



LÅNGUIDE

Boligfinansiering i Jyske Bank og Jyske Realkredit
Privatkunder 20. maj 2021

Indhold

Boligfinansiering i Jyske Bank	2
Hvilken funktion har Långuiden?	3
Hvilke dokumenter vil du møde, når du optager et realkreditlån eller et bankboliglån	4
Kurssikring	8
Valg af lån	10
Låntyper og låntypevilkår	18
Jyske Fast Rente	18
Jyske Fast Rente, Jyske Frihed	20
Jyske Rentetilpasning	22
Jyske Rentetilpasning, Jyske Frihed	27
Jyske Renteloft ^{CIBOR3}	31
Afdragsfrihed	33
Omkostninger ved realkreditlån	37
Fordeling af omkostninger	39
Indfrielse af lån	40
Skat m.m.	44
Når lånet er udbetalt.....	49
Oplysninger om Jyske Realkredit	52
Rådgivning og vejledning	52
Klagemulighed	52
Fortrydelsesret.....	53
Behandling af personoplysninger	53
Garantiordning	53
Tilsyn	53
Jyske Realkredits almindelige forretningsbetingelser	54
Justitsministeriets almindelige betingelser B.....	64
Kursfastsættelsespolitik	66
Ordforklaring	70

Boligfinansiering i Jyske Bank

I Jyske Bank og Jyske Realkredit har du mange muligheder, når det handler om finansiering af fast ejendom.

Du kan have brug for at optage lån med pant i din bolig i forskellige situationer:

- Køb af bolig eller sommerhus
- Lån til finansiering af andet, hvis du har friværdi
- Omlægning af eksisterende lån i din ejendom

Køb af bolig eller sommerhus

Når du skal købe bolig – eller sommerhus – finansierer du typisk op til 80% af boligens værdi (lavere lånegrænse ved sommerhuse) med et realkreditlån eller et bankboliglån. Du har som udgangspunkt op til 30 år til at betale lånet tilbage, og du kan vælge fast eller variabel rente og evt. afdragsfrihed.

Du skal du selv have en passende udbetaling - typisk omkring 5%. Det resterende beløb kan du finansiere med et lån i banken. Et sådant lån i banken har som regel lidt højere rente, og løbetiden er som udgangspunkt kortere. Renten er variabel, og du kan evt. vælge afdragsfrihed.

Lån i friværdi

Hvis du har friværdi i din ejendom – hvor du skylder mindre end 80% af boligens værdi – kan du ofte belåne denne og optage et lån, som du kan bruge til at finansiere andre ønsker eller behov, som du har.

Omlægning af eksisterende realkreditlån eller bankboliglån

En omlægning af et eksisterende lån kan blive relevant, hvis fx renteniveauet er ændret, siden lånet blev optaget, eller hvis du har forventninger til den fremtidige renteutvikling, der gør, at du fx ønsker at gå fra et variabelt forrentet lån til et fastforrentet lån.

Jyske Bank kan både tilbyde dig realkreditlån i bankens realkreditselskab Jyske Realkredit, og bankboliglån til finansiering inden for 80% og boliglån til finansiering ud over 80%. Om du kan tilbydes lån afhænger af den til enhver tid gældende kreditpolitik.

Valg af boligfinansiering afhænger af dine egne ønsker og din økonomi. Der er både fordele og ulemper ved de mulige valg. Vi vejleder dig gerne og kommer med en anbefaling af, hvad der passer til dig.

Din rådgiver kan besvare de spørgsmål, du har, om boligfinansiering.

Hvilken funktion har LånGuiden?

LånGuiden giver dig information om boligfinansiering i Jyske Bank og er en vigtig del af den samlede dokumentpakke, der vedrører dit lån.

LånGuiden er – sammen med øvrige dokumenter – en del af aftalegrundlaget.

I LånGuiden er der forklaringer til de dokumenter, du modtager, og vejledning til de valg, du skal træffe i forbindelse med udbetalingen af et nyt lån og eventuel indfrielse af et eksisterende lån.

Der er beskrivelse af de låntyper, som du kan få gennem Jyske Bank.

LånGuiden er relevant, uanset hvilken finansiering du vælger.

Realkreditlån ydes gennem Jyske Banks realkreditinstitut Jyske Realkredit, som er et selvstændigt selskab i Jyske Bank-koncernen.

Hvilke dokumenter vil du møde, når du optager realkreditlån eller bankboliglån

Anbefaling om valg af finansiering

Hvis du ønsker at få bankens anbefaling af hvilket lån, der passer til dig, vil du modtage en anbefaling med begrundelse for, hvorfor dette lån anbefales.

Aftale om finansiering

I dokumentet "Aftale om finansiering" aftaler vi, hvordan og hvornår de nye lån skal udbetales.

Der er typisk en sammenhæng mellem udbetaling og indfrielse. Den metode du vælger for udbetalingen, kan have betydning for den metode, du vælger til indfrielse.

I aftalen er også beskrevet, hvilken metode du har valgt for de lån, der skal indfries.

Endvidere giver du i dokumentet Jyske Bank fuldmagt til at foretage alle de dispositioner – herunder at tinglyse et pantebrev på din ejendom – der er nødvendige for, at du kan få lånet udbetalt og for at kunne indfri de lån, der skal indfries.

I aftalen fremgår de omkostninger, der er forbundet med udbetaling og indfrielse og eventuel rykning af lån.

Du kan vælge følgende udbetalingsmetoder:

1. Fastkurs aftale – som er en aftale om udbetaling af det nye realkreditlån til en fast kurs, til en bestemt dato, så du undgår risikoen ved kursudsving.
2. At få lånet udbetalt hurtigst muligt.
3. At få lånet udbetalt, når du giver besked.
4. Ved Jyske Fast Rente har du mulighed for at få overført de obligationer, som lånet er baseret på, til dit eget VP-depot. Dermed har du selv ansvaret for at sælge obligationerne, når du skal bruge pengene. Du skal betale alle ekspeditionsomkostninger, kuponrentebeløb og gebyrer i forbindelse med overførslen.
5. At vente med at få lånet udbetalt, til pantebrevet er tinglyst.

Særligt vedr. mulighed 2 og 3 "hurtigst muligt" og "når du giver besked":

Det er et krav, at betingelserne for lånets udbetaling er opfyldt, så sagen er klar til udbetaling. Fra den dag du giver besked til banken om, at du ønsker lånet udbetalt, til du modtager pengene, kan der gå op til 8 bankdage. Lån der ikke udbetales til kurs 100, udbetales til gennemsnitskursen med fradrag af kursskæring 2 børsdage før du modtager pengene.

Hvis pantebrevet ikke er tinglyst, sker udbetalingen af et realkreditlån på baggrund af en bankgaranti, der stilles af Jyske Bank.

Du kan vælge følgende indfrielsesmetoder:

- Fastkursaftale – du kan for de fleste låntyper indgå aftale om indfrielse af det eksisterende lån til en fast kurs.
- Opsigelse til kurs 100 – hvis lånet skal opsiges, skal du være opmærksom på, at der gælder frister for opsigelse. Du kan på nogle lån vælge at indfri lånet før den dag det kan opsiges til, hvilket vil medføre, at der skal betales en differencerente.
- Obligationsindfrielse – du kan på de fleste realkreditlån indfri ved at indlevere de bagvedliggende obligationer.

Der findes en række indfrielsesmetoder, der gælder for de enkelte låntyper og institutter.

Du kan læse mere i afsnittet om indfrielse af lån.

Indfrielse af andre lån

De fleste private pantebreve kan indfries uden varsel og til kurs 100. Der findes dog private pantebreve, hvor der er et opsigelsesvarsel, ligesom nogle pantebreve kun kan indfries til en højere kurs.

Europæisk standardiseret informationsark (ESIS)

Det europæiske standardiserede informationsark (ESIS) giver dig en række supplerende oplysninger om lånet. Her er blandt andet oplysning om, hvor meget der skal betales i hele lånets løbetid. Det er lovpligtigt for os at udarbejde dette skema. Skemaet kan du bruge, hvis du skal sammenligne flere forskellige lånetilbud fra forskellige udbydere.

Optager du flere lån, får du et skema for hvert lån.

LånGuide

LånGuiden er det dokument, du sidder med nu.

Pantsætnings- og låneaftale med bilag (ved realkreditlån)

Pantsætnings- og låneaftalen er aftalen om optagelsen af et realkreditlån og pantsætningen af din faste ejendom som sikkerhed for lånet.

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

Du skal derfor ikke foretage dispositioner (fx indgå aftale om køb af et nyt køkken), før du har vished for, at lånet kan udbetales.

Hvis det af låneaftalen fremgår, at resultatet først kendes ved udbetalingen, er det fordi, der stadig er mulighed/risiko for kursudsving enten for det nye lån, eller for lån, der skal indfries. Det betyder, at en del af de oplyste tal kan ændre sig, inden lånet udbetales. Du skal derfor overveje, om du har indgået de aftaler om kurssikring, som du ønsker. Se afsnittet om kurssikring.

Beregningerne i aftalen er foretaget på baggrund af den viste prioritetsplan. Er den forudsatte prioritetsplan ikke korrekt, kan det medføre ekstraomkostninger til tinglysning, og en reduktion af det tilbudte lån kan være nødvendig.

Hvis lånet er tilbudt på baggrund af en forventet fremtidig værdi af ejendommen, vil det fremgå af lånetilbuddet. Lånet vil kun kunne udbetales mod en garanti fra banken (forhåndslån). Før garantien kan frigives, skal ejendommen vurderes og værdiansættes igen, og denne værdiansættelse er helt uafhængig af den tidligere. Den nye værdiansættelse sker på baggrund af de aktuelle forhold og kan medføre, at Jyske Realkredit skal kræve lånet nedbragt. Du skal være opmærksom på, at også den generelle prisudvikling på fast ejendom kan medføre en lavere værdi.

Der er begrænsninger i indfrielsesmulighederne for lån med en hovedstol større end 3 mio. kr. baseret på konverterbare obligationer. Dette fremgår af Jyske Realkredits almindelige forretningsbetingelser.

Du vil i låneaftalen blive bedt om at give samtykke til udveksling af oplysninger fra Jyske Realkredit til Jyske Bank, så vi kan bruge oplysningerne i forbindelse med vores rådgivning.

Priser i relation til Jyske Realkredits lån – herunder bidragssatser, satser for kursskæring og kurtage og gebyrer - fremgår af prislisten for boligfinansiering på jyskebank.dk.

Bilag (til pantsætnings- og låneaftalen)

I bilaget til Pantsætnings- og låneaftalen finder du først de betingelser, der skal være opfyldt, for at lånet kan udbetales.

Af bilaget fremgår også eventuel aftale om afdragsfrihed på lånet, og det fremgår, hvis der er indgået en aftale om fast ydelse på et rentetilpasningslån.

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

Betalingsplanen viser en oversigt over betalinger i lånets løbetid.

SDO pantebrev (ved bankboliglån)

Får du et bankboliglån, er SDO-pantebrevet både aftalen om lånet og pantsætningen af din ejendom som sikkerhed for lånet. Her står de vilkår, der gælder for lånet og for pantsætningen.

Du har vished for, at lånet er bevilget, når du får lånedokumentet præsenteret.

Hvilke dokumenter møder du, når du optager andre boliglån

Gældsbreve

Får du et boliglån, får du et gælds brev, som er aftalen om lånet.

