretages kompenserende refinansiering på et lån, vil renten på lånet ændre sig. Renten kan enten blive højere eller lavere – det afhænger af kursen på de obligationer, Nykredit udsteder ved den kompenserende refinansiering. Det er Nykredit, der vælger, hvilke fondskoder obligationerne bliver udstedt i.

Foretages der kompenserende refinansiering på et lån, vil størrelsen på lånet (kontantrestgælden) ikke ændre sig, men obligationsrestgælden bag lånet bliver højere. Det vil være den højere obligationsrestgæld, der skal indfries, hvis lånet indfries med obligationer inden næste rentetilpasning.

F-kort, RenteMax, Cibor- og Euribor-lån

F-kort, RenteMax og andre Cibor-, Euribor- eller Cita-baserede realkreditlån er obligationslån med variabel rente. Hvis lånet er baseret på obligationer med kortere løbetid end lånets løbetid, ændres renten – og et eventuelt renteloft eller rentegulv – endvidere ved refinansiering af obligationerne.

RenteMax giver en lille friværdibeskyttelse, mens F-kort og de andre Cibor-, Euribor- og Cita-baserede realkreditlån ingen friværdibeskyttelse giver.

Renten på F-kort fastsættes som 6-måneders Cita-renten plus et rentetillæg. Rentetillæggets størrelse afhænger af obligationens løbetid. Jo længere løbetid, desto større tillæg til Cita-renten. Hvis der fx vælges et 30-årigt F-kort-lån, refinansieres de bagvedliggende obligationer, når disse udløber. I forbindelse med refinansieringen fastsættes:

- ny rentesats
- rentetillæg til Cita-renten
- næste refinansieringstidspunkt.

Negative renter

Tilpasningslån kan udbetales eller refinansieres med negativ kontantrente.

Fastforrentede obligationslån og fastforrentede kontantlån kan udbetales med negativ rente.

Variabelt forrentede obligationslån kan udbetales, rentereguleres og refinansieres med negative renter, med mindre det er et vilkår for de obligationer, der ligger bag lånet, at lånerenten ikke kan blive lavere end 0%. Obligationer, der er åbnet efter 20. maj 2015, giver mulighed for negativ rente.

Læs mere i afsnittet Almindelige forretningsbestemmelser for realkreditlån.

Renteloft

På RenteMax-lån er der loft over, hvor meget renten kan stige i hele eller dele af lånets løbetid.

Renten på RenteMax fastsættes som 6-måneders Cibor-renten plus et rentetillæg. Overstiger denne rente renteloftet, fastlåses lånets rente hertil. Når 6-måneders Cibor-renten inkl. rentetillæg falder under renteloftet, falder lånets rente tilsvarende.

Rentetillægget til Cibor- renten er betaling for renteloftet. Rentetillæggets størrelse afhænger af renteloftets størrelse og løbetiden herpå. Jo længere løbetid og jo lavere renteloft, jo større tillæg til Cibor-renten.

Hvis der fx vælges et 30-årigt RenteMax-lån med et renteloft med en kortere løbetid, refinansieres de bagvedliggende obligationer, når renteloftet udløber. I forbindelse med refinansieringen fastsættes:

- ny rentesats
- rentetillæg til Cibor-renten
- næste refinansieringstidspunkt
- eventuelt nyt renteloft.

Finansielle kontrakter

For erhvervskunder er det muligt at tilknytte en finansiell kontrakt i Nykredit Bank til lånet. Ved en finansiell kontrakt kan kunden i en individuelt fastsat periode ændre lånets rentebetalinger, så der betales en fast rente i stedet for en variabel rente eller omvendt, eller kunden kan tilknytte et individuelt renteloft. Med en finansiell kontrakt kan kunden ligeledes udnytte en lavere rente i en anden valuta end kroner og euro.

Prisen på en finansiell kontrakt fastsættes af Nykredit Bank. Prisen er individuel og baseres på gældende markedsforhold.

Grønne realkreditobligationer

Nykredit tilbyder finansiering og refinansiering med grønne realkreditobligationer til erhvervskunder med ejendomme, der på finansierings-/refinansieringstidspunktet opfylder særlige krav til blandt andet energimærkning.

De særlige krav skal opfyldes, hver eneste gang et lån skal refinansieres med grønne realkreditobligationer. Ellers refinansieres lånet med traditionelle realkreditobligationer – hvilket også sker, hvis Nykredit på refinansieringstidspunktet ikke længere udsteder grønne realkreditobligationer.

Se kravene i Nykredits Green Bond Framework, som er tilgængeligt på nykredit.com/en-gb/investor-relations/bond-issuance/green-bonds/green-bond-framework.

Grønne realkreditobligationer har samme karakteristika som traditionelle realkreditobligationer.

Valuta

Nykredits realkreditlån optages og udbetales i danske kroner, hvis andet ikke er aftalt. En række af Nykredits låneprodukter kan dog optages og udbetales i euro.

Kunder med bestemte typer af lån kan have en valuta-risiko. Det gælder fx de kunder, der har indkomst eller aktiver i en anden valuta end deres låns valuta. Det kan også være kunder, der har bopæl i et land med en anden valuta end deres låns valuta.

Konverterbarhed/indfrielse

Et konverterbart lån er karakteriseret ved, at lånets obligationsrestgæld altid kan opsiges til kurs 100 (for konverterbare RenteMax-lån kurs 105). Opsigelse skal ske med et bestemt varsel til en termin for obligationerne. En opsigelse af et lån er bindende og kan ikke trækkes tilbage. Opsigelsen sker typisk, når markedskursen er højere end den gældende opsigelseskurs. Konverterbare lån kan indfries både ved kontant betaling af restgælden og ved indlevering af obligationer til gældende markedskurs.

Fastforrentede obligationslån er konverterbare til kurs 100 efter opsigelse med to måneders varsel til termin, mens konverterbare RenteMax-lån med variabel rente med samme varsel kan opsiges til kurs 105 eller ved indlevering af obligationer til gældende markedskurs.

RenteMax-lån baseret på obligationer med kortere løbetid end lånets løbetid kan endvidere indfries til kurs 100 i året op til refinansieringsterminen, uanset om lånet er baseret på konverterbare eller inkonverterbare obligationer.

Tilpasningslån med fuld rentetilpasning er inkonverterbare. De skal derfor indfries, ved at man indleverer obligationer til gældende markedskurs. Dog kan hele eller dele af restgælden indfries kontant til kurs 100 i forbindelse med refinansieringsterminen. Se også afsnittet Fakta om indfrielse.

Afdragsform

En række af Nykredits låneprodukter kan ydes som lån med afdragsfri perioder.

Den afdragsfri periode kan inden for visse rammer placeres frit i lånets løbetid. Den samlede afdragsfrihed kan ikke være længere, end gældende lovgivning tillader. Efter den eller de afdragsfri perioder stiger ydelsen, da der tillige skal betales afdrag.

Afdragsfrihed bevilges på baggrund af en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde.

Legitimation

Efter gældende lovgivning er Nykredit forpligtet til at kræve legitimation af sine kunder, når der indledes forretningsmæssig forbindelse. Nykredit må således ikke udbetale lån til en kunde, der ikke er legitimeret. Nærmere oplysninger om reglerne fås i Nykredits centre, herunder om, hvilken type legitimation Nykredit kan godkende.

ALMINDELIGE FORRETNINGSBESTEMMELSER FOR REALKREDITLÅN

Disse bestemmelser gælder for alle realkreditlån, der ydes af Nykredit, medmindre andet er aftalt mellem parterne eller fastsat af Nykredit.

Et lån ydes på grundlag af obligationer. Til sikkerhed for lånet udstedes en låne- og pantsætningsaftale og et elektronisk realkreditpantebrev.

Udlån sker på baggrund af lånetilbuddet med tilhørende dokumenter samt låne- og pantsætningsaftalens bestemmelser. Betingelser og satser oplyses ved henvendelse.

Indtil lånet er udbetalt, kan et lånetilbud eller en låneaftale bortfalde, hvis

- der indledes retsforfølgning mod ejendommen.
- der indledes frivillig eller ufrivillig insolvensbehandling mod låntager.
- låntager dør.
- der er restancer på låntagers øvrige lån til Nykredit.

Låntager hæfter for alle eventuelle omkostninger, der skyldes låneaftalens eller lånetilbuddets bortfald.

Lånudbetaling

Lån skal normalt udbetales senest seks måneder efter tilbuddets dato.

Ved udbetalingen betales stiftelsesprovision og andre kreditomkostninger. Omkostninger til vurdering, lånesagsbehandling og eventuelle andre ekspeditionsgebyrer fremgår af det til enhver tid gældende prisblad.

Lån udbetales i den eller de fondskoder, der er åbne for udlån på udbetalingstidspunktet. Udbetaling kan ske, når udbetalingsbetingelserne i lånetilbuddet er opfyldt, og når realkreditpantebrevet er tinglyst uden retsanmærkninger eller mod en garanti for, at dette sker inden for en aftalt frist.

Lån udbetales til låntager, medmindre Nykredit har fået fuldmagt til at udbetale til anden modtager, eller der er noteret transport eller anden rettighed. Afregnes lånet kontant, udbetales det på grundlag af gennemsnitskursen "Nasdaq CPH konsolideret referencekurs" fratrukket et kursfradrag, medmindre andet er fastsat i lånetilbuddet eller aftalt med Nykredit. Yderligere oplysninger om fastsættelsen af kursen på obligationer findes i afsnittet Almindelige forretningsbestemmelser for kursfastsættelse.

Låneomkostninger og afregningsprovision modregnes i provenuet, der – hvis intet andet er aftalt – udbetales ved bankoverførsel.

Er der indgået en Fastkursaftale med Nykredit, udbetales lån på den aftalte dato til den aftalte kurs med fradrag for låneomkostninger.

Udbetales lån ved overførsel af obligationer til en konto i VP Securities A/S, skal låneomkostninger indbetales kontant før udbetaling. Vedhængende kuponrente skal ligeledes betales kontant. Kuponrenten kan opkræves i forbindelse med udbetalingen.

Ved lånudbetaling skal alle forfaldne ydelser, eventuelle inkassoomkostninger og gebyrer på lån til Nykredit være betalt. Endvidere kan Nykredit kræve dokumenteret, at der ikke på udbetalingstidspunktet er restancer på foranstående lån til andre panthavere.

Nykredit kan desuden modregne ydelser på lån til Nykredit i andre ejendomme ejet af låntager. Modregning finder sted, uanset om låneprovenuet er pantsat eller på anden måde overdraget til tredjemand.

Tilbagebetaling

Lånet tilbagebetales efter de betingelser, der er fastsat i lånetilbuddet med tilhørende dokumenter, samt låne- og pantsætningsaftalens bestemmelser. Første terminsperiode og forfaldsdato meddeles ved lånudbetalingen.

Terminsydelse består af rente, bidrag og eventuelle afdrag. Derudover opkræves eventuelle gebyrer og andre ydelser fastsat i lånetilbud, låne- og pantsætningsaftale, anden aftale eller bestemmelser fastsat af Nykredit.

Nykredit kan genberegne ydelses- og rentevilkår i forbindelse med betaling af ekstraordinært afdrag eller ændring af betalingsvilkår.

Ved manglende betaling af ydelsen eller indfrielsesbeløb skal der betales morarenter af det forfaldne beløb. Morarente beregnes med den til enhver tid gældende procentsats regnet fra forfaldsdagen, og indtil betaling sker. Nykredit bestemmer betalingssted og -form. Sidste rettidige betalingsdag er sidste bankdag i forfaldsmåneden. Ved bankdag forstås enhver dag, hvor både danske betalingsformidlingssystemer og danske pengeinstitutter beliggende i Danmark holder åbent.

Nykredit sender ved manglende betaling rykkerbreve, som der opkræves gebyr for. Hvis sagen overdrages til inkasso, vil der blive pålagt yderligere gebyrer.

I yderste konsekvens kan manglende overholdelse af tilbagebetaling medføre, at lånet opsiges, og at den belånte ejendom sælges på tvangsauktion.

En overholdelse af lånets vilkår og betingelser indebærer, at der i lånets sidste termin betales den fornødne ydelse til fuld afvikling af lånet.

Udbetaling via NemKonto

Har du betalt for meget i terminsydelse, udbetaler Nykredit det beløb, du har til gode, til din NemKonto.

Da der sker en elektronisk udveksling af NemKonto-nr. og CPR-nr./CVR-nr. mellem Nykredit og NemKonto-systemet, skal vi ifølge lov om offentlige betalinger mv. oplyse om følgende:

Det er KMD A/S, der administrerer NemKonto-systemet på vegne af Digitaliseringsstyrelsen.

Når Nykredit fremsender en betalingsmeddelelse og et CPR-nr./CVR-nr. via PBS til KMD A/S, anvendes CPR-nr./CVR-nr. alene til at identificere det NemKonto-nr., som returneres til PBS, hvorefter betalingen gennemføres til NemKontoen.

Du kan altid henvende dig til NemKonto Support for at få oplyst, hvilke oplysninger NemKonto-registeret indeholder om dig, ligesom du altid kan få hjælp til at rette eller slette eventuelt forkerte oplysninger.

Hvis du ikke ønsker, at vi overfører dit tilgodehavende via NemKonto, skal du skriftligt kontakte Nykredit.

Negative renter

Nykredit kan for alle låntyper bestemme, hvordan negative rentebeløb afregnes til låntager. Afregning kan eksempelvis ske ved modregning i låntagers skyldige betalinger på lånet til Nykredit eller ved forudbetaling på lånets næste terminsydelse.

For variabelt forrentede obligationslån og for fastforrentede lån kan Nykredit yderligere bestemme, at afregning skal ske ved et forhøjet afdrag på lånet. Nykredit fastsætter principperne for genberegning af lånets ydelser.

Hvis terminsydelsen bliver negativ, overfører vi pengene til den konto, du normalt betaler terminsydelsen fra via Betalingsservice.

Hvis du ikke er tilmeldt Betalingsservice, indsætter vi pengene på din NemKonto.

Nykredit kan vælge en anden måde at afregne negative ydelser på.

Bidrag, gebyrer og andre omkostninger (vederlag) – fx kursfradrag og kurstillæg

Bidragets størrelse og beregningsmetode fastsættes i forbindelse med ydelse af lånet.

Bidraget beregnes som en procentsats af lånets restgæld (dvs. af kontantrestgælden for kontantlån og af obligationsrestgælden ved obligationslån).

For privatkunder er bidragssatsen ved lånets udbetaling afhængig af den belånte ejendom, afdragsprofil, låntype, lånets hovedstol og belåningsinterval (lånets prioritetsstilling i forhold til den kontante låneværdi for ejendommen). Belåningsintervallet fastlægges via en værdiansættelse af ejendommen ved lånoptagelsen. Værdiansættelse foretages af Nykredit på den af Nykredit valgte måde. Belåningsintervallet fastlægges på ny ved en efterfølgende omlægning af lånet, gældsovertagelse ved salg af ejendommen i fri handel samt gælds- overtagelse efter tvangsauktion, ligesom der ved relaxation kan ske fastlæggelse af belåningsintervallet på ny. Bidragssatsen ændres ikke som følge af ordinære afdrag eller ved ændring af lånets prioritetsstilling som følge af fx indfrielse af foranstående lån.

For andelsboligforeninger og andre kunder end privatkunder fastsættes bidragssatsen individuelt.

Kursfradrag og kurstillæg er en omkostning ved kursfastsættelse, som låntager betaler ved:

- Udbetaling af lån
- Refinansiering af lån
- Indfrielse af lån

Ved udbetaling og refinansiering af lån betaler låntager omkostningen som et fradrag i kurs (kursfradrag).

Ved indfrielse af lån betaler låntager omkostningen som et tillæg til kursen (kurstillæg).

Hvor meget du skal betale i kursfradrag, afhænger af den valgte låntype, bl.a. hvor ofte lånet rentetilpasses.

Læs mere om kursfradrag og kurstillæg i de Almindelige forretningsbestemmelser for kursfastsættelse og under afsnittet Ordforklaring i denne Långuide. Du kan altid finde de gældende omkostninger i Nykredits Prisblad på nykredit.dk.

Ændring af bidrag, gebyrer og andre omkostninger (vederlag) - fx kursfradrag og kurstillæg

Bidrag, gebyrer og andre omkostninger (vederlag) er variable.

Lånets bidrag og beregningsmetoden for bidraget kan således ændres i lånets løbetid, eksempelvis så bidraget beregnes og eventuelt løbende reguleres på grundlag af flere eller andre forhold end ved lånets udbetaling, herunder låntagerspecifikke forhold. Nykredit kan endvidere ændre eller indføre nye former for gebyrer eller andre omkostninger (vederlag) - fx kursfradrag, kurstillæg og afregningsprovision - i eksisterende låneforhold.

Ændringer af bidrag, beregningsmetoden for bidraget samt ændring eller indførelse af nye former for gebyrer eller andre omkostninger (vederlag) - fx kursfradrag, kurstillæg og afregningsprovision - kan i eksisterende låneforhold være begrundet i aktuelle eller forventede omkostningsmæssige, markedsmæssige, lovgivningsmæssige, risikomæssige, konkurrencemæssige, forretningsmæssige eller lignende forhold samt låntagerspecifikke forhold. Du kan nedenfor se eksempler på sådanne forhold. Listen er ikke udtømmende.

- a) Ændringer i lovgivning, retspraksis og myndighedspraksis,
- b) Ændringer i krav og forventninger fra ratingbureauer og investorer, herunder krav og forventninger af betydning for prissætningen på obligationerne bag Nykredits udlån,
- c) Omkostningsudviklingen, fx som følge af
 - øgede omkostninger til fremskaffelse af kapital,
 - ændrede krav til kapitalgrundlag, kapitalberedskab, likviditet eller solvens,
 - øgede skatter eller afgifter, øgede distributionsomkostninger, eller
 - generelle garantiordninger,
- d) Øgede tab eller risiko for tab, nedskrivninger eller hensættelser til tab,
- e) Behov for ændringer i sammensætningen af Nykredits låneportefølje, fx en reduktion af mængden af lån med variabel rente,
- f) Behov for at motivere Nykredits kunder til at vælge udvalgte produkter, fx lån med afdrag,
- g) Øgede risici, herunder operationelle risici,
- h) Faldende ejendomspriser eller strukturelle udviklinger i ejendomsmarkedet,
- i) Administrative forhold eller behov for bedre udnyttelse af Nykredits kapacitet og ressourcer,
- j) Øvrige forhold, som indebærer behov for øget indtjening eller en ændret prisstruktur,
- k) Låntagers betalingsmisligholdelse,
- l) Ændringer i låntagerspecifikke forudsætninger, herunder låntagers økonomiske forhold eller sammensætningen, omfanget eller rentabiliteten af låntagers engagement med Nykredit-koncernen, eller
- m) Ændringer i den pantsatte ejendoms belåningsgrad, værdifasthed eller omsættelighed.

Ændringer vedrørende bidrag samt væsentlige ændringer vedrørende andet vederlag meddeles individuelt til privatkunder med seks måneders varsel og til andelsboligforeninger med tre måneders varsel. Ændringer begrundet i udefrakommende forhold, som Nykredit ikke har indflydelse på, kan dog ske uden varsel. Øvrigeændringer, herunder ændringer vedrørende gebyrer eller morarente samt mindre væsentlige ændringer vedrørende andet vederlag annonceres med seks måneders varsel i Nykredits prisblad, som er tilgængeligt på nykredit.dk.

For andre kunder end privatkunder og andelsboligforeninger meddeles ændringer vedrørende bidrag samt væsentlige ændringer vedrørende andet vederlag i eksisterende låneforhold dog med en måneds varsel til en termin med virkning fra førstkommande termin, og varsling af generelle ændringer kan ske ved annoncering i dagspressen.

Ekstraordinær indfrielse

Lån finansieret af konverterbare obligationer kan indfries ekstraordinært ved kontant betaling eller ved aflevering af obligationer i samme fondskode som lånet.

Indfrielse kan ligeledes ske ved kontant betaling af lånets obligationsrestgæld til kurs 100 til en betalingstermin – for konverterbare RenteMax-lån dog til kurs 105. Opsigelse skal ske med et bestemt varsel til en termin for obligationerne. Fristen fastsættes af Nykredit. Dog kan hele eller dele af restgælden indfries kontant til kurs 100 i forbindelse med eventuel refinansiering

Lån finansieret af inkonverterbare obligationer kan kun indfries ekstraordinært ved aflevering af obligationer med samme fondskode. Dog kan hele eller dele af restgælden indfries kontant til kurs 100 i forbindelse med refinansiering.

For visse låntyper, herunder lån i fremmed valuta, kan der fastsættes andre regler for ekstraordinære indfrieser. Vilklårene fremgår af lånetilbuddet med tilhørende dokumenter samt låne- og pantsætningsaftalens bestemmelser og Nykredits lånevilkår.

Beregning af vilkår og beløb for ekstraordinær indfrielse foretages af Nykredit. Beregning og indfrielse udføres mod betaling af gebyr.

Særlige vilkår

Hvis låntager fortier forhold, som har indflydelse på lånudmålingen, værdiansættelsen eller kreditvurderingen, eller låntager afgiver urigtige oplysninger om sådanne forhold, kan Nykredit uden varsel ophæve låneaftalen eller opsiges lånet. Lånet forfalder til indfrielse uden varsel, hvis ejendommen inden to år efter lånets udbetaling overgår til en anvendelse, der ville have medført en anden låntype, lavere

lånegrænse, lavere værdiansættelse eller kortere løbetid end den, lånet er ydet til. Låntager har pligt til at kontakte Nykredit, hvis anvendelsen af ejendommen ændres.