Ejerpantebrev

Et boliglån sikres normalt ved et ejerpantebrev i ejendommen. Ejerpantebrevet kan ligge til sikkerhed for både boliglånet, men også for resten af dit engagement i banken. Og du kan bruge ejerpantebrevet igen som sikkerhed for andre lån og kreditter, når boliglånet er indfriet.

Sikkerhedsstillelse

Hvis du stiller et ejerpantebrev til sikkerhed for boliglånet, fremgår det af dokumentet "sikkerhedsstillelse", hvad ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for.

Kurssikring

Fordelene ved kurssikring

På lån, hvor udbetalings- og indfrielseskurs er variabel (altså ikke udbetales eller indfries til kurs 100), er der risiko for, at udviklingen i kurserne udvikler sig negativt i perioden, fra du har fået lånetilbud, til lånet bliver udbetalt eller skal indfries.

Der er mulighed for at låse kursen fast med en fastkursaftale, så du kender de økonomiske konsekvenser.

- Ved udbetaling af et Jyske Fast Rente, som er et obligationslån, betyder kurssikring, at du er sikker på, at lånets kursværdi (det beløb, der bliver udbetalt) ligger fast.
- Ved udbetaling af Jyske Rentetilpasning F2-F6 betyder kurssikring, at du kender renten for den første fastrenteperiode.
- Ved rentetilpasning af Jyske Rentetilpasning F1-F6 betyder kurssikring, at du kender renten for den kommende fastrenteperiode.
- For indfrielse af lån betyder kurssikring, at du ved, hvad det vil koste at indfri lånet kontant på den aftalte indfrielsesdag.

Sådan indgår du en fastkursaftale

Hvis du vil indgå en fastkursaftale, skal du kontakte din rådgiver. Når aftalen er indgået, modtager du en bekræftelse i din netbank.

Den aftale, du indgår, er bindende, og der kan være omkostninger forbundet med at ophæve den.

Hvordan fastsættes kursen?

Kursen beregnes med udgangspunkt i de aktuelle kurser på obligationsmarkedet for de pågældende obligationer. Der beregnes kursskæring, og der beregnes et kurstillæg eller -fradrag, hvis størrelse afhænger af, hvor lang tid der er fra indgåelsen af fastkursaftalen, til lånet skal udbetales eller indfries.

Tidsmæssige betingelser

Når du ønsker at kurssikre det nye lån, skal du vælge, hvilken dag du ønsker lånet udbetalt. Udbetalingsdagen skal ligge inden for lånetilbuddets gyldighedsperiode og tidligst 4 bankdage efter indgåelsen af aftalen.

Du skal være opmærksom på, at de betingelser, der fremgår af bilag til Pantsætnings- og Låneaftalen – herunder fx accept fra eventuelle panthavere, der skal rykke for det nye lån – skal være opfyldt inden udbetalingsdagen.

Når du kurssikrer indfrielse af lån, skal du vælge, hvilken dag du ønsker at eksisterende lån skal indfries, dog højst 6 måneder efter indgåelsen af aftalen om kurssikring.

Omkostninger ved fastkursaftale

Du skal betale et gebyr for indgåelsen af selve aftalen. Endvidere betales kurssikring og kurtage.

Satserne fremgår af prislister på jyskebank.dk.

Du skal desuden betale et terminstillæg eller terminsfradrag i obligationskursen, hvis størrelse afhænger af, hvor lang tid der går fra indgåelse af aftalen til lånets udbetaling eller indfrielse.

Vær opmærksom på, at ved fastkursaftaler, der indgås uden for Børsens åbningstid (bankdage fra 9-17), beregnes en yderligere kurssikring til dækning af den forhøjede risiko, der er, fordi obligationerne først kan handles den efterfølgende børsdag.

Kurssikring er bindende

Fastkursaftalen er bindende for Jyske Realkredit og dig. Det betyder, at lån skal udbetales eller indfries i overensstemmelse med det, der er anført i bekræftelsen af fastkursaftalen. Hvis dette ikke sker, og det er på grund af forhold, som Jyske Realkredit er uden indflydelse på, er aftalen misligholdt. Dette gælder fx også, hvis et lån ikke kan udbetales, fordi en efterstående pantøver ikke vil rykke for det nye lån.

Der kan være betydelige omkostninger forbundet med misligholdelse af fastkursaftalen. Det fremgår af Jyske Realkredits almindelige forretningsbetingelser.

Hvis udbetaling af et kurssikret ejerskiftelån ikke finder sted som følge af, at:

- dine økonomiske forhold eller handelsvilkårene ikke kan godkendes
- du som køber hæver handlen i kraft af din fortrydelsesret i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, eller
- du som køber hæver handlen i henhold til forbehold i købsaftalen om advokat/købermægler godkendelse eller forhold i købsaftalen af teknisk karakter, herunder indsigelser fra en bygge- sagkyndig, og handlen bliver hævet inden 12 hverdage efter underskrift af købsaftalen

ophæves fastkursaftalen uden omkostninger for dig.

Eventuelt kurstab/fortjeneste ved ophævelse af fastkursaftalen i en sådan situation betales af/tilfalder Jyske Realkredit.

Valg af lån

Gennem Jyske Bank kan du få forskellige låntyper til finansiering af fast ejendom. Der er fordele og ulemper ved alle låntyper. Inden du beslutter dig for, hvilket lån du vil optage, bør du få foretaget en grundig gennemgang af din økonomi og overveje, hvilke krav og ønsker du har til lånet.

Vilkårene på realkreditlån og bankboliglån er forskellige, og derfor afhænger dit valg af dine behov og præferencer.

Realkreditlån

Et realkreditlån ydes af Jyske Realkredit. Beløbet, du låner, finansieres typisk ved, at Jyske Realkredit udsteder obligationer, som fx købes af en pensionskasse. Kursen på obligationerne varierer hele tiden alt efter investorernes interesse, og for realkreditlån har kursen på obligationerne direkte betydning for lånets vilkår.

Ydelsen, du betaler på et realkreditlån, består af:

- rente, som Jyske Realkredit betaler videre til investor,
- evt. afdrag på lånet, som Jyske Realkredit betaler videre til investor, og
- et bidrag til Jyske Realkredit, som kan ændres i lånets løbetid.

Bankboliglån

Bankboliglån ydes af Jyske Bank. Når du optager bankboliglån, tinglyses et såkaldt SDO pantebrev. At vi benytter et SDO-pantebrev betyder, at banken har mulighed for at efterfølgende at overdrage lånet til Jyske Realkredit og til gengæld få overført et beløb, som Jyske Realkredit skaffer ved udstedelse af obligationer.

Banken fungerer i praksis stadig som långiver (kreditor) over for dig, og ydelserne betales stadig til banken. Vilkårene for dit lån er uændrede, og du mærker derfor ingenting til, at banken har skaffet kapitalen til dit lån via Jyske Realkredits udstedelse af obligationer. Modellen giver som udgangspunkt banken bedre muligheder for at tilbyde dig en lavere rente, end hvis du skulle have et traditionelt banklån.

Ydelsen, du betaler på et bankboliglån, består af:

- en basisrente,
- evt. afdrag på lånet.
- et variabelt rentetillæg

1) Hvor meget har du behov for at låne?

Det er vigtigt, at du fra begyndelsen får afdækket dit lånebehov. Du bør derfor skabe et overblik over din øvrige gæld og se, om du evt. med fordel kan indfri andre lån med et realkreditlån eller er bankboliglån, da det er en af de billigste måder at låne penge på. Du bør også se lidt ud i fremtiden. Har du planer om at renovere din bolig i nærmeste fremtid? Er der store familiebegivenheder, som vil give ekstra omkostninger? Du bør allerede nu tage de fremtidige planer med i betragtning, så du ikke om få år skal optage et nyt lån med deraf følgende nye etableringsomkostninger.

Læs om flere situationer, hvor lånebehovet kan variere på de følgende sider.

2) Hvor stor en risiko er du villig til at løbe?

For alle låntagere gælder det, at de ønsker lån med både lav risiko og lav ydelse. Desværre findes den type lån ikke, så når du skal vælge lån, står valget helt grundlæggende mellem lån med lav risiko og en højere ydelse eller lån med højere risiko og lavere ydelse. Typisk vil det svare til valget mellem et fastforrentet lån og et variabelt forrentet lån. Når du skal vælge det lån, der er rigtigt for dig, afhænger det af din risikovillighed og af, hvor store udsving i ydelsen din økonomi kan bære.

Læs mere om risiko på de følgende sider.

3) Afdragsfrihed

De fleste lån giver mulighed for afdragsfrihed. Det vil sige, at du i en aftalt periode kun betaler renter og bidrag/tillæg. De afdrag, som du ikke betaler i den periode, skal dog betales tilbage senere. Som udgangspunkt bør du betale afdrag på dit lån, men der kan være en række situationer, hvor det er fornuftigt at vælge afdragsfrihed. Det gælder fx, hvis du bruger de penge, du sparer på afdrag, til i stedet at afdrage på anden dyrere gæld. Det kan også være, at du af en anden grund har brug for mere fleksibilitet eller, at du gerne vil spare lidt mere op til din pension i stedet for at spare op i mursten.

Læs mere om afdragsfrihed og se flere situationer, hvor afdragsfrihed kan være en god idé på de følgende sider.

4) Beskyttelse af boligens friværdi

Forskellige typer af lån giver forskellige muligheder for at beskytte boligens friværdi. Nogle låntyper giver en høj grad af beskyttelse, mens andre kun giver en begrænset beskyttelse.

Du bør overveje, i hvor høj grad du ønsker at beskytte friværdien i din bolig.

Læs mere om beskyttelse af friværdien på de følgende sider.

5) Konverterbare og inkonverterbare obligationer

Realkreditobligationer er inddelt i to grupper: konverterbare og inkonverterbare.

Hvis du ønsker eller har brug for at indfri dit lån før tid, kan det have afgørende betydning, om lånet er baseret på konverterbare eller inkonverterbare obligationer. Konverterbare obligationer kan altid med et vist varsel indfries til en maksimumskurs, der er aftalt på forhånd, mens inkonverterbare obligationer skal indfris til den aktuelle kurs. Det betyder, at du med inkonverterbare obligationer ikke kender prisen for at indfri dit lån. Med inkonverterbare obligationer ved du derfor først på indfrielsesdagen, eller når du indgår en fastkursaftale på indfrielsen, om du skal betale mere eller mindre end gældens pålydende værdi.

Læs mere om konverterbare og inkonverterbare obligationer på de følgende sider.

6) Løbetid på lånet

Den maksimale løbetid på et lån er 30 år. Du bør som udgangspunkt vælge lånets løbetid efter, hvor meget du har mulighed for eller er villig til at afdrage på lånet. Der kan dog være situationer, hvor andre hensyn gør sig gældende.

Læs mere om lånets løbetid på de følgende sider.

7) Obligationslån eller kontantlån

Et realkreditlån er typisk et såkaldt obligationslån eller et kontantlån. Med et obligationslån kender du lånets rente fra begyndelsen. Derimod kender du ikke det endelige beløb, der kommer til udbetaling, før lånet bliver udbetalt, eller før du indgår en fastkursaftale på udbetalingen. Med et kontantlån kender du derimod det beløb, du i sidste ende får udbetalt, allerede når du modtager lånetilbuddet. Derimod kender du ikke lånets endelige rente, før lånet bliver udbetalt, eller før du indgår en fastkursaftale på udbetalingen. Du skal derfor være opmærksom på, hvad det er for en type lån, du vælger. Desuden skal du være opmærksom på, at der gælder forskellige beskatningsregler for obligationslån og kontantlån.

Læs mere om obligationslån og kontantlån på de følgende sider.

Hvor meget har du behov for at låne?

Når du vurderer dit lånebehov, bør du tænke lidt ud i fremtiden. Gør du det, vil du i en række situationer opleve, at du med fordel kan optage ét samlet lån i stedet for flere små. Her er en række eksempler:

Har du et ønske om et nyt køkken og bad eller et nyt tag, så bør du have det med i dine beregninger, når du køber hus. Det er altså ikke nok kun at tage højde for kontantprisen, når du køber bolig.

Har du planer om at få børn i den nærmeste fremtid, er det vigtigt at tage højde for det, når dit lånebehov fastlægges. Du bør derfor overveje, hvordan økonomien vil se ud, når du har et barn, så du kan tilpasse dine behov efter det.

Har du en gammel bil, som du overvejer at skifte ud, eller har du et dyrt billån, kan du med fordel overveje at købe en ny bil eller indfri billånet med et billigt realkreditlån eller bankboliglån. Har du anden dyr gæld – fx forbrugslån eller kontokort – kan du ofte spare penge ved at indfri gælden og i stedet optage et realkreditlån eller et bankboliglån.

Ved at kombinere dit nuværende og dine fremtidige behov sparer du en række omkostninger og i nogle tilfælde endda også dyr rente.

Hvor stor en risiko er du villig til at løbe?

Hvilket lån, der økonomisk er mest fordelagtigt, afhænger i sidste ende af renteutviklingen, og det kan derfor først gøres op den dag, du indfried lånet. Som udgangspunkt bør du derfor vælge den låntype, der passer til dit temperament og økonomiske situation eller med andre ord din risikovillighed.

Du bør derfor gennemgå din økonomi og se, hvor meget luft du har i økonomien til udsving i ydelsen. Hvis du har et variabelt forrentet lån, og renten stiger, kan det nemlig betyde en højere ydelse for dig. Sidder du med et stramt budget, bør du ikke vælge et lån, hvor ydelsen kan variere meget. Du bør derimod vælge et lån, hvor du kender renten i hele lånets løbetid.

Et kompromis kan være at vælge et lån med renteloft, eller et rentetilpasningslån med en længere fastrenteperiode, fx 6 år. Normalt vil man skulle betale en højere rente, jo længere fastrenteperioden er, men til gengæld kender man renten i en længere periode. Man skal dog være opmærksom på, at det kan blive dyrt at komme ud af lånet, hvis man fx ønsker at sælge ejendommen i løbet af fastrenteperioden. Det er kun indfrielse, der sker på et tidspunkt, hvor lånet ellers skulle have været rentetilpasset, som kan ske til kurs 100 – på andre tidspunkter skal indfrielsen ske til dagskurs, som kan være over 100.

Afdragsfrihed

Afdragsfrihed forlænger ikke et låns løbetid, men åbner muligheden for at udskyde afdragene på lånet i en periode. Afdragene skal blot betales på et senere tidspunkt. I perioder, hvor der afdrages på lånet, vil ydelsen være højere end i de afdragsfrie perioder, fordi du både betaler afdrag, rente og tillæg/bidrag, hvorimod du i den afdragsfrie periode kun betaler rente og tillæg/bidrag.

Vi har både produkter, hvor vi tilbyder op til 10 års afdragsfrihed, og produkter med mulighed for op til 30 års afdragsfrihed. Du kan belåne op til 80 pct. af boligen med et realkreditlån med op til 10 års afdragsfrihed,

imens du kan belåne op til 75 pct. af boligens værdi med et realkreditlån med op til 30 års afdragsfrihed. Bemærk dog, at der kun kan opnås de maksimale 30 års afdragsfrihed, såfremt belåningsgraden i den pantsatte ejendom ligger på 60 pct. eller derunder på lånetilbudstidspunktet.

Som udgangspunkt bør man betale afdrag på sin gæld. Men det kan være fordelagtigt at vælge afdragsfrihed, hvis det anvendes med omtanke, fx til at afdrage på gæld, der er højere forrentet. Det kan også være med formål om at spare ekstra op til pensionen i stedet for at spare op i mursten. Vi anbefaler generelt vores kunder kun at optage lån med afdragsfrihed, såfremt der er et formål med afdragsfriheden.

For et realkreditlån med fast rente, vil kursen på en obligation med mulighed for afdragsfrihed som oftest være ringere end kursen på en tilsvarende obligation uden mulighed for afdragsfrihed. Til gengæld vil obligationen som regel være mere kursfølsom og derfor hurtigere konverteringsmoden. Bemærk dog, at vi ikke anbefaler, at kunder optager Jyske Frihed Fast Rente (op til 30 års afdragsfrihed) med henblik på at konvertere. Vi anbefaler, at lånet optages med henblik på fleksibilitet og med en lang tidshorisont.

Beskyttelse af boligens friværdi

Renten er en af de faktorer, der påvirker boligpriserne. Stigende renter lægger et nedadgående pres på boligpriserne, hvilket skyldes, at det bliver dyrere at låne, og boligkøbere har derfor ikke råd til at betale ligeså meget for boligen. Og omvendt kan boligejerne betale mere for boligen, når renteniveauet falder. Ved faldende boligpriser kan du komme i den uheldige situation, at gælden i boligen overstiger boligens værdi. I så fald er du teknisk insolvent, hvilket vil sige, at et salg af din bolig giver underskud. Det er dog muligt at begrænse risikoen for at blive teknisk insolvent. Først og fremmest kan du vælge at betale afdrag på dine lån og dermed mindske gælden. Det giver gode muligheder for at skabe en friværdi i ejendommen, som er en sikkerhed for dig, hvis boligprisen falder.

Desuden er det sådan for et realkreditlån, at når renten stiger, så falder kursen på de bagvedliggende obligationer og dermed værdien af realkreditgælden, hvilket betyder, at det bliver billigere at indfri lånet. Du kan derfor opnå en bedre beskyttelse af friværdien, hvis du vælger et lån baseret på obligationer, hvor kursen påvirkes relativt kraftigt af renteændringer.

I hvor høj grad et realkreditlån beskytter friværdien i en bolig afhænger af, hvor kursfølsom obligationen bag lånet er. Det kan selvfølgelig være svært at vurdere, hvor kursfølsom en obligation er. En tommelfinger-regel er, at det fastforrentede lån giver den bedste beskyttelse og F1-lån den mindste, mens rentetilpasningslån med længere fastrenteperiode ligger midt i mellem. Løbetiden har også indflydelse på, hvor kursfølsom en obligation er. Typisk giver lån med 30 års løbetid en bedre beskyttelse af friværdien end lån med kortere løbetid. Også afdragsfrihed har betydning for kursfølsomheden. Et afdragsfrit fastforrentet lån er mere kursfølsomt end et tilsvarende lån uden afdragsfrihed.

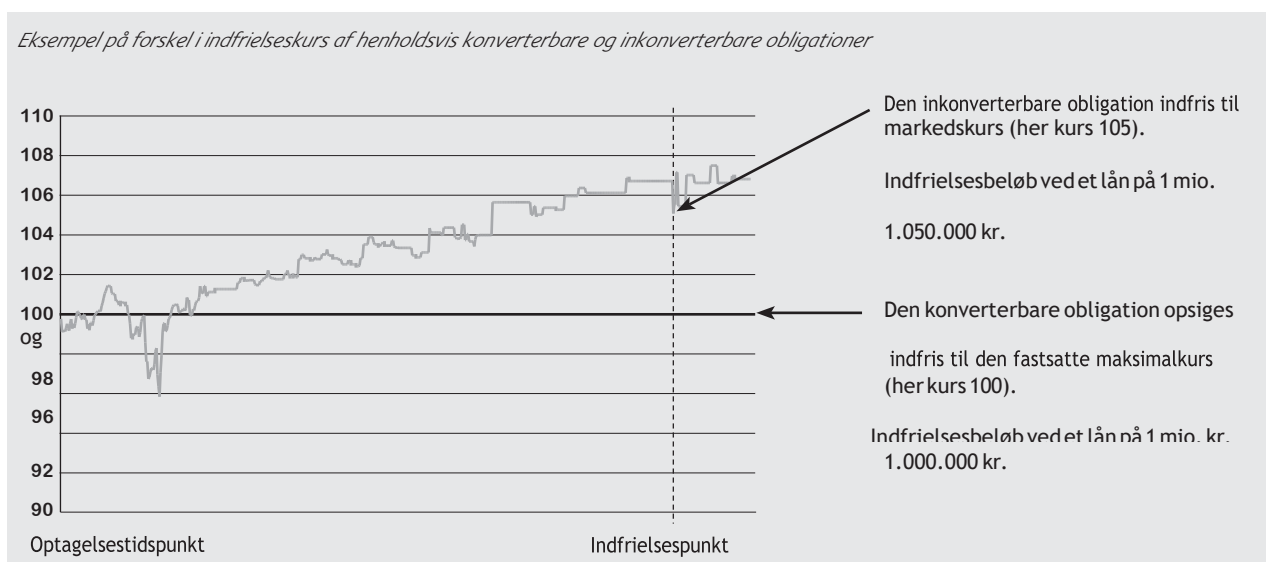
Indfrielseskursen på et bankboliglån og banklån påvirkes ikke af renteændringer.

Eksempel: En bolig til en værdi af 2 mio. kr. er oprindeligt finansieret med et 30-årigt 2 pct. fastforrentet realkreditlån med 10 års afdragsfrihed til kurs 100, der dækker 80 pct., et banklån, der dækker 15 pct. og 5 pct. i udbetaling, hvilket svarer til et realkreditlån på 1,6 mio. kr., et banklån på 300.000 kr. og en udbetaling på 100.000 kr. Friværdien er således 100.000 kr. i udgangspunktet.

Ved en rentestigning på 1 pct. og et fald i værdien af boligen på 8,8 pct., vil boligejeren med et lån, der ikke er kursfølsomt, blive teknisk insolvent, idet værdien af gælden - i alt 1,9 mio. - vil overstige boligens værdi, som er reduceret til 1.824.320 kr. Ved salg af boligen, vil boligejeren således ende med et underskud på 75.680 kr. Men da der er valgt et realkreditlån med en høj kursfølsomhed, vil kursen på de bagvedliggende obligationer - som følge af rentestigningen - være faldet, således at gælden kan indfries ved betaling af 1.724.320 kr. Boligejeren vil derfor stadig have 100.000 kr. i friværdi, selv om værdien af ejendommen er faldet. Da der er tale om et fastforrentet lån, påvirkes ydelsen ikke af rentestigningen, men det gør værdien af gælden. Det kan således være en fordel at vælge et lån med høj friværdibeskyttelse.

Konverterbare og inkonverterbare obligationer

Har du planer om at beholde dit realkreditlån til lånets udløb, har det ingen betydning, om det lån, du optager, er konverterbart eller inkonverterbart. Forventer du derimod at skulle indfri lånet før tid, måske fordi du har planer om at benytte ændringer i renten til at konvertere op eller ned, eller fordi du forventer at skulle sælge boligen, inden lånet udløber, er der god grund til at overveje at basere lånet på konverterbare obligationer.



Med konverterbare obligationer sikrer du dig nemlig mod ubehagelige overraskelser, den dag realkreditlånet skal indfries. Det skyldes, at der på konverterbare obligationer – modsat inkonverterbare obligationer – er et indbygget loft på indfrielseskursen. Når du optager lånet, kender du altså allerede den maksimale kurs, som du kan komme til at indfri lånet til, og dermed også det maksimale kontantbeløb, du risikerer at skulle betale.