Nykredit kan trække oplysninger om den belånte ejendom i Bygnings- og Boligregistret (BBR), så længe Nykredit har pant i ejendommen. Ligeledes kan Nykredit til enhver tid forlange at se regnskaber for låntagers virksomhed. Nykredit kan kræve dokumentation for, at ydelser på foranstående prioriteter er betalt, eller indhente oplysninger herom gennem andre realkreditinstitutter, herunder anvende disse institutters informationssystemer.

Nykredit kan bede låntager om at indlevere et koncernregnskab, også selvom låntager ikke er forpligtet til at udarbejde et sådant efter årsregnskabsloven. Koncernregnskabet skal omfatte det eller de øverste danske selskab(er) som moderselskab og direkte og indirekte datterselskaber. Koncernregnskabet skal indeholde omsætning og pengestrømsopgørelse efter gældende praksis i **årsregnskabsloven**. Nykredit kan opkræve et gebyr, hvis låntager ikke indleverer de efterspurgte koncernregnskaber.

Nykredit er erstatningsansvarlig, hvis Nykredit på grund af fejl eller forsømmelser opfylder aftalte forpligtelser for sent eller mangelfuldt. På de områder, hvor der gælder et strengere ansvar, er Nykredit ikke erstatningsansvarlig 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 Nykredit selv eller en ekstern leverandør, der står for driften af systemerne
- svigt i Nykredits strømforsyning eller telekommunikation, lovindgreb eller forvaltningsakter, naturkatastrofer, krig, oprør, borgerlige uroligheder, sabotage, terror eller hærværk herunder computervirus og -hacking
- strejke, lockout, boykot eller blokade, uanset om konflikten er rettet imod eller iværksat af Nykredit selv eller dens organisation og uanset konflikten årsag. Det gælder også, når konflikten kun rammer dele af Nykredit
- andre omstændigheder, som er uden for Nykredits kontrol.

Nykredits ansvarsfrihed gælder ikke, hvis

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

Elektronisk kommunikation og aftaleindgåelse

Nykredit kan give alle oplysninger i elektronisk form, selvom der i aftaledokumenter, vilkår mv. bruges ord som "skriftligt", "brev" mv. Breve og dokumenter fra Nykredit udsendes elektronisk i netbanken eller i e-Boks. Låntager kan logge på netbanken eller e-Boks med MitID eller en løsning, som Nykredit stiller til rådighed. Nykredit opbevarer breve og dokumenter i netbanken i mindst et år.

De typer af breve og dokumenter, du modtager i netbanken og e-Boks, kan være meddelelser om rente- og gebyrændringer, opkrævning på lån, herunder erindringskrivelser, øvrige dokumenter omhandlende eksisterende lån, aftaledokumenter og vilkår samt varsel om ændringer heraf.

Elektroniske breve og dokumenter har samme retsvirkning som almindelig post. Låntager skal åbne og kontrollere det, der sendes elektronisk på samme måde som almindelig post. Låntager er selv forpligtet til at sikre, at der er adgang til netbanken eller e-Boks.

Nykredit kan fortsat sende breve og dokumenter med almindelig post, hvis Nykredit vurderer, at det er den bedste måde at informere på.

Låntager kan indgå elektroniske aftaler med Nykredit ved at bruge MitID eller en løsning, som Nykredit stiller til rådighed. Når fx MitID bruges til at acceptere en aftale, så svarer det til en elektronisk underskrift. Denne elektroniske underskrift er juridisk bindende på samme måde som en underskrift på et fysisk dokument.

ALMINDELIGE FORRETNINGSBESTEMMELSER FOR KURSFASTSÆTTELSE

I forbindelse med at Nykredit Realkredit (Nykredit) yder et realkreditlån, udsteder Nykredit en mængde obligationer svarende til lånet. Ved udbetaling af et nyt realkreditlån eller omlægning, refinansiering eller indfrielse af et eksisterende realkreditlån skal der til brug herfor fastsættes en kurs på de obligationer, der ligger bag lånet. For at sikre en markedskonform kurs, fastsætter Nykredit kursen ud fra principper, der minder om principperne ved en obligationshandel.

Generelle oplysninger

Kursfastsættelse i tilknytning til et realkreditlån sker i overensstemmelse med principperne beskrevet i disse forretningsbestemmelser. Ved kursfastsættelse handler Nykredit ikke obligationerne med låntager.

Nykredit skal og vil altid tilstræbe at opnå det efter omstændighederne bedst mulige resultat for låntager ved fastsættelse af kursen i tilknytning til et realkreditlån.

Ved udbetaling af et lån til låntager udstedes der obligationer i forbindelse med lånoptagelsen. Nykredit fastsætter kursen på obligationerne, og låntager modtager kontanter, der modsvarer obligationernes værdi (efter fradrag af omkostninger). Det modsatte er gældende ved indfrielse af et lån, hvor Nykredit fastsætter kursen på obligationerne og dermed beløbet (med tillæg af omkostninger), som skal betales til låneindfrielsen. Lån kan også udbetales i obligationer og indfries med obligationer, men da denne udbetalings-/indfrielsesform ikke medfører kursfastsættelse, er den ikke omfattet af disse almindelige forretningsbestemmelser.

Nykredit tilstræber at fastsætte kursen på den samme dag, som anmodningen modtages, inden for det danske obligationsmarkeds normale åbningstid (børsdage mellem kl. 9.00 og 17.00). For sjældent handlede obligationer eller ved særlige markedsforhold kan der dog gå et par dage, jf. afsnittet Generelle forbehold. Ved låneudbetaling til gennemsnitskurs ekspederer Nykredit anmodninger efter særlige regler, jf. underafsnittet Gennemsnitskurs (dagskurs) på denne side.

På Nykredits hjemmeside offentliggøres aktuelle kurser for et bredt udvalg af de mest likvide obligationer. Kurserne opdateres løbende og viser de kurser, som Nykredit anvender ved kursfastsættelsen i forbindelse med afregning af realkreditlån.

Børsmæglerforeningens medlemmer og danske realkreditinstitutter har indgået en frivillig aftale om offentliggørelse af alle kursfastsættelser i forbindelse med afregning af realkreditlån samt alle de obligationshandler, som de pågældende foretager i obligationer udstedt af

danske realkreditinstitutter. Denne offentliggørelse foretages og er tilgængelig via Nasdaq Copenhagens hjemmeside.

Nykredit handler løbende varierende mængder obligationer i det professionelle obligationsmarked med en række børsmæglere. Handler foretages på grundlag af en akkumulering af låneudbetalinger/-indfrielse og offentliggøres i realtid på Nasdaq Copenhagen.

Ved henvendelse til Nykredit kan man få yderligere information om, hvordan vi fastsætter kurser, ligesom vi gerne foretager en gennemgang af disse forretningsbestemmelser for kursfastsættelse.

Udbetalingsmetoder

Ved udbetaling af lån kursfastsættes obligationerne efter en af følgende metoder:

Gennemsnitskurs (dagskurs)

Lånet udbetales på grundlag af den af Nasdaq Copenhagen offentliggjorte "Nasdaq CPH konsolideret referencekurs", som er den gennemsnitskurs Nykredit anvender jf. afsnittet Generelle forudsætninger for kursfastsættelse.

Er der ikke noteret en gennemsnitskurs for den dag, hvor kursen fastsættes, fastsætter Nykredit kursen til den senest noterede gennemsnitskurs.

Vurderer Nykredit, at dagens gennemsnitskurs eller den senest noterede gennemsnitskurs ikke er udtryk for en markedskonform kurs, fastsættes kursen af Nykredit. Nykredit tager hensyn til udbud og efterspørgsel, det senest handlede kursniveau, såvel nationale som internationale begivenheder, som kan have betydning for rente- og kursudviklingen, og tilgængelige oplysninger om tilsvarende obligationer hos sammenlignelige udstedere.

Kursen på lånets obligationer fastsættes til gennemsnitskursen på den første børsdag, efter at Nykredit har modtaget udbetalingsanmodningen, fratrukket et kursfradrag. Nykredit kan fastsætte tidsfrister for indlevering af anmodninger om udbetaling. Anmodningen skal ske skriftligt på den udbetalingsblanket, som modtages sammen med lånetilbuddet.

Fastkursaftale – udbetaling

Ved en Fastkursaftale kursfastsættes obligationerne til den bedst opnåelige købskurs på obligationsmarkedet for de relevante obligationer.

Nykredit fastsætter den bedst opnåelige købskurs ved en fastkursaftale under hensyntagen til udbud og efterspørgsel, det senest handlede kursniveau, såvel nationale som internationale begivenheder med betydning

for rente- og kursudviklingen samt tilgængelige oplysninger om tilsvarende obligationer hos sammenlignelige udstedere, jf. afsnittet Generelle forbehold. Afregningskursen kan dermed afvige fra dagens øvrige kurser på obligationsmarkedet, da kursen afhænger af mængden, tidspunktet og udbud/efterspørgsel på den pågældende obligation.

Ved at indgå en Fastkursaftale bliver lånet udbetalt til en aftalt kurs på et aftalt tidspunkt. Aftalekursen fås som obligationsmarkedets bedst opnåelige købskurs nedrundet til nærmeste 0,05 kurspoint fratrukket et kursfradrag. Derudover reguleres kursen for et eventuelt terminsfradrag/-tillæg for kurssikringen, som dækker Nykredits omkostning på Fastkursaftalen i den periode, hvor aftalen løber.

Ved afgivelse af tilbud på en Fastkursaftale er aftalekursen bindende for Nykredit i 15 minutter. I løbet af de 15 minutter skal låntager tage stilling til den tilbudte kurs. Accepteres Nykredits tilbud inden for de 15 minutter, er aftalen indgået og forpligtende for begge parter.

Beregning af terminsfradrag/-tillæg ved låneudbetaling med en Fastkursaftale

Terminsfradraget/-tillægget til kurssikringen bliver beregnet på basis af obligationens pålydende rente fra aftaletidspunktet til udbetalingstidspunktet svarende til Nykredits umiddelbare rentetab/-gevinst i Fastkursaftalens løbetid. Fradraget/tillægget reguleres dog med den rente, som Nykredit kan placere proventuet fra kursfastsættelsen af obligationerne til på pengemarkedet. Denne pengemarkedsplacering sker til en rente, der har samme løbetid som Fastkursaftalen med et fradrag. Terminsfradraget/-tillægget rundes ned til nærmeste 0,05 kurspoint.

Refinansieringsmetoder

Flere gange årligt foretages refinansiering af Nykredits Tilpasningslån samt F-kort, RenteMax, Cibor-lån og Euribor-lån. Tidspunktet for refinansiering fremgår af aftalegrundlaget mellem låntager og Nykredit Realkredit.

I det følgende vil metoderne for refinansiering af de enkelte låntyper blive gennemgået.