Overvejer du et lån baseret på inkonverterbare obligationer, skal du huske, at det først er ved obligationens udløb, at du kan være sikker på, hvad kursen er. I den øvrige periode skal du betale markedskursen, og den er der i princippet ikke nogen øvre grænse for.

Har du fx et 5-årigt rentetilpasningslån, som er et lån baseret på inkonverterbare obligationer, skal lånet indfries til markedskurs, som godt kan være over kurs 100. Ved rentetilpasning vil du dog kunne indfri lånet til kurs 100.

Du bør derfor gøre dig bekendt med den inkonverterbare obligations udløbsdato og dermed datoen for, hvornår det næste gang er muligt at indfri lånet til kurs 100 og sammenholde den med din egen tidshorizont. Har du fx planer om at sælge din bolig om tre år, og ønsker du et rentetilpasningslån, bør du maksimalt vælge et rentetilpasningslån med en fastrenteperiode på 3 år.

Løbetid på lånet

Når du vælger løbetid, skal du overveje,

- hvad din tidshorizont er
- hvor stort det lån er, du optager og
- hvor hurtigt, du ønsker at blive gældfri

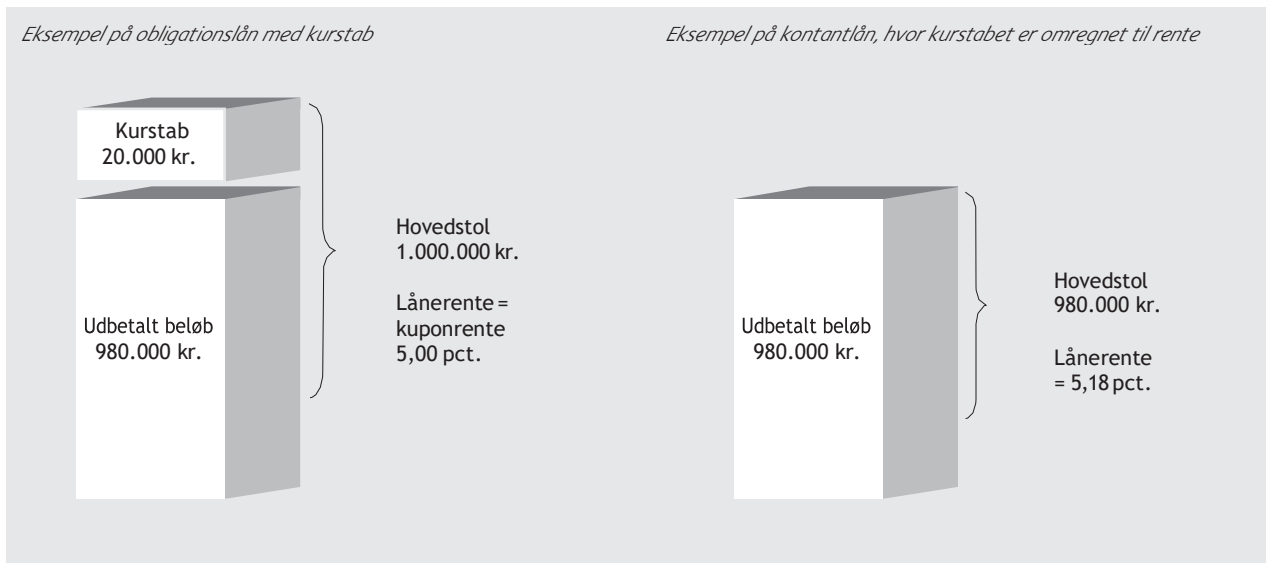
Det er nogle af de overvejelser, du skal holde sammen med, hvad du præcis skal bruge pengene til. Låner du fx til køb af en bil, er det sjældent en god idé at betale den af over 30 år, da du stadig vil have gæld efter den gamle bil, når du får brug for at købe en ny.

For et realkreditlån kan der være markeds-mæssige forhold, der gør, at det kan betale sig at genoverveje sit ønske om løbetid i forhold til den umiddelbare tidshorizont. Hovedreglen er nemlig, at for to obligationer, hvor den eneste forskel er løbetiden, vil obligationen med kortest løbetid som hovedregel have den højeste kurs. Så sammenligner man fx et fastforrentet lån baseret på en 30-årig obligation med 4 pct. i rente med en 20-årig obligation med 4 pct., vil den 20-årige obligation som oftest have en højere kurs. Så har du økonomisk råderum til at vælge en kortere løbetid, bør du overveje en kortere løbetid, fordi du dermed mindsker kurstab, når du optager lånet.

Realkreditlån som obligationslån eller kontantlån

På et obligationslån kender du altid renten. Den svarer til den rente, der er på den bagvedliggende obligation, og den kalder man kuponrenten. Når et realkreditlån udbetales, sker det typisk til en kurs under 100, dvs. der opstår et kurstab. Det er dog muligt at få udbetalt et lån til over kurs 100, hvis du allerede har fået et lånetilbud, der som hovedregel er gældende i seks måneder.

På et obligationslån kender du ydelsen på lånet med det samme, fordi både hovedstolen og renten er fastlagt. Kursen på obligationerne er til gengæld styrende for, hvor stort et beløb du får udbetalt. Er kursen 100, får du 100 kr. for hver gang, du låner 100 kr. Er kursen fx kun 98, får du kun 98 kr. udbetalt, men skylder stadig 100 kr. Kurs 98 betyder altså 2 kr. i kurstab pr. 100 kr., du skal låne. Skal du låne 1.000.000 kr., svarer det til 20.000 kr., jf. eksemplet nedenfor. Når du skal have udbetalt et obligationslån, kan du vælge at indgå en fastkursaftale, så du kender kursen, eller at få lånet udbetalt til dagskurs, dvs. til den kurs, der gælder på det tidspunkt, hvor vi udbetaler lånet.



Her kender du ikke det endelige beløb, der bliver udbetalt. Det er derfor vigtigt, at du forholder dig til kursen og til risikoen for, at kursen kan udvikle sig til ugunst for dig, når du skal optage et obligationslån. Hvis det er vigtigt for dig at være sikker på, hvor meget du får udbetalt, bør du låse kursen fast med en fastkursaftale.

Ved et kontantlån kender du fra begyndelsen lånets hovedstol, og du ved, hvad du får udbetalt. Det vil sige, at låner du 980.000 kr., får du 980.000 kr. udbetalt. Derimod kender du ikke lånets endelige rente og dermed den ydelse, som du skal betale på lånet, før lånet bliver udbetalt, eller før du indgår en fastkursaftale. Det skyldes, at kurstabet bliver indregnet i lånets rente. Derfor vil lånerenten på et kontantlån – altså den rente, du skal betale, typisk være højere end renten på de bagvedliggende obligationer (kuponrenten). Da kurstabet bliver omregnet til renter, bliver terminsydelserne efter skat lavere på et kontantlån end på et tilsvarende obligationslån, da der er skattemæssigt fradrag for renteudgifter.

Ydelserne på alle typer af lån påvirkes af ændringer i lånets bidrag/tillæg. Ydelserne på bankboliglån påvirkes også hvert kvartal af eventuelle ændringer i CIBOR3-satsen.

Vær opmærksom på, at der er forskellige beskatningsregler for kursgevinst af obligations- og kontantlån. Som hovedregel gælder det, at du som privatperson ikke er skattepligtig af evt. kursgevinster ved udbetaling eller indfrielse af obligationslån, mens du bliver beskattet af kursgevinster fra indfrielse af et kontantlån.

Låntyper

Jyske Fast Rente

Kort beskrivelse:

Jyske Fast Rente er et realkreditlån, der ydes som et obligationslån med fast rente.

Rente

Lånets pålydende rente er lig med renten på obligationerne og er fast i hele lånets løbetid.

Ud over renten betaler du et bidrag, der kan ændre sig i lånets løbetid. Hvis bidraget ændrer sig, vil ydelsen også blive ændret.

Løbetid

Løbetiden kan højst være 30 år. Lånets løbetid regnes fra udbetalingsdagen. Jyske Realkredit kan dog fastsætte forfaldsdagen for sidste terminsydelse til en forfaldsdag, der ligger højst 1,5 måned før og højst 2 måneder efter udbetalingsdagen tillagt den løbetid, der anføres i låneaftalen.

Afdragsform

Lånet afdrages som et annuitetslån, hvilket betyder, at rente og afdrag (i perioder med afdrag) tilsammen udgør en fast procentdel af hovedstolen.

Afdragsfrihed

Jyske Fast Rente kan også tilbydes med afdragsfrihed. Der tilbydes mulighed for at aftale afdragsfrihed i op til 10 år.

Sådanne lån finansieres ved udstedelse af særlige obligationer, hvor kursen typisk vil være lidt lavere end kursen på obligationer, der ikke giver denne mulighed. Du skal derfor på forhånd tage stilling til, om du vil have mulighed for afdragsfrihed.

Afdragsfrihed kan aftales ned til en termin ad gangen.

Lån med afdragsfrihed ydes som udgangspunkt ikke med kortere løbetid end 15 år.

I afdragsfrie perioder består ydelsen kun af rente og bidrag, med mindre renten på lånet er negativ. Betaling af de udskudte afdrag begynder umiddelbart efter en afdragsfri periode.

Aftale om afdragsfrihed skal indgås senest 2 måneder før udløb af den terminsperiode, hvor afdragsfriheden ønskes påbegyndt.

Afdragsfrihed kræver særskilt bevilling.

Tilbud

Der kan ikke afgives tilbud, hvis obligationskursen er over 100. Det betyder, at der ikke kan gives tilbud, når tilbudskursen er højere end 100 minus den kursskæring, som beregnes ved udbetaling af lån.

Udbetaling

På obligationslån ligger hovedstolen og renten fast, og terminsydelsen er derfor kendt på tilbudstidspunktet.

Til gengæld kendes provenuets størrelse først, når lånet bliver udbetalt, eller når kursen bliver lagt fast ved kurssikring.

Obligationslån kan udbetales kontant eller ved overførsel af obligationerne til et VP-depot.

Indfrielse

Lånet er ydet på baggrund af konverterbare obligationer.

Lånet kan altid indfries ved:

- obligationsindfrielse
- opsigelse til en termin til kurs 100 med 2 måneders varsel

For tiden tilbydes også:

- straksindfrielse med differencerente
- kontant indfrielse til aktuel kursværdi

Kursgevinstbeskatning

Privatkunder (fysiske personer) er som udgangspunkt ikke skattepligtige af kursgevinster ved udbetaling eller indfrielse af obligationslån. Se dog det særlige afsnit om kursgevinstbeskatning.

Jyske Fast Rente, Jyske Frihed

Kort beskrivelse:

Jyske Frihed med fast rente er et realkreditlån, der ydes som et obligationslån med fast rente. Mulighed for 30 års afdragsfrihed.

Rente

Lånets pålydende rente er lig med renten på obligationerne og er fast i hele lånets løbetid.

Ud over renten betaler du et bidrag, der kan ændre sig i lånets løbetid. Hvis bidraget ændrer sig, vil ydelsen også blive ændret.

Løbetid

Løbetiden kan højst være 30 år. Lånets løbetid regnes fra udbetalingsdagen. Jyske Realkredit kan dog fastsætte forfaldsdagen for sidste terminsydelse til en forfaldsdag, der ligger højst 1,5 måned før og højst 2 måneder efter udbetalingsdagen tillagt den løbetid, der anføres i låneaftalen.

Afdragsform

I perioder, hvor der afdrages på lånet, afdrages der i overensstemmelse med den betalingsplan, der er aftalt med eller fastsat af Jyske Realkredit.

Afdragsfrihed

Der tilbydes mulighed for at aftale afdragsfrihed i op til 30 år, hvis belåningsprocenten på tilbudstidspunktet er under 60, og afdragsfriheden kan bevilges.

Hvis belåningsprocenten på tilbudstidspunktet er over 60 men under 75, kan der efter individuel aftale være mulighed for delvis afdragsfrihed, indtil lånets restgæld er bragt ned til et aftalt beløb svarende til en belåningsprocent på 60 eller lavere i forhold til Jyske Realkredits værdiansættelse på lånetilbudstidspunktet.

Afdragsfrihed kan aftales ned til en termin ad gangen.

I afdragsfrie perioder består ydelsen kun af rente og bidrag, med mindre renten på lånet er negativ.

Aftale om afdragsfrihed skal indgås senest 2 måneder før udløb af den terminsperiode, hvor afdragsfriheden ønskes påbegyndt.

Udskudte afdrag (lånets restgæld) betales sammen med sidste terminsydelse på lånet.

Jyske Realkredit kan opsigte eller ændre aftalen om afdragsfrihed, hvis belåningsprocenten i en periode på 24 måneder overstiger 75 % af Jyske Realkredits løbende vurdering. Se nærmere i det særlige afsnit om Afdragsfrihed.

Tilbud

Der kan ikke afgives tilbud, hvis obligationskursen er over 100. Det betyder, at der ikke kan gives tilbud, når tilbudskursen er højere end 100 minus den kursskæring, som beregnes ved udbetaling af lån.

Udbetaling

På obligationslån ligger hovedstolen og renten fast, og terminsydelsen er derfor kendt på tilbudstidspunktet.

Til gengæld kendes provenuets størrelse først, når lånet bliver udbetalt, eller når kursen bliver lagt fast ved kurssikring.

Obligationslån kan udbetales kontant eller ved overførsel af obligationerne til et VP-depot.

Indfrielse

Lånet er ydet på baggrund af konverterbare obligationer.

Lånet kan altid indfries ved:

- obligationsindfrielse
- opsigelse til en termin til kurs 100 med 2 måneders varsel

For tiden tilbydes også:

- straksindfrielse med differencerente
- kontant indfrielse til aktuel kursværdi

Kursgevinstbeskatning

Privatkunder (fysiske personer) er som udgangspunkt ikke skattepligtige af kursgevinster ved udbetaling eller indfrielse af obligationslån. Se dog det særlige afsnit om kursgevinstbeskatning.

Jyske Rentetilpasning F1 – F6

Kort beskrivelse

Jyske Rentetilpasning er et realkreditlån som ydes som et kontantlån med rentetilpasning og mulighed for ændring af fastrenteperiode (profilskifte).

Rente

Renten fastsættes ved lånets udbetaling, eller når renten låses fast ved en aftale herom.

For lån, der optages som F2-F6, afhænger lånerenten af de udstedte obligationers rente og kurs.

Rentetilpasningsdatoen på F2-F6 er 1. april.

For lån, der optages som F1 fastsætter Jyske Realkredit hvilke obligationer (fondskoder), der danner grundlag for rentefastsættelsen og beregner rentesatsen med udgangspunkt i aktuelle kurser i henhold til Jyske Realkredits kursfastsættelsespolitik. Rentetilpasningsdatoen på F1 er 1. oktober. Renten er fast i perioder på 1- 6 år.

Ud over renten betaler du et variabelt bidrag.

Rentetilpasning

I forbindelse med rentetilpasning kan der aftales profilskifte. Se frister for indgåelse af aftale om profilskifte i skema nedenfor.

Ved rentetilpasning af F1-F6 fastsættes renten for den kommende fastrenteperiode. Jyske Realkredit fastsætter hvilke obligationer, der danner grundlag for rentefastsættelsen og beregner rentesatsen med udgangspunkt i kurser (efter fradrag af kursskæring) opnået ved salg af obligationerne. Obligationerne afløser de obligationer, der dannede grundlag for rentefastsættelsen i den gældende fastrenteperiode, og som udløber til kurs 100.

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

Fastrenteperioden kan ændres efter aftale blandt de perioder, som Jyske Realkredit tilbyder. Ønsker du at ændre fastrenteperiode (profilskifte), skal det ske senest 2 mdr. inden rentetilpasningsdatoen. Kursen og dermed renten for den kommende fastrenteperiode kan fastlåses ved en aftale om kurssikring. En sådan aftale skal også indgås senest 2 mdr. inden rentetilpasningsdatoen. Se skema sidst i dette afsnit.

Hvis der aftales en ændring af længden af fastrenteperioden på lånet, vil priserne på lånet, fx bidrag, kursskæring mv., blive genfastsat til de priser og beregningsmetoder, der gælder for tilsvarende nye lån på tidspunktet for aftaleindgåelsen. Indgår belåningsinterval i beregningen, anvendes det ved lånets udbetaling fastlagte belåningsinterval.

Hvis du i forbindelse med en rentetilpasning vælger enten at gå fra en fastrenteperiode på 1 år til en længere fastrenteperiode eller omvendt, vil lånets rentetilpasningsdato blive ændret, jfr. ovenfor.

Hvis Jyske Realkredit i forbindelse med en rentetilpasning tilbyder samme fastrenteperiode som lånets nuværende, vil lånet automatisk blive rentetilpasset med denne fastrenteperiode, medmindre du ønsker en anden.

Hvis der ikke tilbydes samme fastrenteperiode, vil Jyske Realkredit senest 4 mdr. inden rentetilpasningsdatoen kontakte dig med henblik på at indgå aftale om en af de fastrenteperioder, der tilbydes. Hvis der ikke indgås en sådan aftale, vil lånet automatisk få den fastrenteperiode, der ligger tættest på den nuværende.

Ved hver rentetilpasning beregner Jyske Realkredit kursskæring. Satsen er p.t. højest for lån med kort fastrenteperiode. Se prislisten. Ved lån med kort fastrenteperiode betyder kursskæringen derfor mere for de samlede omkostninger ved lånet – både fordi kursskæringen betales oftere, og fordi satsen er højere.

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

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

For lån med en 2-årig fastrenteperiode skal der gå mindst 14 måneder og højst 26 måneder inden første rentetilpasningsdato. For lån med en 3-årig fastrenteperiode mindst 26 måneder og højst 38 måneder og for lån med en 4-årig fastrenteperiode mindst 37 måneder og højst 49 måneder.

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

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

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

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

Løbetid

Løbetiden er højst 30 år. Da lånet altid vil udløbe pr. 31. december, 31. marts eller 30. september, vil lånets faktiske løbetid dog være afhængig af udbetalingstidspunktet. For et 30 årigt lån, der udbetales 1. august 2018 og rentetilpasses med virkning fra 1. oktober, vil lånets sidste terminsydelse skulle betales 30. september 2047, og lånets reelle løbetid vil således være 29 år og 2 måneder.

Fast ydelse

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

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

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

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

Aftaler om betaling af en fast ydelse (profilskifte) kan indgås i forbindelse med udbetaling af lånet eller i forbindelse med en rentetilpasning. Se skema nedenfor.

Afdragsform

Lånet afdrages som et annuitetslån, hvilket betyder, at rente og afdrag tilsammen udgør en fast procentdel af hovedstolen inden for hver fastrenteperiode.

Afdragsfrihed

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

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

På Jyske Rentetilpasning F1 - F6 tilbydes op til 10 års afdragsfrihed. I en afdragsfri periode betales kun rente og bidrag, medmindre renten er negativ.

Tilbagebetaling af udskudte afdrag

De ikke-betalte afdrag kan betales på 2 forskellige måder:

- Som udgangspunkt tilbyder Jyske Realkredit, at tilbagebetalingen påbegyndes umiddelbart efter den afdragsfri periodes ophør.
- Alternativt kan tilbagebetalingen udskydes, således at summen af de ikke-betalte afdrag tilbagebetales sammen med den sidste ydelse på lånet. Hvis du ønsker denne tilbagebetalingsform, skal du oplyse det, når du beder om et lånetilbud.

Senere ændring af tilbagebetalingsprincip kan ske mod betaling af gebyr.

Tilbud

Der gives tilbud, selv om obligationskursen er over 100.

Udbetaling

Lånet er et kontantlån. Derfor ligger provenuet fast og er kendt inden udbetalingen. Lånet udbetales kontant og kan ikke udbetales ved overførsel af obligationer til VP.

For lån, der ikke er F1-lån, kan Jyske Realkredit i forbindelse med udbetalingen beslutte at basere lånet på andre obligationer end dem, der er oplyst i lånetilbuddet.

Indfrielse, når lånet er Jyske Rentetilpasning F2-F6 (og F1, hvor lånet er ydet før 20. august 2018)

Har lånet 2,3,4,5 eller 6-årige fastrenteperioder (F2-F6) gælder det, at lånet er inkonverterbart og derfor som udgangspunkt kun kan indfries ved:

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

For tiden tilbydes også:

- kontantindfrielse til aktuel kursværdi – bortset fra de to kalendermåneder, der ligger forud for en rentetilpasningsdato.

Indfrielse, når lånet er Jyske Rentetilpasning F1 (lån ydet efter 20. august 2018)

Har lånet 1-årige fastrenteperioder (F1), kan lånet indfries helt eller delvist til kurs 100 på en hvilken som helst bankdag. Det forudsætter, at du senest 5. sidste bankdag inden den ønskede indfrielsesdag meddeler Jyske Bank, at du ønsker et indfrielsestilbud.

Frister for indgåelse af aftaler om profilskifte mm.

Rentetilpasningsdato	Sidste dag for indgåelse af aftale om: <ul style="list-style-type: none">• kurssikring• ændring af fastrenteperiode• fast ydelse• etablering eller ændring af afdragsfrie perioder• ændring af princip for betaling af udskudte afdrag	Frist for modtagelse af opsigelse til kurs 100 (F2-F6)
1. januar	31. oktober	Sidste bankdag i oktober
1. april	31. januar	Sidste bankdag i januar
1. oktober	31. juli	Sidste bankdag i juli

Kursgevinstbeskatning

Ved Jyske Rentetilpasning F2 til F6:

Da lånet er et kontantlån, er en eventuel kursgevinst i forbindelse med ekstraordinær nedbringelse eller indfrielse (fx i forbindelse med en låneomlægning) skattepligtig. Der er dog visse undtagelser, hvis indfrielsen sker i forbindelse med en ejendomshandel. Se det særlige afsnit om kursgevinstbeskatning.

Ved Jyske Rentetilpasning F1:

Da lånet både udbetales og indfries til kurs 100, opstår der ingen kursgevinst på dette lån.

Jyske Rentetilpasning F1 – F6, Jyske Frihed

Kort beskrivelse

Jyske Frihed – variabel rente er et realkreditlån, der ydes som et kontantlån med rentetilpasning. Mulighed for 30 års afdragsfrihed.

Rente

Renten fastsættes ved lånets udbetaling, eller når renten låses fast ved en aftale herom.

For lån, der optages som F2-F6, afhænger lånerenten af de udstedte obligationers rente og kurs.