Tilpasningslån

Auktionskurs og/eller gennemsnitskurs – Refinansiering
Forud for auktionen fastsætter Nykredit, hvilke obligationer en refinansiering skal ske på basis af samt øvrige vilkår for refinansiering. Ved refinansiering af Tilpasningslån anvendes som udgangspunkt et vægtet gennemsnit af de kurser, som Nykredit har opnået på auk-

tion over de pågældende obligationer forud for refinansieringstidspunktet. Den vægtede kurs fratrækkes et kursfradrag. Vurderer Nykredit, at mængden af obligationer ikke er tilstrækkelig til at opnå en markedskonform pris på auktion, afholdes ikke auktion i den pågældende obligation. I stedet fastsættes kursen ud fra de samme principper som en almindelig gennemsnitskurs, jf. underafsnittet Gennemsnitskurs (dagskurs). Denne kurs fratrækkes et kursfradrag og reguleres for et terminsfradrag/-tillæg.

Nykredit offentliggør datoer for kursfastsættelse/auktioner i en selskabsmeddelelse, der bl.a. fremgår af nykredit.dk. Antallet af dage kan variere, ud fra hvad Nykredit vurderer, er bedst med de aktuelle markedsforhold.

I visse særlige situationer gælder der regler om lovbestemt refinansiering for obligationer, der bruges til finansiering af realkreditlån, hvor løbetiden på disse obligationer er kortere end det til obligationerne svarende realkreditlån.

Fastkursaftale – refinansiering

Låntager kan også vælge at indgå en fastkursaftale med Nykredit forud for refinansieringen af sit Tilpasningslån. Proceduren herfor svarer til proceduren for udbetaling med Fastkursaftale, jf. underafsnittet Fastkursaftale – udbetaling. Fristen for indgåelse af en fastkursaftale følger opsigelsesfristen.

F-kort, RenteMax, Cibor-lån og Euribor-lån

Fastsættelse af rentetillæg og/eller kurs

Rentetillægget til rentesatsen ændres i forbindelse med refinansiering af lånet.

Refinansiering sker til en auktionskurs, hvor Nykredit sælger obligationer på en auktion forud for refinansieringstidspunktet. Obligationerne sælges til en kurs lig med eller over kurs pari. I forbindelse med eller forud for auktionen fastsættes et rentetillægs-/fradragets størrelse. Kursen fratrækkes et kursfradrag.

Forud for auktionen fastsætter Nykredit, hvilke obligationer en refinansiering skal ske på basis af, eventuelt renteloft og øvrige vilkår for refinansiering. Der kan herunder refinansieres med en obligation i en anden serie og/eller fondskode med dertil hørende nye lånevilkår, tillæg, rentefastsættelsestidspunkt og refinansieringstidspunkt. Nykredit kan endvidere beslutte, at lånet refinansieres med obligationer med en længere eller kortere løbetid end ved lånets udbetaling. Nykredit refinansierer som udgangspunkt lånet i en refinansieringsperiode på op til to måneder før refinansieringstidspunktet. Nykredit kan dog fastsætte, at obligationerne, som anvendes til at refinansiere lånet, udstedes i en refinansieringsperiode på op til syv måneder før refinansieringstidspunktet.

I visse særlige situationer gælder der regler om lovbestemt refinansiering for obligationer, der bruges til finansiering af realkreditlån, hvor løbetiden på disse obligationer er kortere end det til obligationerne svarende realkreditlån.

Fastsættelse af renteloft for RenteMax

For RenteMax kan renteloftet ændres i forbindelse med refinansiering af lånet. Forud for auktionen fastsætter Nykredit et renteloft for de nye obligationer. Dette vil blive lånets nye renteloft.

Indfrielsesmetoder

Ved indfrielse af lån kursfastsættes obligationer efter en af de følgende metoder:

Fastkursaftale – indfrielse

Ved en Fastkursaftale kursfastsættes obligationerne til den bedst opnåelige salgskurs på obligationsmarkedet for den pågældende handel.

Nykredit fastsætter den bedst opnåelige salgskurs i forbindelse med en fastkursaftale under hensyntagen til udbud og efterspørgsel, det senest handlede kursniveau, såvel nationale som internationale begivenheder med betydning for rente- og kursudviklingen samt tilgængelige oplysninger om tilsvarende obligationer hos sammenlignelige udstedere, jf. afsnittet Generelle forbehold. Afregningskursen kan dermed afvige fra dagens øvrige kurser på obligationsmarkedet, da kursen afhænger af mængden, tidspunktet og udbud/efterspørgsel på den pågældende obligation.

Ved at indgå en Fastkursaftale bliver lånet indfriet til en aftalt kurs på et aftalt tidspunkt. Aftalekursen fås som obligationsmarkedets bedst opnåelige salgskurs oprundet til nærmeste 0,05 kurspoint tillagt et kurstillæg. Derudover reguleres kursen med et eventuelt terminstillæg/-fradrag for kurssikring, som dækker Nykredits omkostning på Fastkursaftalen i den periode, hvor aftalen løber.

Ved afgivelse af tilbud på en Fastkursaftale er aftalekursen bindende for Nykredit i 15 minutter. I løbet af de 15 minutter skal låntager tage stilling til den tilbudte kurs. Accepteres Nykredits tilbud inden for 15 minutter, er aftalen indgået og forpligtende for begge parter.

Beregning af terminstillæg/-fradrag ved indfrielse med en Fastkursaftale

Terminstillægget/-fradraget til kurssikringen bliver beregnet ud fra den pengemarkedsrente, som Nykredit skal betale for at låne et beløb svarende til provenuet til kursfastsættelse af obligationerne. Beløbet placeres til den pengemarkedsrente, der har samme løbetid som Fastkursaftalen med et rentetillæg. Terminstillægget/-fradraget reguleres dog med renten på de kursfastsatte obligationer fra aftaletidspunktet til indfrielsestidspunktet. Terminstillægget/-fradraget rundes op til nærmeste 0,05 kurspoint.

Bestillingskurs

En bestillingskurs tilbydes ved indfrielse af lån i andre realkreditinstitutter, ved indfrielse af lån i Nykredits indeksobligationsserier eller ved indfrielse af lån i Nykredits sjældent handlede obligationer. Ved en bestillingskurs kursfastsættes obligationen ud fra den bedst mulige kurs, som Nykredit kan købe obligationerne til hurtigst muligt – typisk 1-2 børsdage. Nykredit forbeholder sig ret til først at oplyse aftalekursen, når obligationerne reelt er fremskaffet. Nykredit fastsætter altid kursen bedst muligt i henhold til procedurerne for en Fastkursaftale, jf. underafsnittet Fastkursaftale – indfrielse.

Uanset hvilken metode der benyttes ved kursfastsættelse i forbindelse med et realkreditlån, gælder der særlige regler for prisfastsættelse af obligationer, der ikke handles løbende. Nykredits principper for prisfastsættelse af obligationer uden løbende handel er beskrevet i afsnittet Generelle forbehold.

Omkostninger ved kursfastsættelse

De samlede omkostninger ved kursfastsættelse består af:

- ved udbetaling af lån: kursfradrag og afregningsprovision
- ved refinansiering af lån: kursfradrag
- ved indfrielse af lån: kurstillæg og afregningsprovision.

Satserne for kursfradrag, kurstillæg og afregningsprovision kan være forskellige og afhænge af, om de bliver opkrævet ved lånets udbetaling, refinansiering eller indfrielse.

Oplysninger om de gældende satser for kursfradrag, kurstillæg og afregningsprovision samt øvrige omkostninger i forbindelse med udbetaling, refinansiering og indfrielse af lån findes i Nykredits prisblade. Prisblade findes på nykredit.dk.

Satserne for kursfradrag, kurstillæg og afregningsprovision kan ændres af Nykredit. Se nærmere herom i de almindelige forretningsbetingelser for realkreditlån.

Fortrydelse

Aftaler i tilknytning til realkreditlån og andre aftaler direkte forbundet hermed kan ikke fortrydes, da finansielle produkter omfattet af lov om realkreditlån og realkreditobligationer mv. er undtaget fra bestemmelserne om fortrydelsesret i lov om visse forbrugeraftaler.

Ønskes en indgået aftale alligevel annulleret, vil Nykredit ud fra forholdene i den enkelte sag vurdere, om det er muligt at tilgodese låntagers ønske. I tilfælde heraf skal låntager betale for Nykredits omkostninger i tilknytning til den del af ydelsen, som allerede er leveret ihenhold til aftalen.

Generelle forudsætninger for kursfastsættelse

Ved kursfastsættelsen af obligationer modtager låntager følgende oplysninger:

- tidspunktet for kursfastsættelsen
- afregningskursen og handelstypen
- afregningsværdien for obligationerne før omkostninger
- kursfastsættelsesomkostninger og gebyrer.

Af oplysningerne vil det altid fremgå, om den anvendte kurs er fastsat som en aktuel købs- eller salgskurs på obligationsmarkedet, eller ej.

Principper for kursfastsættelse

Nykredit anvender følgende principper for kursfastsættelse:

- Fastkursaftale
- Auktionskurs
- Bestillingskurs
- Gennemsnitskurs (dagskurs)
- Refinansieringskurs.

Det regulerede marked

Det regulerede marked er den markedsplads, hvor Nykredits obligationer er optaget til handel: Nasdaq Copenhagen A/S.

Finans Danmarks brancheaftale

Når der henvises til Finans Danmarks brancheaftale i forbindelse med kursfastsættelse af obligationer, er det en henvisning til "Brancheaftale om efterhandelsgenemsigtighed i realkreditmarkedet".

Nasdaq CPH konsolideret referencekurs

Finans Danmarks og Børsrådgiverforeningens medlemmer har lavet en aftale, der sikrer, at Nasdaq Copenhagen dagligt opgør en gennemsnitskurs, som kan anvendes til kursfastsættelse ved afregning af realkreditlån.

Det er den af Nasdaq Copenhagen offentliggjorte "Nasdaq CPH konsolideret referencekurs", som er en gennemsnitskurs. Den fastsættes som et omsætningsvejret gennemsnit af alle offentliggjorte standardhandler i den pågældende obligation og alle indsendte kursfastsættelser i forbindelse med afregning af realkreditlån i den pågældende obligation.

Politik for interessekonflikter

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

Generelle forbehold

Normalt kursfastsætter Nykredit obligationer til en kurs med det samme eller til en gennemsnitskurs. Der er dog følgende undtagelser, når

- der kursfastsættes statsgaranterede obligationer i kapitalcenter J.
- Nykredit indfrier et lån i et andet institut ved en bestillingskurs.
- et indekslån eller et lån i sjældent handlede obligationer indfries ved en bestillingskurs.
- der refinansieres med en auktionskurs.
- der refinansieres efter princippet "refinansieringskurs".
- der forekommer en særlig markedssituation.
- der er tale om obligationer, hvor der ikke er løbende handel.

I de to sidste tilfælde fastsætter Nykredit den bedste mulige kurs med udgangspunkt i de kurser, som Nykredit kan eller forventer at kunne få på obligationsmarkedet. Ved løbende handel forstås kontinuerlig handel med en betydelig omsætning i den pågældende obligation, og hvor der normalt dagligt tilbydes aktuelle priser.

For sjældent handlede obligationer, hvor der ikke er daglige købs- og salgskurser, fastsættes kursen på obligationerne, så låntager sikres den efter omstændighederne bedst mulige kurs. Handles der ikke i den obligation, som Fastkursaftalen vedrører, vil Nykredit benytte den senest handlede kurs. Vurderer Nykredit, at den senest handlede kurs ikke er en realistisk og aktuel markedskurs, fastsættes en kurs under hensyntagen til udbud og efterspørgsel, det senest handlede kursniveau, såvel nationale som internationale begivenheder, som kan have betydning for rente- og kursudviklingen, og tilgængelige oplysninger om tilsvarende obligationer hos sammenlignelige udstedere.

Fastsættes kursen uden for obligationsmarkedets normale åbningstid, som er alle børsdage mellem kl. 9.00 og 17.00, kan Nykredit tilbyde en kurs, der ligger indenfor eller på intervallet af købs- og salgskurserne på det regulerede marked, hvis der ved lukketid har været stillet kurser i den pågældende obligation. Dertil kommer et forhøjet kursfradrag/-tillæg til dækning af den øgede risiko ved, at markedet er lukket. Hvis der umiddelbart før eller efter lukketid er sket væsentlige ændringer af markedsf forholdene, der kan give en betydelig forskel mellem købs- og salgsprisen, vil Nykredit tilbyde en kurs under hensyntagen til markedsf forholdene på tilsvarende måde som ved kursfastsættelse af sjældent handlede obligationer.

I kapitalcenter J udstedes statsgaranterede obligationer til finansiering af almene boliger. Disse obligationer skal tilbydes Nationalbanken. Dette har betydning for tidspunkter og muligheder for kursfastsættelse af obligationerne, som sker i henhold til særlig lovgivning og særlige retningslinjer udstukket af Nationalbanken.

Nykredit forbeholder sig ret til at optage telefonsamtaler og aftaler om kursfastsættelse ved anvendelse af elektroniske medier. Medier, der kan tjene som bevis for, hvad der er aftalt.

Ændringer til disse almindelige forretningsbestemmelser for kursfastsættelse vil blive meddelt på Nykredits hjemmeside, nykredit.dk.

For ansvarsregler henvises til afsnittet Særlige vilkår i afsnittet Almindelige forretningsbestemmelser for realkreditlån.

ALMINDELIGE BESTEMMELSER FOR FASTKURSAFTALER

En Fastkursaftale er en aftale mellem låntager og Nykredit om, at lånet afregnes til en fast kurs på et bestemt tidspunkt. Hvordan kursen fastsættes, fremgår af Almindelige forretningsbestemmelser for kursfastsættelse.

Fastkursaftalen er betinget af, at låntager senest fire bankdage før den aftalte udbetalingsdato har opfyldt udbetalingsvilkårene.

Hvis fastkursen løber længere end seks måneder, skal Nykredit have modtaget underskrevet låne- og pantsætningsaftale, senest seks måneder fra fastkursaftalen er indgået.

Et tilbud om en fast kurs og udbetalingsdato i en Fastkursaftale er kun bindende for Nykredit, hvis låntager accepterer tilbuddet straks ved fremsættelsen. Nykredit kan stille krav om, at aftalen skal accepteres skriftligt.

Nykredit sender ved aftalens indgåelse en skriftlig bekræftelse. Hvis den anførte terminskurs eller udbetalingsdatoen afviger fra det aftalte, skal låntager straks kontakte Nykredit.

Er aftalen indgået telefonisk gennem en låneformidler, kan Nykredit kræve, at formidleren skal attestere den udfyldte bekræftelsesformular.

Disse almindelige bestemmelser gælder også for Fastkursaftaler ved rentetilpasning af Tilpasningslån – dog med de modifikationer, som følger af, at der alene er tale om rentetilpasning af et Tilpasningslån og ikke udbetaling af et nyt lån – bl.a. at udbetalingstidspunktet er lig med rentetilpasningstidspunktet, og at låntypen ikke kan ændres.

Udbetaling

Udbetalingstidspunktet på en Fastkursaftale kan kun ændres, hvis der indgås en ny aftale. Ved Fastkursaftaler med en løbetid på tre måneder (+/- fem dage) på lån med en kursværdi på maksimalt 3.000.000 kr./400.000 euro kan låntager dog uden betaling af gebyr få lånet udbetalt til den aftalte kurs på et tidligere tidspunkt end oprindeligt aftalt. Låntager skal dog senest fire bankdage før udbetalingsdatoen have opfyldt udbetalingsvilkårene.

Ved Fastkursaftaler med en løbetid på tre måneder (+/- fem dage) og med en kursværdi på maksimalt 3.000.000 kr./400.000 euro kan låntager gebyrfrit få ændret låntypen fra fastforrentet kontantlån til obligationslån og omvendt.

Hvis lånudbetalingen på grund af ændret værdiansættelse eller lånudmåling kun kan gennemføres med et mindre beløb, skal låntager erstatte Nykredits omkostninger og eventuelle tab i den forbindelse.

Misligholdelse

Hvis låntager ikke overholder den indgæede aftale, skal låntager betale omkostninger og tab.

Tabsberegningen udføres på basis af forskellen mellem Nykredits salgskurs på det tidspunkt, hvor misligholdelsen konstateres, og den aftalte afregningskurs for Fastkursaftalen korrigeret for et terminstillæg/-fradrag.

Indbetales det beregnede tab ikke inden den fastsatte frist, skal der betales morarenter fra forfaldstidspunktet efter samme regler som ved ikke rettidig betaling af en terminsydelse.

ALMINDELIGE BESTEMMELSER FOR VALUTAFASKURSAFTALER, INDFRIELSE

En Valutafastkursaftale er en aftale om, at indfrielsesbeløbet for et eurolån kan betales i danske kroner til en fast kurs på et bestemt tidspunkt. Hvordan kursen fastsættes, fremgår af kapitlet Almindelige bestemmelser for valutahandel med realkreditlån i euro.

Nykredit kan afslå at indgå eller forlænge en Valutafastkursaftale eller betinge aftalen af, at der indbetales et depositum eller stilles anden sikkerhed.

En Valutafastkursaftale er kun bindende for Nykredit, hvis låntager accepterer tilbuddet straks ved fremsættelsen. Nykredit kan dog kræve, at aftalen accepteres skriftligt, før den er bindende for Nykredit.

Nykredit sender en bekræftelse til låntager på dagen for aftalens indgåelse. Hvis den anførte kurs eller indfrielsesdato i bekræftelsen afviger fra låntagers mundtlige accept, skal låntager straks kontakte Nykredit.

Der skal altid indgås en ny Valutafastkursaftale, hvis indfrielsesdatoen eller beløbet på en Valutafastkursaftale ønskes ændret, eller hvis indfrielsesformen på lånet ændres.

Kan indfrielsen ikke gennemføres på den aftalte dato på grund af forhold, som Nykredit ikke er ansvarlig for, er låntager forpligtet til at erstatte gebyret for Valutafastkursaftalen tillagt et eventuelt tab. En eventuel gevinst udbetales ikke, men tilfalder Nykredit.

Ved ændring eller misligholdelse af aftalen beregner Nykredit tabet med bindende virkning for kunden. Beregningen udføres på baggrund af forskellen mellem Nykredits valutaspotkurs på det tidspunkt, hvor ændringen eller misligholdelsen konstateres, og den aftalte valutakurs for Valutafastkursaftalen korrigeret for et terminstillæg/-fradrag.

Hvis det beregnede tab ikke indbetales inden for den fastsatte betalingsfrist, skal der betales morarenter fra forfaldstidspunktet efter samme regler, som når en terminsydelse ikke bliver betalt til tiden.

FAKTA OM INDFRIELSE

Et realkreditlån udløber, når alle ydelser er betalt. Det er dog muligt at indfri lånet tidligere, fx i forbindelse med omlægning eller ejerskifte. Hvordan et realkreditlån kan indfries afhænger af låntypen og de aktuelle markedsforhold.

For alle typer realkreditlån gælder, at det altid er obligationsrestgælden, der skal indfries. Fuldstændig indfrielse af lån kan ske på enhver børsdag, forudsat at gældende frister er overholdt. Delvis indfrielse kan kun ske ved en termin.

Konverterbare lån

De fleste fastforrentede realkreditlån er konverterbare. Indfrielse kan ske på forskellige måder. Hvilken, der er økonomisk mest fordelagtig, afhænger bl.a. af obligationskursen. Der kan også være forhold omkring det enkelte lån eller den enkelte låntager, der betyder, at den ene måde er mere fordelagtig end en anden.

Konverterbare realkreditlån kan indfries ved:

- Opsigelse til termin
- Straksopsigelse
- Indfrielse med obligationer
- Indfrielse med Fastkursaftale.

Opsigelse til termin og straksopsigelse kan anvendes, når obligationskursen er over 100. Indfrielse med obligationer og indfrielse med Fastkursaftale anvendes typisk, hvis obligationskursen er under 100.

Bemærk, at for konverterbare RenteMax-lån er indfrieskursen 105. Hvis RenteMax-lån skal refinansieres, er det dog muligt at indfri lånets obligationsrestgæld til kurs 100 på refinansieringstidspunktet.

Opsigelse til termin

Når et lån er konverterbart, er det altid muligt at indfri lånets obligationsrestgæld til kurs 100 ved betaling af et beløb svarende hertil – for konverterbare RenteMax dog kurs 105. Dertil kommer indfriesomkostninger på terminsdatoen. Opsigelse til termin vil typisk være fordelagtig, når obligationskursen er over 100 (for konverterbare RenteMax kurs 105) og anvendes både ved indfrielse af lånet uden nyt lån og ved omlægning af lånet.

For et lån med fire terminer pr. år er der mindst to måneders opsigelse til en termin. For lån med to årlige terminer er der fem måneders opsigelse til en termin.

Ved opsigelse til termin sker indfrielsen i slutningen af terminen. Hvis opsigelsen sker i forbindelse med omlægning til nyt lån, vil det nye lån også blive udbetalt i

slutningen af terminen. Da renten kan ændre sig i opsigelsesperioden, kan der indgås fastkursaftale, så det nye låns vilkår fastlægges allerede på beslutningstidspunktet.

Straksopsigelse

Ved straksopsigelse indfries lånet med det samme, men principielt sker der en opsigelse til termin, da der stadig skal betales obligationsrente indtil den termin, hvor Nykredit kan indfri obligationerne over for obligations-ejerne. Da Nykredit kan disponere over indfriesbeløbet indtil terminen, opkræver eller godtgør Nykredit en mellemregningsrente. Forskellen mellem obligationsrenten og mellemregningsrenten kaldes opsigelsesrente eller differencerente.

Mellemregningsrenten afhænger af gældende markedsforhold på tidspunktet for indfrielsen af lånet. Satsen på mellemregningsrenten fastsættes på basis af Nationalbankens aktuelle indskudsbevisrente med et fradrag. Satsen på mellemregningsrenten i EUR fastsættes på basis af renten på ECB's "Deposit Facility" med et fradrag.