Rentetilpasnings-datoen på F2-F6 er 1. april.

For lån, der optages som F1 fastsætter Jyske Realkredit hvilke obligationer (fondskoder), der danner grundlag for rentefastsættelsen og beregner rentesatsen med udgangspunkt i aktuelle kurser i henhold til Jyske Realkredits kursfastsættelsespolitik. Rentetilpasningsdatoen på F1 er 1. oktober. Renten er fast i perioder på 1- 6 år. Ud over renten betaler du et variabelt bidrag.

Rentetilpasning

I forbindelse med rentetilpasning kan der aftales profilskifte. Se frister for indgåelse af aftale om profilskifte i skema nedenfor.

Ved rentetilpasning af F1-F6 fastsættes renten for den kommende fastrenteperiode. Jyske Realkredit fastsætter hvilke obligationer, der danner grundlag for rentefastsættelsen og beregner rentesatsen med udgangspunkt i kurser (efter fradrag af kursskæring) opnået ved salg af obligationerne. Obligationerne afløser de obligationer, der dannede grundlag for rentefastsættelsen i den gældende fastrenteperiode, og som udløber til kurs 100.

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

Fastrenteperioden kan ændres efter aftale blandt de perioder, som Jyske Realkredit tilbyder. Ønsker du at ændre fastrenteperiode (profilskifte), skal det ske senest 2 mdr. inden rentetilpasningsdatoen. Kursen og dermed renten for den kommende fastrenteperiode kan fastlåses ved en aftale om kurssikring. En sådan aftale skal også indgås senest 2 mdr. inden rentetilpasningsdatoen. Se skema sidst i dette afsnit.

Hvis der aftales en ændring af længden af fastrenteperioden på lånet, vil priserne på lånet, fx bidrag, kursskæring mv., blive genfastsat til de priser og beregningsmetoder, der gælder for tilsvarende nye lån på tidspunktet for aftaleindgåelsen. Indgår belåningsinterval i beregningen, anvendes det ved lånets udbetaling fastlagte belåningsinterval.

Hvis du i forbindelse med en rentetilpasning vælger enten at gå fra en fastrenteperiode på 1 år til en længere fastrenteperiode eller omvendt, vil lånets rentetilpasningsdato blive ændret, jfr. ovenfor.

Hvis Jyske Realkredit i forbindelse med en rentetilpasning tilbyder samme fastrenteperiode som lånets nuværende, vil lånet automatisk blive rentetilpasset med denne fastrenteperiode, medmindre du ønsker en anden.

Hvis der ikke tilbydes samme fastrenteperiode, vil Jyske Realkredit senest 4 mdr. inden rentetilpasningsdatoen kontakte dig med henblik på at indgå aftale om en af de fastrenteperioder, der tilbydes. Hvis der ikke indgås en sådan aftale, vil lånet automatisk få den fastrenteperiode, der ligger tættest på den nuværende.

Ved hver rentetilpasning beregner Jyske Realkredit kursskæring. Satsen er p.t. højest for lån med kort fastrenteperiode. Se prislisten. Ved lån med kort fastrenteperiode betyder kursskæringen derfor mere for de samlede omkostninger ved lånet – både fordi kursskæringen betales oftere, og fordi satsen er højere.

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

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

For lån med en 2-årig fastrenteperiode skal der gå mindst 14 måneder og højst 26 måneder inden første rentetilpasningsdato. For lån med en 3-årig fastrenteperiode mindst 26 måneder og højst 38 måneder og for lån med en 4-årig fastrenteperiode mindst 37 måneder og højst 49 måneder.

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

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

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

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

Løbetid

Løbetiden er højst 30 år. Da lånet altid vil udløbe pr. 31. december, 31. marts eller 30. september, vil lånets faktiske løbetid dog være afhængig af udbetalingstidspunktet. For et 30 årigt lån, der udbetales 1. august 2018 og rentetilpasses med virkning fra 1. oktober, vil lånets sidste terminsydelse skulle betales 30. september 2047, og lånets reelle løbetid vil således være 29 år og 2 måneder.

Afdragsform

I perioder, hvor der afdrages på lånet, afdrages der i overensstemmelse med den betalingsplan, der er aftalt med eller fastsat af Jyske Realkredit.

Afdragsfrihed

Der tilbydes mulighed for at aftale afdragsfrihed i op til 30 år, hvis belåningsprocenten på tilbudstidspunktet er under 60, og afdragsfriheden kan bevilges.

Hvis belåningsprocenten på tilbudstidspunktet er over 60 men under 75, kan der efter individuel aftale være mulighed for delvis afdragsfrihed, indtil lånets restgæld er bragt ned til et aftalt beløb (svarende til en belåningsprocent på 60 eller lavere i forhold til Jyske Realkredits værdiansættelse på lånetilbudstidspunktet.

Jyske Realkredit kan opsigte eller ændre aftalen om afdragsfrihed, hvis belåningsprocenten i en periode på 24 måneder overstiger 75 %. Se nærmere i det særlige afsnit om Afdragsfrihed.

Afdragsfrihed kan aftales ned til en termin ad gangen.

I afdragsfrie perioder består ydelsen kun af rente og bidrag, medmindre renten er negativ.

Udskudte afdrag (lånets restgæld) betales sammen med sidste terminsydelse på lånet.

Alle aftaler om afdragsfrihed skal indgås i forbindelse med udbetalingen eller en rentetilpasning. Etablering af afdragsfrihed eller ændring af allerede aftalt afdragsfrihed skal aftales senest 2 måneder inden rentetilpasningsdatoen.

Tilbud

Der gives tilbud, selv om obligationskursen er over 100.

Udbetaling

Lånet er et kontantlån. Derfor ligger provenuet fast og er kendt inden udbetalingen. Lånet udbetales kontant og kan ikke udbetales ved overførsel af obligationer til VP.

For lån, der ikke er F1-lån, kan Jyske Realkredit i forbindelse med udbetalingen beslutte at basere lånet på andre obligationer end dem, der er oplyst i lånetilbuddet.

Indfrielse, når lånet er Jyske Rentetilpasning F2-F6

Har lånet 2,3,4,5 eller 6-årige fastrenteperioder (F2-F6) gælder det, at lånet er inkonverterbart og derfor som udgangspunkt kun kan indfries ved:

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

For tiden tilbydes også:

- kontantindfrielse til aktuel kursværdi – bortset fra de to kalendermåneder, der ligger forud for en rentetilpasningsdato.

Indfrielse, når lånet er Jyske Rentetilpasning F1

Har lånet 1-årige fastrenteperioder (F1), kan lånet indfries helt eller delvist til kurs 100 på en hvilken som helst bankdag. Det forudsætter, at du senest 5. sidste bankdag inden den ønskede indfrielsesdag meddeler Jyske Bank, at du ønsker et indfrielsestilbud.

Frister for indgåelse af aftaler om profilskifte mm.

Rentetilpasningsdato	Sidste dag for indgåelse af aftale om: <ul style="list-style-type: none">• kurssikring• ændring af fastrenteperiode• etablering eller ændring af afdragsfrie perioder	Frist for modtagelse af opsigelse til kurs 100 (F2-F6)
1. januar	31. oktober	Sidste bankdag i oktober
1. april	31. januar	Sidste bankdag i januar
1. oktober	31. juli	Sidste bankdag i juli

Kursgevinstbeskatning

Ved Jyske Rentetilpasning F2 til F6:

Da lånet er et kontantlån, er en eventuel kursgevinst i forbindelse med ekstraordinær nedbringelse eller indfrielse (fx i forbindelse med en låneomlægning) skattepligtig. Der er dog visse undtagelser, hvis indfrielsen sker i forbindelse med en ejendomshandel. Se det særlige afsnit om kursgevinstbeskatning.

Ved Jyske Rentetilpasning F1:

Da lånet både udbetales og indfries til kurs 100, opstår der ingen kursgevinst på dette lån.

Jyske Renteloft^{CIBOR3}

Kort beskrivelse

Jyske Renteloft^{CIBOR3} er et bankboliglån med variabel rente og renteloft.

Rente

Renten på Jyske Renteloft^{CIBOR3} er sammensat af en variabel basisrente, som lægges fast for et kvartal ad gangen, og et variabelt tillæg.

Basisrenten svarer til CIBOR3. CIBOR 3 mdr. er en rentesats, som fortæller noget om, hvad en bank vil have i rente, hvis den skal låne danske kroner ud til en anden bank for en periode af 3 måneder uden at have sikkerhed i andet en låntagerbankens betalingsevne, når perioden udløber. Rentesatsen beregnes på baggrund af bidrag fra en række banker med indgående kendskab til det bagvedliggende marked.

Rentetillægget fastsættes, når lånet udbetales og kan efterfølgende kun reguleres under bestemte omstændigheder.

Den samlede kunderente kan både stige og falde, så din ydelse er ikke fast.

Renteloft

Der er loft over basisrenten for en periode ad gangen. Du kan vælge mellem flere typer af renteloft med forskellig løbetid og loft. Når renteloftsperioden udløber, fastsætter banken et nyt renteloft for en ny periode. Det nye renteloft og periodens længde afhænger af markedsforholdene på fastsættelsestidspunktet.

Loftet betyder, at din samlede kunderente maksimalt kan blive summen af det til enhver tid gældende renteloft og det variable rentetillæg.

Rentetilpasning

Basisrenten CIBOR3 er fast for 3 måneder ad gangen og fastsættes ved hvert kvartalsskifte.

Løbetid

Løbetiden er mellem 10 og max 30 år.

Fast løbetid

Ydelsen vil blive tilpasset, således at uanset hvordan renten ændres, vil løbetiden være uændret.

Afdragsform

Lånet afdrages som et annuitetslån, hvilket betyder, at rente og afdrag tilsammen udgør en fast procentdel af hovedstolen.

Afdragsfrihed

Der er mulighed for indledende afdragsfrihed i op til 10 år. I den afdragsfrie periode betales kun rente og tillæg.

Afviklingen af restgælden efter en indledende afdragsfri periode bliver fordelt over restløbetiden, således at du – under forudsætning af uændret rente i hele lånets løbetid – skal betale det samme i ydelse hver gang.

Tilbagebetaling påbegyndes umiddelbart efter den afdragsfrie periode.

Udbetaling

Lånet udbetales til kurs 100. Derfor ligger proventet fast og er kendt inden udbetalingen.

Indfrielse

Lånet kan indfries til kurs 100 med 5 bankdages varsel.

En delvis indfrielse kan kun ske til termin og med 5 bankdages varsel.

Der er højere gebyr på indfrielsen end for andre bankboliglån i Jyske Bank, hvis lånet indfries tidligere end 2 år før genfastsættelse af renteloft.

Kursgevinstbeskatning

Der kan ikke opstå kursgevinster, og der er derfor heller ikke nogen beskatning.

Afdragsfrihed

Generelt om afdragsfrihed

Nogle låntyper giver mulighed for afdragsfrihed. Hvis du ønsker at have mulighed for afdragsfrihed, skal du sikre dig, at den låntype, du vælger, giver mulighed for afdragsfrihed.

Der kan som udgangspunkt bevilges op til 10 års afdragsfrihed. Er belåningsprocenten i den pantsatte ejendom under 60 på lånetilbudstidspunktet, kan der på Jyske Frihed evt. bevilges afdragsfrihed i op til lånets fulde løbetid dvs. op til 30 år.