Straksopsigelse anvendes typisk ved omlægning af et lån til et nyt lavere forrentet lån, når obligationskursen er over 100, og det nye lån ønskes udbetalt straks.

Indfrielse med obligationer

Indfrielse med obligationer kan enten ske, ved at Nykredit fastsætter kursen på obligationerne, eller ved at der indleveres obligationer svarende til obligationsrestgælden. Dette vil typisk være økonomisk fordelagtigt, når obligationskursen er under 100 (for konverterbare RenteMax kurs 105). Obligationerne skal have samme fondskode som lånets obligationer.

Indfrielse med Fastkursaftale

Med en Fastkursaftale bliver lånet indfriet til en aftalt kurs på et aftalt tidspunkt. Nykredit fastsætter kursen på obligationerne med det samme. Kursen fastsættes på grundlag af markedets bedst opnåelige salgskurs, som Nykredit har på det tidspunkt, hvor kursen tilbydes.

Når der afgives tilbud på en Fastkursaftale, er den tilbudte kurs bindende for Nykredit i 15 minutter. Omvendt skal låntager i løbet af de 15 minutter tage stilling til den tilbudte kurs. Accepteres Nykredits tilbud inden for de 15 minutter, er aftalen indgået og forpligtende for begge parter.

Indfrielse med en Fastkursaftale afregnes til markedets bedst opnåelige salgskurs. Til denne kurs lægger Nykredit 0,10 kurspoint og regulerer for et eventuelt terminsfradrag/-tillæg for kurssikring.

Inkonverterbare lån

Et inkonverterbart lån kan indfries ekstraordinært med obligationer eller til kurs 100 ved obligationens udløb.

F-kort og RenteMax

F-kort og visse RenteMax-lån er baseret på inkonverterbare obligationer. Disse lån kan indfries ved indlevering af obligationer til Nykredit svarende til den mængde obligationer, der ligger bag lånet på indfrielsestidspunktet. Obligationerne skal have samme fondskode som lånets obligationer. Markedskursen på obligationerne kan godt være over 100.

F-kort og RenteMax kan ikke indfries de sidste to måneder (refinansieringsperioden), inden lånet refinansieres, medmindre det er opsagt skriftligt senest den sidste bankdag to måneder før refinansiering. Nykredit kan dog fastsætte, at refinansieringsperioden påbegyndes op til syv måneder før refinansieringstidspunktet. Herved flyttes fristen for opsigelse tilsvarende. Nykredit kan ændre disse frister.

F-kort og RenteMax kan indfries med en straksopsigelse i løbet af det sidste halve år inden refinansieringen, hvis lånet er opsagt senest ved refinansieringsperiodens start.

De præcise regler for indfrielse af F-kort og RenteMax fremgår af låne- og pantsætningsaftalen.

Nykredit vil minimum en måned før en refinansieringsperiodes start udsende information om, hvornår en ekstraordinær indfrielse på tidspunktet for en refinansiering skal varsles over for Nykredit. Nykredit kan ændre disse frister.

Tilpasningslån

Tilpasningslån er baseret på inkonverterbare obligationer. Bortset fra de to sidste måneder inden en rentetilpasning, kan et Tilpasningslån på ethvert tidspunkt indfries med obligationer svarende til den mængde obligationer, der ligger bag lånet på indfrielsestidspunktet. Obligationerne skal have samme fondskode som lånets obligationer.

Der skal betales en forholdsmæssig terminsydelse frem til indfrielsestidspunktet, et gebyr og eventuel afregningsprovision. Indfrielsesbeløbet reguleres, så terminsydelsernes rente og afdrag svarer til renten og afdraget på de bagvedliggende obligationer (kaldet obligationsafdrag). Markedskursen på obligationerne kan godt være over 100.

Et Tilpasningslån kan ikke indfries i de to sidste måneder, inden det rentetilpasses, medmindre det er opsagt skriftligt senest to måneder før rentetilpasningen. Indfrielse sker ved kontant betaling.

Et Tilpasningslån kan indfries med en straksopsigelse i løbet af det sidste år inden rentetilpasningen, hvis lånet er opsagt forinden, dog senest to måneder før rentetilpasningen.

Generelt gælder det, at en delvis indfrielse, bortset fra indfrielse af et rentetilpasningsbeløb, kun kan ske forholdsmæssigt i hver af de obligationsårgange, der ligger bag lånet. De præcise regler for indfrielse af Tilpasningslån fremgår af låne- og pantsætningsaftalen.

Generelle oplysninger

Eurolån

Eurolån kan være baseret på enten konverterbare eller inkonverterbare obligationer. Der gælder samme regler for indfrielse af eurolån som for øvrige realkreditlån, bortset fra at indfrielsesbeløbet skal betales i euro.

En kursgevinst ved ekstraordinær indfrielse af lånet skal for privatpersoner beskattes i det indkomstår, gevinsten realiseres, mens et kurstab giver fradrag i den personlige indkomst i det indkomstår, hvor tabet realiseres. Yderligere oplysninger om beskatning af kursgevinster/-tab på eurolån findes i kapitlet Generel orientering om realkreditlån i euro.

Særlige skatteregler for kontantlån

Ved indfrielse af kontantlån er en kursgevinst skattepligtig i det indkomstår, hvor gevinsten realiseres, medmindre indfrielsen sker som led i et ejerskifte af ejendommen.

Indfrielsestilbud

Når Nykredit har modtaget meddelelse om, at et lån ønskes indfriet, bliver der udarbejdet et indfrielsestilbud. For indfrielsestilbuddet og det praktiske arbejde i forbindelse med en ekstraordinær indfrielse betales gebyr. Gebyrerne fremgår af indfrielsestilbuddet og Nykredits prisblad.

GENEREL ORIENTERING OM REALKREDITLÅN I EURO

Kort om lånet

Med et lån i euro kan låntager kombinere de traditionelle fordele ved realkreditlån med fordelene ved et lån i euro. Valutakursrisikoen ved lån i euro er begrænset, fordi Danmark har en fastkurspolitik over for euro. Det betyder, at den danske krone har et udsvingsbånd over for euro på +/-2,25%. Hvis den danske krone kommer under pres, er den Europæiske Centralbank og Nationalbanken forpligtet til automatisk og ubegrænset at forsvare kronen.

Låntyper

Lån i euro kan ydes som Tilpasningslån eller Nykredit Euribor. Tilpasningslån ydes som kontantlån med individuel rentetilpasning. Nykredit Euribor er obligationslån med variabel rente.

Udbetaling

Låneprovenuet kan udbetales i euro eller i danske kroner. Al udbetaling foregår via kontooverførsler. Læs mere om udbetaling af eurolån under Almindelige bestemmelser for valutahandel ved realkreditlån i euro.

Terminsbetaling

Låntager og Nykredit indgår ved etablering af lånet normalt en omvekslingsaftale, så terminsydelserne betales i kroner. Betaling kan dog også ske i euro, ved at låntager indsætter terminsydelsen på en eurokonto i Nykredit Bank. Læs mere om terminsbetaling af eurolån under Almindelige bestemmelser for valutahandel ved realkreditlån i euro.

Omvekslingsaftalen kan opsiges af såvel låntager som Nykredit med to måneders varsel til en termin. Hvis en terminsydelse i kroner ikke betales i henhold til lånets og omvekslingsaftalens bestemmelser, har Nykredit ret til uden varsel at ophæve aftalen. Det betyder, at efterfølgende ydelser på lånet skal betales i euro. Låntager er ansvarlig for betaling af Nykredits omkostninger i forbindelse med aftalens misligholdelse – herunder også omkostninger som følge af eventuel tilbageførsel af en allerede foretaget omveksling af terminsydelsen.

Indfrielse

Lån i euro kan indfries helt eller delvist på samme vilkår som lån i danske kroner, se afsnittet Fakta om indfrielse. Læs mere om indfrielse af eurolån under Almindelige bestemmelser for valutahandel ved realkreditlån i euro.

Omkostninger

Der skal ikke betales ekstra gebyrer ved optagelse af lån i euro, bortset fra eventuelle omvekslingsgebyrer.

Tinglysningsafgiften skal betales i kroner. Ved omregning fra euro til kroner skal der som udgangspunkt anvendes en officiel dagskurs på euro inden for 14 dage før anmeldelse til tinglysning.

Beskatning af kursgevinster/-tab

Der gælder særlige regler for beskatning af kursgevinster og -tab på realkreditlån i fremmed valuta. Reglerne gælder både personbeskattede og selskabsbeskattede låntagere, uanset om lånet udbetales som et kontantlån eller et obligationslån. Låntagere skal som hovedregel medregne alle kursgevinster/-tab på realkreditlån i euro i den skattepligtige indkomst i det indkomstår, hvor gevinsten eller tabet realiseres.

Kursgevinster/-tab på realkreditlån i euro består af

- valutakursgevinster/-tab som følge af ændringer i kursen mellem euro og danske kroner
- obligationskursgevinster/-tab på de obligationer, som et lån i euro er udstedt i.

Ved afdrag opgøres kursgevinst/-tab som forskellen mellem afdragets værdi i danske kroner ved optagelse af lånet og værdien af afdraget på afdragstidspunktet.

Ved indfrielse opgøres kursgevinst/-tab som forskellen mellem restgældens værdi i danske kroner ved optagelse af lånet og værdien af restgælden på indfrielsestidspunktet.

Ved opgørelsen af kursgevinst/-tab kan der normalt medtages låne- og kursfastsættelsesomkostninger i forbindelse med både stiftelse og indfrielse af gælden, fx:

- gebyrer
- afregningsprovision
- stiftelsesprovision
- tinglysningsafgifter.

Omkostningerne kan normalt medtages forholdsæssigt i den årlige opgørelse over kursgevinst/-tab i takt med afdraget på lånet. Omkostninger til Nykredit og tinglysningsafgift til staten og gebyr for rykning af efterstående panthavere fremgår af lånafregningen. Omkostninger til eventuelle andre rådgivere fremgår ikke af lånafregningen. Hvis låntager har andre fordringer eller gæld i fremmed valuta ud over realkreditlån i euro, opgøres de samlede kursgevinster/-tab som et nettobeløb pr. indkomstår. For personbeskattede skal nettobeløbet dog kun indgå i den skattepligtige indkomst, hvis det overstiger 2.000 kr. Nykredit indberetter rente- og bidragsbetalinger for lån i euro samt obligationsrestgæld til SKAT pr. 31. december, mens låntager selv skal skrive kursgevinster/-tab på lån i euro på selvangivelsen.

ALMINDELIGE BESTEMMELSER FOR VALUTAHANDEL VED REALKREDITLÅN I EURO

Valutahandel ved realkreditlån i euro

Nykredit kan i forbindelse med lån i euro tilbyde:

- udbetaling i danske kroner
- fast betaling af terminsydelse i danske kroner
- enkeltstående betaling af terminsydelse i danske kroner
- indfrielse med Valutafastkursaftale.

Udbetaling i danske kroner

Nykredit udbetaler normalt eurolån i euro. Låntager kan dog vælge at lade Nykredit veksle eurobeløbet til danske kroner.

Er der indgået en aftale om udbetaling af eurolånet i danske kroner, sælges euro til valutakursen på børsdagen, efter at Nykredit har modtaget udbetalingsansøgningen.

Valutahandlen afregnes til Nykredit Banks referencekurs for euro, der offentliggøres dagligt (på bankdage).

De samlede valutahandelsomkostninger udgøres af valutakursfradrag, se afsnittet Valutahandelsomkostninger.

Fast betaling af terminsydelse i danske kroner

Terminsydelse på et lån i euro betales normalt i danske kroner. Det er dog også muligt at betale terminsydelsen på et eurolån i euro.

Ved betaling af terminsydelse i danske kroner anvendes eurokursen den 8. bankdag i måneden før terminsmånedens tillagt et valutakurstillæg samt et terminstillæg.

Omregning af terminsydelsen fra euro til kroner fremgår af den fremsendte opkrævning/betalingsoversigt. Betaling af terminsydelse i danske kroner skal ske via giro eller betalingservice.

Enkeltstående betaling af terminsydelse i danske kroner

Betales terminsydelse på et eurolån i euro, kan låntager aftale med Nykredit, at en enkeltstående terminsydelse skal betales i danske kroner.

Indgås der aftale om betaling af en enkeltstående terminsydelse i danske kroner, anvendes samme fremgangsmåde som ved fast betaling af terminsydelse i danske kroner.

Når der gives tilbud på en valutahandel, er den tilbudte kurs bindende for Nykredit i 15 minutter. Omvendt skal

låntager i løbet af de 15 minutter tage stilling til den tilbudte kurs. Accepteres Nykredits tilbud inden for de 15 minutter, er aftalen indgået og forpligter begge parter.

Valutahandlen afregnes til markedets bedst opnåelige salgskurs.

De samlede valutahandelsomkostninger udgøres af valutakurstillægget, se afsnittet valutahandelsomkostninger.

Indfrielse med Valutafastkursaftale

Tegnes der en Valutafastkursaftale i forbindelse med indfrielse af et eurolån, bliver valutahandlen ved indfrielse af lånet afregnet til en aftalt kurs på et aftalt tidspunkt.

Ved en Valutafastkursaftale købes euro til markedets bedst opnåelige salgskurs, som Nykredit kan opnå på det tidspunkt, hvor valutakursen tilbydes.

Når der gives tilbud på en Valutafastkursaftale, er den tilbudte kurs bindende for Nykredit i 15 minutter. Omvendt skal låntager i løbet af de 15 minutter tage stilling til den tilbudte kurs. Accepteres Nykredits tilbud inden for 15 minutter, er aftalen indgået og forpligter begge parter.

Valutahandlen afregnes til markedets bedst opnåelige salgskurs.

Dertil kommer et terminstillæg for kurssikringen, som dækker Nykredits omkostninger på Valutafastkursaftalen i den periode, aftalen løber.

Beregning af terminstillæg ved indfrielse med en Valutafastkursaftale samt omregning af fast betaling af terminsydelse i danske kroner

Terminstillægget til kurssikringen bliver beregnet på baggrund af rentesatserne i pengemarkedet. Nykredit låner kroner frem mod terminsdatoen til køb af euro med et tillæg. Tilsvarende mængde euro placeres i pengemarkedet med et fradrag.

Terminstillægget fremkommer som forskellen mellem pengemarkedsrenterne i de to valutaer.

Aftalekursen bliver markedets bedst opnåelige salgskurs tillagt kurstillæg og terminstillæg. De samlede valutahandelsomkostninger svarer til valutakurstillægget, se afsnittet Valutahandelsomkostninger.

Valutahandelsomkostninger

Ved udbetaling af eurolån i danske kroner betales et valutakursfradrag. Ved betaling af terminsydelser på eurolån i danske kroner og ved indfrielse med en Valutafastkursaftale betales et valutakurstillæg.

Valutakursfradrag

Ved udbetaling af et eurolån i danske kroner trækker Nykredit et valutakursfradrag på 50 øre pr. 100 euro fra Nykredit Banks referencekurs, der offentliggøres dagligt (på bankdage).

Valutakurstillæg

Ved faste eller enkeltstående terminsbetalinger af eurolån i danske kroner lægger Nykredit et valutakurstillæg til Nykredit Banks referencekurs.

For indfrielse med en Valutafastkursaftale lægger Nykredit et valutakurstillæg til kursen på euro, som Nykredit køber til markedets bedste salgskurs.

Oplysninger om fradrag, tillæg og øvrige omkostninger findes i Nykredits prisblad.

ORDFORKLARING

Delydelser

Den første termin på et nyt lån er som regel kortere eller længere end en normal terminperiode.

Hvis lånet udbetales mindre end en måned før en normal termin, rykkes den første termin en hel periode, så den bliver længere end en normal terminperiode. Dermed bliver første ydelse (delydelse) højere end lånets øvrige ydelser.

Hvis lånet udbetales mere end en måned før en normal termin, skal der betales renter og afdrag for perioden fra lånets optagelse og frem til første normale terminperiode. Dermed bliver første delydelse lavere end de øvrige ydelser.

Hvis et lån omlægges mellem to terminer, skal der på indfrielsestidspunktet betales en delydelse for det gamle lån fra seneste terminsydelse og frem til indfrielsestidspunktet.

Effektiv rente inkl. omkostninger

Den effektive rente for et lån er det samme som ÅOP (årlige omkostninger i procent). Den effektive rente kan beregnes både før og efter skat.

Effektiv rente ekskl. omkostninger

Den effektive rente ekskl. omkostninger beregnes på samme måde som ÅOP. Forskellen er, at den ikke medregner omkostningerne ved optagelse af lånet.

Fradragskonto

I forbindelse med skattereformen i 1993 trådte reglerne om bevarelse af fradragsretten for kurstab på indfrie kontantlån i kraft. Reglerne medfører, at låntager ved indfrielse af kontantlån optaget før 19. maj 1993 under visse forudsætninger kan fradrage den del af kurstabet på det indfrie lån, som resterer på indfrielsestidspunktet.

Reglerne gælder for lån, som er omlagt første gang i perioden 26. juni 1993 til 1. januar 1996.

En af forudsætningerne er, at der bliver ydet et nyt realkreditlån med kursværdi og løbetid, der som minimum svarer til det indfrie lån. Ved ejerskifte på det nye lån får den nye låntager den resterende fradragsret – fradragsretten følger altså ejendommen og ikke låntager.

Hvis det nye lån indfries eller afdrages ekstraordinært, bliver de årlige fradragsbeløb nedsat forholdsmæssigt.

Administration af fradragsbeløbet sker på en fradragskonto, der tilknyttes det enkelte lån.

Friværdibeskyttelse/formueeffekt

Friværdibeskyttelse/formueeffekt beskriver ændringer i kursværdien af realkreditlånet ved renteusving. Har realkreditlånet en god friværdibeskyttelse/formueeffekt, betyder det, at værdien af realkreditlånet bliver mindre ved rentestigninger, og kunden dermed kan indfri realkreditlånet med en kursgevinst.

Færdigmelding i forbindelse med forhåndslån

Forhåndslån ydes til byggearbejder og er en belåning af ejendommens forventede værdi, efter byggearbejdet er afsluttet. For at sikre, at den forventede værdi opstår, skal byggeriet besigtiges og færdigmeldes af Nykredit. Hvis ejendommen ikke opnår den forventede værdi, kan Nykredit kræve forhåndslånet nedbragt.

Kalkulationsrente

Kalkulationsrenten er den rentesats, der benyttes ved beregning af en betalingsrækkes nutidsværdi. En betalingsrække, der består af betaling af 100 kr. pr. år i to år, giver med en kalkulationsrente på 4% p.a. en nutidsværdi af betalingsrækken på $100 \text{ kr.}/1,04 + 100 \text{ kr.}/1,04^2 = 188,61 \text{ kr.}$

Kursfradrag/kurstillæg

Kursfradrag og kurstillæg er en omkostning ved kursfastsættelse, som låntager betaler ved:

- Udbetaling af lån
- Refinansiering af lån
- Indfrielse af lån.

Udbetaling af lån

Låntager betaler altid et kursfradrag, når lånet bliver udbetalt.

- Ved udbetaling af obligationslån bliver kursfradraget trukket fra lånebeløbet. Det betyder, at låntager får mindre udbetalt.
- Ved udbetaling af kontantlån (fx Tilpasningslån) bliver kursfradraget indregnet i kontantlånsrenten. Det betyder, at låntager betaler kursfradraget løbende via en højere kontantlånsrente på lånet.

Refinansiering af lån

Låntager betaler altid et kursfradrag, når lånet skal refinansieres.

- Ved refinansiering af kontantlån (fx Tilpasningslån) bliver kursfradraget indregnet i kontantlånsrenten. Det betyder, at låntager betaler kursfradraget løbende via en højere kontantlånsrente.
- Ved refinansiering af obligationslån med variabel rente (fx RenteMax og F-kort) bliver kursfradraget indregnet i lånets rente. Det betyder, at låntager betaler kursfradraget løbende via en højere rente.

Ved refinansiering af Tilpasningslån afhænger kursfradraget af, hvor ofte lånet skal rentetilpasses. Generelt gælder det, at jo kortere tid der er mellem hver rentetilpasning, jo højere bliver kursfradraget.

Indfrielse af lån

Når et lån skal indfries, betaler låntager et kurstillæg i forbindelse med kursfastsættelsen. Det betyder, at indfrielsesbeløbet bliver forhøjet.

Låntager betaler dog ikke kurstillæg ved indfrielse af et lån, hvis lånet bliver opsagt (med rettidigt varsel) til en termin eller til en refinansiering.

Du kan se de aktuelle satser i Nykredits prisblad.

Mellemregningsrente

Se ordforklaring for Opsigelsesrente.

Opsigelsesrente

Et konverterbart lån, der opsiges til kurs 100 (eller 105 for konverterbare RenteMax-lån), kan straksindfries, ved at låntager betaler restgæld, delydelse og opsigelsesrente.

Opsigelsesrente opstår, fordi Nykredit er forpligtet over for obligationsejerne indtil næste terminstidspunkt.

Derfor skal låntager – ud over restgælden på opsigelsestidspunktet – betale den obligationsrente, som restgælden bliver tilskrevet i perioden, indtil obligationerne kan trækkes ud af markedet.

Da låntager betaler sit beløb straks, og Nykredit først skal viderebetale beløbet senere, opkræver eller godtgør Nykredit en mellemregningsrente af beløbet i denne periode. Mellemregningsrentesatsen afhænger af gældende markedsforhold på tidspunktet for indfrielsen af lånet. Satsen på mellemregningsrenten fastsættes på basis af Nationalbankens aktuelle indskudsbevisrente med et fradrag.