Når du har afdragsfrihed, betaler du ikke afdrag på dit lån, og ydelsen bliver derfor – alt andet lige – lavere i den periode, hvor du har afdragsfrihed. Som udgangspunkt bør man afdrage på sit lån, men der kan være flere gode grunde til at have afdragsfrihed i en periode.

De udskudte afdrag skal altid tilbagebetales. Der er to principper herfor.

1. Der påbegyndes en løbende tilbagebetaling af de udskudte afdrag, så snart den afdragsfrie periode stopper, således at tilbagebetalingen af de udskudte afdrag fordeles ud over resten af lånets løbetid.
2. Tilbagebetalingen af afdragene udskydes, således at de betales som et stort samlet beløb sammen med den sidste terminsydelse på lånet. Hvor stort et beløb, der er tale om, vil afhænge af renten på lånet. Ved et 30-årigt realkreditlån på 1.000.000 kr. med en lånerente i hele lånets løbetid på 2,5%, og hvor der er afdragsfrihed i lånets første 10 år, vil det beløb, som ekstraordinært skal betales sammen med sidste terminsydelse, være ca. 250.000 kr. Du skal være i stand til at betale dette beløb enten af opsavede midler eller med provenuet af et nyt lån. Det kan være, at det er muligt at optage et nyt afdragsfrit lån, men vi er ikke forpligtet til at yde et sådant lån. Forudsætningen for optagelse af et nyt lån til den tid er, at du kan godkendes til at få lånet, og at afdragsfrihed stadig er en mulighed.

Jyske Fast Rente og Jyske Renteloft anvender altid princip 1.

Jyske Frihed (både Fast Rente og Rentetilpasningslån) anvender altid princip 2.

Jyske Rentetilpasning F1-F6 anvender som udgangspunkt princip 1, men princip 2 kan vælges.

Selv om låntypen giver mulighed for afdragsfrihed, skal afdragsfrihed alligevel bevilges særskilt.

Hvis du vælger afdragsfrihed, skal du vide, at de manglende afdrag vil betyde, at efter en afdragsfri periode vil restgælden være større end på et tilsvarende lån uden afdragsfrihed. De samlede rente- og bidrag/rentetillægsbetalinger på et lån med afdragsfrihed vil også være større end på et tilsvarende lån uden afdragsfrihed. Det skyldes, at der i hver termin skal betales rente og tillæg/bidrag af den restgæld, som ikke nedbringes i de afdragsfrie perioder.

Hvis den valgte afdragsfrihed medfører, at der er en restgæld på lånet ved lånets udløb, er det meget vigtigt, at du er bevidst om, hvor stor denne restgæld vil være, og at du har en plan for, hvordan restgælden skal tilbagebetales. Du kan ikke forvente, at kunne optage et nyt lån til indfrielse af restgælden.

I nogle tilfælde kan restgælden være så stor i forhold til din økonomi, at du kan være nødt til at sælge ejendommen.

Afdragsfrihed på realkreditlån

Hvis du har fået bevilget afdragsfrihed, fremgår det af bilaget til din låneaftale. I perioder med afdragsfrihed betales der højere bidragssats. Ved Jyske Frihed betales en højeres bidragssats i hele lånets løbetid, uanset om du betaler afdrag eller ej.

Du kan vælge at indgå aftale om at placere alle de afdragsfrie perioder, således at de allerede ligger fast på udbetalingstidspunktet, eller du kan vælge at placere dem senere, efterhånden som du måtte ønske at benytte dem. Når du ønsker at placere eller flytte en afdragsfri periode, skal dette aftales med banken i forvejen. Der er tidsfrister, der skal overholdes i denne forbindelse. Fristerne fremgår under hver lånetype.

Der betales gebyr for alle aftaler om placering, flytning eller sletning af afdragsfrie perioder.

En bevilget afdragsfri periode, der ikke ligger i begyndelsen af lånets løbetid, eller som ikke er placeret, kan bortfalde, hvis der inden periodens begyndelse har været restancer på lån i Jyske Realkredit eller andre steder – og hvis låntager eller medlemmer af dennes husstand registreres i RKL.

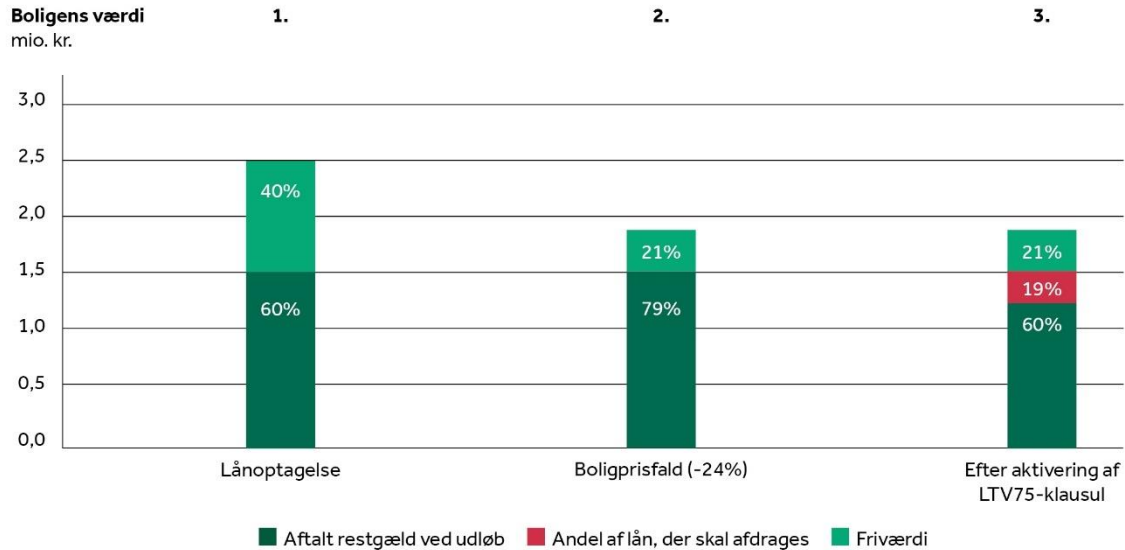
Ændring af aftale om afdragsfrihed – særligt for Jyske Frihed

Særligt for Jyske Frihed, hvor der har været tilbudt mere end 10 års afdragsfrihed, gælder en klausul om at ved fald i værdien af den pantsatte ejendom, kan Jyske Realkredit helt eller delvist opsigte aftalen om afdragsfrihed, således at der fremover skal ske betaling af afdrag eller at allerede aftalte afdrag forhøjes. Opsigelsen kan ske med et varsel på 6 måneder til en termin.

Denne mulighed har Jyske Realkredit, hvis værdien af den pantsatte ejendom falder, så kontantværdien af lånet samt eventuelle foranstående hæftelser i mindst 24 måneder i træk overstiger 75 % af Jyske Realkredits løbende vurdering af ejendommens værdi.

Ved sådanne fald i Jyske Realkredits ejendomsvurdering vil Jyske Realkredit beregne et nyt beløb, som lånet skal være nedbragt til, før der kan bevilges afdragsfrihed i resten af lånets løbetid. Dette nye beløb beregnes således, at kontantværdien af det nye beløb samt eventuelle foranstående hæftelser udgør den samme procentdel af Jyske Realkredits nye ejendomsvurdering, som det tidligere aftalte beløb inklusive eventuelle foranstående hæftelser udgjorde af Jyske Realkredits ejendomsvurdering på tidspunktet for låneudmålingen.

Eksempel på ændring af aftale om afdragsfrihed ved Jyske Frihed

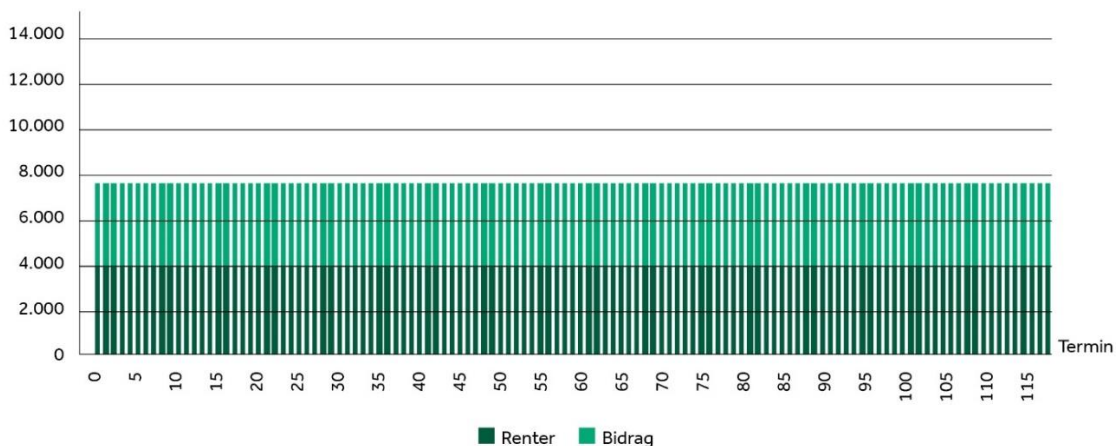


1. Du optager Jyske Frihed og har fuld afdragsfrihed på lånet

Din bolig er vurderet til 2,5 mio. kr., og du låner 1,5 mio. kr. med Jyske Frihed Fast Rente (1 pct.). Det svarer til 60 pct. af boligens værdi – derfor kan du få fuld afdragsfrihed i 30 år. Du betaler altså kun renter og bidrag i lånets løbetid, og restgælden på 1,5 mio. kr. forfalder på lånets sidste termin (sidstnævnte er ikke illustreret i ydelsesfigurerne).

Før skat er ydelsen 7.313 kr., og efter skat er ydelsen 5.441 kr. (beregnet med skattesats på 25,6 pct.). Ydelsesforløbet er illustreret nedenfor.

1 og 2: Ydelse pr. termin før skat
(Fuld afdragsfrihed)



2. Boligens pris falder fra 2,5 mio. kr. til 1,9 mio. kr. (-24 pct.)

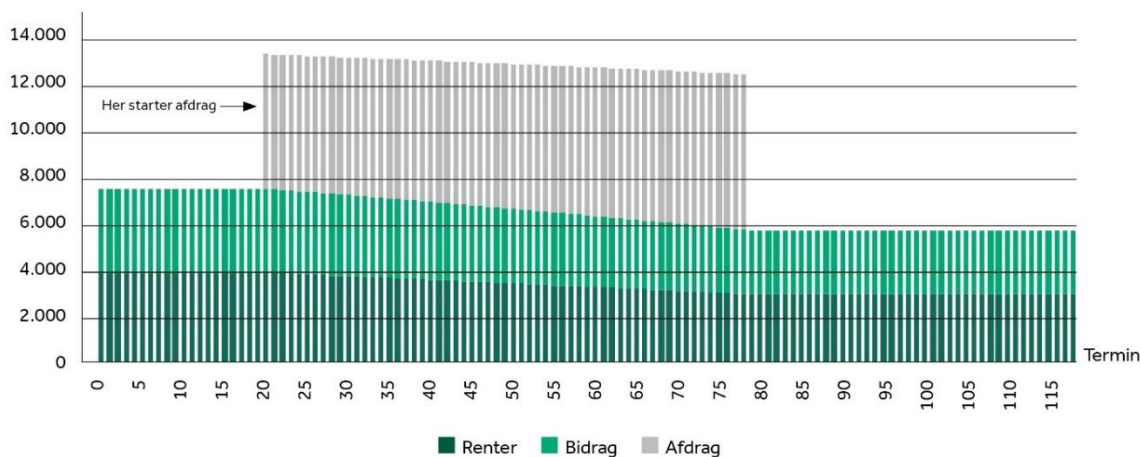
Boligpriserne begynder at falde, og din bolig vurderes til 1,9 mio. kr. Din belåningsgrad er nu mere end 75 pct. Din ydelse påvirkes dog ikke med det samme. Klausulen kan aktiveres, når belåningsgraden har været mere end 75 pct. i 24 sammenhængende måneder.