Forskellen mellem obligationsrente og mellemregningsrente kaldes opsigelsesrente.

Opsigelsesrenten er altså den nettorente, låntager skal betale af sin restgæld i den tid, der går, fra lånet indfries, til de tilhørende obligationer kan trækkes ud af markedet.

Opsigelsesrente = Obligationsrente fra indfrielsesdatoen til obligationernes første mulige trækningstermin minus mellemregningsrenten i samme periode.

Refinansiering

Refinansiering sker, når Nykredit sælger nye obligationer på obligationsmarkedet som erstatning for de obligationer, der udløber på tidspunktet for refinansiering.

Salget af nye obligationer sker typisk umiddelbart op til finansieringstidspunktet.

Refinansieringsperiode

Refinansieringsperioden er perioden frem til refinansieringstidspunktet, hvor Nykredit refinansierer obligationerne, som ligger bag et lån. Nykredit refinansierer – som udgangspunkt – lånet i en refinansieringsperiode på op til to måneder før refinansieringstidspunktet. Nykredit kan dog fastsætte, at obligationerne, som anvendes til at refinansiere lånet, udstedes i en refinansieringsperiode på op til syv måneder før refinansieringstidspunktet. Der kan ikke foretages ekstraordinær indfrielse i refinansieringsperioden. Debitor modtager minimum en måned før en refinansieringsperiodes start besked om, hvornår en ekstraordinær indfrielse på tidspunktet for en refinansiering skal varsles over for Nykredit. Nykredit kan ændre disse frister.

Rentefølsomhed

Nøgletallet rentefølsomhed anvendes ved variabelt forrentede lån som Tilpasningslån, F-kort, RenteMax- og Cibor-lån. Rentefølsomheden fortæller, hvor meget lånets ydelse vokser ved den førstkommande rentetilpasning, hvis den effektive rente på de obligationer, der hører til lånet, stiger med et procentpoint i forhold til niveauet ved den seneste rentetilpasning.

Renteregulering

På flere af Nykredits variabelt forrentede lån (fx F-kort og RenteMax) knytter lånets kuponrente sig til en referencerente (fx Cita-renten eller Cibor-renten). Lånets kuponrente rentereguleres på forudbestemte tidspunkter en eller flere gange om året. Intervallet afhænger af den enkelte låntype, og kuponrenten justeres i forhold til det aktuelle renteniveau på referencerenten. Fx rentereguleres F-kort to gange om året i forhold til det aktuelle renteniveau på Cita6-renten. Renteregulering beskriver altså de to årlige ændringer af renten på denne låntype.

Rentetillæg

På flere af Nykredits variabelt forrentede lån (fx F-kort og RenteMax) består lånets kuponrente dels af en referencerente fx Cita-renten eller Cibor-renten) og dels af et rentetillæg, som fastsættes ved obligationens åbning eller ved refinansiering. Rentetillægget er fast i hele obligationens løbetid og kan både være positiv og negativ. Ved refinansiering af lånet fastsættes et nyt rentetillæg. Rentetillægget kan sammen med obligationens markedskurs udtrykkes som obligationsinvestorenes pris-sætning af kreditrisikoen på obligationen inkl. evt. pris for renteloft.

Rentetilpasning

Rentetilpasning af Tilpasningslån sker, når renten på et eksisterende Tilpasningslån skal fastsættes på ny. Tidspunktet for rentetilpasning er aftalt med kunden i låneaftalen, og rentetilpasningen foregår ved, at Nykredit foretager en refinansiering af lånets bagvedliggende obligationer.

Rykningspåtegning

Tillæg til et pantebrev med påtegning om, hvilke foranstående lån et pantebrev respekterer. Der skal normalt tinglyses rykningspåtegning på øvrige lån i ejendommen, for at Nykredits pantebrev kan tinglyses anmærkningsfrit.

Vedhængende rente

Renter af obligationer udbetales ved en kreditortermi (tidspunktet for betaling af ydelser på obligationer) til den pågældende obligationsejer.

Når en obligation skifter ejer, modtager køberen hele beløbet, selvom sælger har ejet obligationen i en del af renteperioden. Køber kompenserer sælger for dette ved på købstidspunktet at betale sælger en andel af obligationens førstkommande renteudbetaling. Den andel, der betales, svarer til den periode, hvor sælger har ejet obligationen. Beløbet, der betales, kaldes obligationens vedhængende rente.

For eksempel hvis en obligation skifter ejer den 1. marts, skal køber betale vedhængende rente for perioden 1. januar til 1. marts, når der er tale om en obligation med kreditortermi den 1/1, 1/4, 1/7 og 1/10. Herudover kommer prisen givet ved obligationens kurs.

Vægtet restløbetid

Tilpasningslån finansieres ved udstedelse af obligationer med forskellig løbetid. For eksempel finansieres F5-lån ved udstedelse af fem forskellige obligationer med løbetider på et, to, tre, fire og fem år. Obligationsrestgælden for et Tilpasningslån er derfor fordelt på obligationer med forskellig restløbetid. Dette gælder dog ikke F1-lån, der er finansieret med én enkelt obligation.

Den vægtede restløbetid for et Tilpasningslån er den vægtede sum af restløbetiderne på de obligationer, der hører til lånet. Hver obligations restløbetid vægtes med den andel af lånets obligationsrestgæld, der er placeret i den pågældende obligation.

ÅOP

ÅOP er forkortelsen for årlige omkostninger i procent. ÅOP udtrykker således den faktiske pris på et lån inkl. rente og bidrag, oprettelsesomkostninger og evt. kurstab/kursgevinst. Oprettelsesomkostningerne omfatter bl.a. afregningsprovision, sagsekspektion, lånoptagelse, stiftelsesprovision og tinglysningsafgift (fast og variabel) til staten.

FORENET KREDIT

Alle, der har et realkreditlån i Nykredit Realkredit A/S, er medlem af Forenet Kredit.

Derudover er kunder i Nykredit Bank automatisk medlemmer, hvis de har et samlet indlån og/eller udlån på mindst 50.000 kr. Kunder med Totalkreditlån kan melde sig ind i foreningen.

Formålet er at drive finansiell virksomhed

Forenet Kredits formål er at være ejer i Nykredit-koncernen og sikre, at Nykredit både nu og fremover kan drive realkreditvirksomhed og anden finansiell virksomhed til gavn for Nykredits kunder på et finansielt bæredygtigt grundlag. På den måde er Forenet Kredit med til at garantere, at Nykredit også på lang sigt eksisterer som en selvstændig virksomhed med attraktive produkter og som en væsentlig spiller i den danske finansielle branche.

Forenet Kredit er hovedaktionær i Nykredit A/S med en andel på knap 80% af aktierne.

I Forenet Kredit er den øverste myndighed repræsentantskabet, som består af 104 medlemmer. Det er repræsentantskabet, som sammen med bestyrelse og direktion i Forenet Kredit udgør ledelsen i Forenet Kredit. Nogle af de væsentligste opgaver for repræsentantskabet er at vælge bestyrelsen og at godkende årsrapporten og ændringer af foreningens vedtægter.

Medlemmer af Forenet Kredit har stemmeret ved valg til Forenet Kredits repræsentantskab og har mulighed for at stille op til valg til repræsentantskabet.

Læs mere om Forenet Kredit på forenetkredit.dk.

Mere information om Forenet Kredit og Nykredit

På forenetkredit.dk er der flere oplysninger om ForenetKredits formål, foreningens vedtægter og valgregulativ. På nykredit.com/samfundsansvar findes bl.a. rapporterne Corporate Responsibility Rapport og Risiko- og kapitalstyringsrapport.

GENERELLE OPLYSNINGER OM NYKREDIT REALKREDIT

Som alle andre realkreditinstitutter er Nykredit Realkredit underlagt løbende kontrol af Finanstilsynet. Nykredit Realkredit er registreret i CVR-registret med CVR-nr. 12 71 92 80.

Fortrydelsesret

Aftaler om køb af realkreditlån og andre aftaler direkte forbundet hermed er ikke omfattet af fortrydelsesretten i forbrugeraftaleloven eller i kreditaftaleloven. Disse aftaler kan derfor ikke fortrydes.

Klageadgang

Uenighed om Nykredits sagshåndtering, produkter eller lignende skal i første omgang rettes til den afdeling, der har stået for sagsbehandlingen. Kan uoverensstemmelsen løses på denne måde, vil det være nemmest og hurtigst for alle parter.

Kan der ikke opnås enighed, kan der klages til Nykredits klageansvarlige enhed på følgende adresse:

Nykredit, Juridisk afdeling
Den klageansvarlige enhed
Kalvebod Brygge 1-3
1780 København V

eller på e-mail:

klageansvarlig@nykredit.dk

Informationer om klageadgang findes tillige på Nykredits hjemmeside: nykredit.dk.

Er der fortsat ikke opnået enighed, kan klage sendes til:

Det finansielle ankenævn
Realkreditankenævnet
Store Kongensgade 62, 2. sal
1264 København K
Tlf. 35 43 63 33
fanke.dk

Du kan også klage til EU-Kommissionens onlineklageportal (ODR). Det er særligt relevant, hvis du er forbruger med bopæl i et andet EU-land. Hvis du klager, skal du oplyse denne mail: klageansvarlig@nykredit.dk

BESKYTTELSE AF DINE PERSONOPLYSNINGER

Nykredit Realkredit lægger stor vægt på, at du er tryk ved at være kunde hos os. De oplysninger om dig, som vi fx modtager, når vi behandler din låneansøgning eller rådgiver dig om dine økonomiske forhold, behandler vi ansvarsfuldt med respekt for dit privatliv og – naturligvis – i overensstemmelse med gældende lovgivning om bl.a. beskyttelse af dine personoplysninger.

Du kan læse mere om vores behandling af dine personoplysninger i "Privatlivspolitik og information om cookies" på nykredit.dk/personoplysninger.

Hvis du er utilfreds med vores behandling af dine personoplysninger, kan du klage til:

Nykredit Realkredit A/S
Klageservice Kalvebod Brygge 1-3
1780 København V
klageansvarlig@nykredit.dk

eller:

Datatilsynet
Carl Jacobsens Vej 35
2500 Valby dt@datatilsynet.dk

Har du spørgsmål til vores behandling af dine personoplysninger, er du altid velkommen til at kontakte vores databeskyttelsesrådgiver:

Nykredit Realkredits databeskyttelsesrådgiver
Kalvebod Brygge 1-3
1780 København V
databeskyttelsesraadgiver@nykredit.dk

OPLYSNINGER OM PROVISIONER

Nedenfor fremgår, hvilke provisioner mv. Nykredit Realkredit A/S modtager, jf. bekendtgørelsen om god skik for finansielle virksomheder § 12, stk. 2.

Samarbejdspartnere	Henvisnings- provision	Salgsprovision	Øvrige provisioner
Nybolig- og Estate- mæglerne	•		
Nykredit Bank A/S	•	•	•
Topdanmark A/S	•	•	
Totalkredit A/S		•	•