3: Efter to år i træk med en belåningsgrad over 75% kan klausulen aktiveres

Efter mere end 24 måneder med en belåningsgrad over 75% aktiveres klausulen. Restgælden skal nedbringes til 1,14 mio. kr. i stedet for de 1,5 mio. kr., som oprindeligt var aftalt. Det betyder, at du skal afdrage 360.000 kr. for at komme ned på en belåningsgrad på 60 pct. ud fra den nye boligværdi. Det er samme belåningsgrad som oprindeligt aftalt.

Det aftales, at restgælden skal være nedbragt til 1,14 mio. kr. (60%) efter 15 år, så du bevarer afdragsfrihed i lånets sidste 10 år. Ydelsen før skat stiger med 5.670 kr., og efter skat er det en stigning på 3.750 kr. Om måneden er det således en stigning i budgettet på 1.250 kr. Det ændrede ydelsesforløb er illustreret nedenfor. Husk på, at stigningen i ydelsen er afdrag, og at det beløb, du skal betale ved lånets sidste termin, bliver lavere end i den oprindelige aftale. Du kommer til at spare både renter og bidrag, da restgælden falder.

3: Ydelse pr. termin før skat
(Aktivering af LTV-klausul efter 5 år)



Ovenstående er udelukkende et eksempel. Jo højere belåningsgraden er fra start – jo mindre prisfald skal der til, før du kan risikere at skulle betale afdrag. Ved aktivering af klausulen vil der blive foretaget en individuel vurdering og dialog med den enkelte kunde. Der kan derfor være forskel på, hvornår lånet skal være nedbragt til den aftalte belåningsgrad, hvilket betyder, at der er forskel på, hvordan ydelsen påvirkes. Det er Jyske Realkredit, der i sidste ende bestemmer, hvornår lånet skal være nedbragt til den aftalte belåningsgrad ved aktivering af klausulen, og det kan være hurtigere end vist i eksemplet.

Afdragsfrihed på bankboliglån

Afdragsfrihed placeres altid i starten af lånets løbetid.

Den bevilgede afdragsfrie periode fremgår af det pantebrev, du modtager til underskrift.

Så snart den afdragsfrie periode stopper, påbegyndes tilbagebetalingen af de udskudte afdrag, således at tilbagebetalingen af de udskudte afdrag fordeles over resten af lånets løbetid.

På bankboliglån med afdragsfrihed betales et højere rentetillæg i hele lånets løbetid.

Omkostninger ved realkreditlån

Gebyrer

Ved etablering af lånet betales bevillingsomkostninger. Bevillingsomkostninger dækker etablering af lånet, vurdering af din ejendom og din økonomi, tinglysning af pantebrev i din ejendom, udbetaling af lånet og håndtering af eventuelle indfrielse af eksisterende lån.

Der kan være andre omkostninger forbundet med låneoptagelsen fx omkostninger til indfrielse af eksisterende lån, rykning af efterstående lån.

Ud over dette betales der gebyr for en række forskellige ydelser, man eventuelt ønsker at benytte i lånets løbetid.

Gebyrerne fremgår af den til enhver tid gældende prisoversigt, som kan ses på [Jyskebank.dk](https://jyskebank.dk).

Kurtage og stiftelsesprovision

Der betales kurtage til Jyske Realkredit af det salg af obligationer, der sker i forbindelse med etablering af lånet. I forbindelse med optagelse af Jyske Rentetilpasning F1 betales ikke kurtage men stiftelsesprovision. Kurtagesatsen og sats for stiftelsesprovision for nye lån fremgår af den til enhver tid gældende prisoversigt, som kan ses på jyskebank.dk

Bidrag

Ved hver terminsbetaling betales der rente, afdrag og bidrag. Bidraget er betaling til Jyske Realkredit for lånet.

Bidraget beregnes i procent af lånerestgælden. Bidragssatsen for nye lån afhænger af, hvor stort lånet er i forhold til ejendommens værdi, og hvilket lån der er tale om. Ved rentetilpasningslån kan bidragssatsen ændre sig i forbindelse med aftale om en længere eller kortere fastrenteperiode. Der betales generelt en højere bidragssats i perioder med afdragsfrihed.

Bidragssatsen kan i øvrigt ændre sig i løbet af lånets løbetid. Hvis bidragssatsen bliver forhøjet, vil vi varsle dette over for låntagerne, inden forhøjelsen træder i kraft. Bidragssatserne for nye lån fremgår af den til enhver tid gældende prisoversigt, som kan ses på jyskebank.dk

Kursskæring

Jyske Realkredit tager kursskæring i alle situationer, hvor der fastsættes kurser på dit lån. Dette gælder dog ikke ved udbetaling af Jyske Rentetilpasning F1

Kursskæringen betyder, at du som låntager får afregnet til en kurs, der er lidt ringere, end den ville have været, hvis der ikke havde været kursskæring.

For lån hvor der sker en refinansiering i lånets løbetid, betyder kursskæring ved refinansieringen, at kursen ved hver refinansiering bliver lidt lavere, og den rente, der skal betales i den kommende periode, bliver dermed lidt større med deraf følgende højere terminsydelser. Kursskæringsatserne fremgår af den til enhver tid gældende prisoversigt, som kan ses på jyskebank.dk

Kurstab

Ved realkreditlån kan der opstå et såkaldt kurstab, når de bagvedliggende obligationer sælges. Hvis kursen er under 100, gælder det, at jo højere kursen på obligationerne er, jo mindre bliver kurstabet. Hvis du fx optager et obligationslån (Jyske Fast Rente) på 1.000.000 kr., og kursen på obligationerne er 98, får du kun udbetalt 980.000 kr. Der er et kurstab på 20.000 kr. Ved et kontantlån (Jyske Rentetilpasning) bliver kurstabet eller -gevinsten indregnet i renten på lånet.

Eksempel på omkostninger ved realkreditlån (Fastforrentet, 1% obligationslån, løbetid 30 år)

I eksemplet er lånegrænsen 80%, og lånet ligger i intervallet fra 0-80%, og der er tale om en nybelåning (hvor der betales fuld tinglysningsafgift). Bidragssatsen er 0,6125%.

Hvis du har brug for at få et udbetalt beløb på 500.000 kr. i forbindelse med din lånoptagelse, vil der, hvis lånet blev optaget til kurs 96,61 (inklusive kursskæring på 0,2 kurspoint), være følgende omkostninger (satser fra prisoversigt pr. 1. april 2020):

Engangsomkostninger ved etablering

Kurstab (til investor) kr. 17.029 kr.
Kursskæring 1.105 kr.
Bevillingsomkostninger 6.500 kr.
Kurtage 775 kr.
Fast tinglysningsafgift (til staten) 1.730 kr.
Procentuel tinglysningsafgift (til staten) 7.800 kr.

Løbende omkostninger

Rentebetalinger i lånets løbetid 84.910 kr.
Bidragsbetalinger i lånets løbetid 55.179 kr.

Der er desuden krav om brandforsikring af den pantsatte ejendom.

Engangsomkostningerne betyder, at du for at få udbetalt 500.000 kr. skal optage et lån på 534.939 kr.

De samlede omkostninger ved lånet betyder, at lånets ÅOP (årlige omkostninger i procent) er 2,16%, selvom den pålydende rente på lånet er 1%, og debitorrenten 1%. I forhold til den pålydende rente tager debitorrenten højde for, at der betales 4 gange årligt.

Udover de samlede omkostninger ved lånet skal selve lånet selvfølgelig også betales tilbage. Det betyder, at du i dette eksempel samlet skal betale 675.028 kr. tilbage, hvor du har fået 500.000 kr. udbetalt. Det betyder, at du for hver udbetalt krone skal tilbagebetale 1,35 kr. før skat, når du tilbagebetaler over 30 år.

De angivne tal i eksemplet er før skat. Da der er skattefradrag for renter og bidrag, vil tallene efter skat være mindre.

Tallene er under forudsætning af ordinær afvikling af lånet, og at bidragssatsen ikke bliver forhøjet i løbet af lånets løbetid.

Fordeling af omkostninger

Jyske Bank/Jyske Realkredit er forpligtet til at oplyse om fordeling af omkostninger på lån til privatkunder, som dækkes ved opkrævning af rentetillæg/bidrag m.v. Fordelingen tager udgangspunkt i Jyske banks/Jyske Realkredits samlede portefølje af udlån til privatkunder.

Jyske Banks/Jyske Realkredits aktuelle omkostninger anslås efter bedste evne at fordele sig således:

- Tab og nedskrivninger: 10%
- Administration: 20%
- Distribution: 30%
- Kapital: 40%

Tab og nedskrivninger er det fremtidige gennemsnitlige tab, der forventes over lånenes løbetid på den samlede portefølje af udlån til privatkunder. Der er således tale om et erfaringsmæssigt skøn på tværs af konjunkturer.

Administration og distribution er den del af de samlede driftsomkostninger til løn, it-systemer mv., der forudsættes relateret til hhv. at administrere og distribuere (salg og rådgivning) lån til privatkunder. Da driftsomkostningerne ikke direkte kan relateres til låneaktiviteten og dermed reelt ikke kan fordeles på hhv. administration og distribution af lån til privatkunder, er der tale om en anslået omkostningsfordeling.

Kapital er den del af de forventede indtægter fra privatkunders bidrag m.v., der forudsættes at være tilbage efter afholdelse af omkostningerne til forventede tab, administration og distribution. Dvs. at kapital afspejler det forventede overskud til dækning af omkostningerne til fremmed- og egenkapital samt til styrkelse af egenkapitalen.

For at rumme usikkerheden og de mange forudsætninger er omkostningsfordelingen afrundet til hele 10'ere. Da mange omkostningselementer har karakter af kapacitetsomkostninger, og disse ikke entydigt kan fordeles ud på forretningsområder, kan omkostningsfordelingen ikke anvendes til sammenligning mellem forskellige långivere. Den kan heller ikke læses ud fra Jyske Banks/Jyske Realkredits offentliggjorte regnskaber, ligesom den kan ændre sig over tid.

Indfrielse af lån

Når et lån skal indfries ekstraordinært, kan det ske på forskellige måder. Der er forskel på, om det er et realkreditlån eller et bankboliglån. Uanset hvilken type lån, der er tale om, betales der gebyr for en sådan indfrielse.

Indfrielse af realkreditlån

Ved indfrielse af de fleste realkreditlån, skal der indløses obligationer, der svarer til obligationsrestgælden. Indfrielse af realkreditlån kan derfor altid ske ved indlevering af obligationer i den obligationsserie, som lånet blev udbetalt i. For mange låntagere er såkaldt kontantindfrielse dog mere praktisk.

Vilkårene for ekstraordinær indfrielse er beskrevet i pantebrevets særlige bestemmelser. Herudover vil der ofte være andre mulige metoder, alt efter hvilken låntype der er tale om.

Nedenfor er en beskrivelse af de forskellige metoder. Valget af metode afhænger af kursniveauet på de bagvedliggende obligationer og tidspunktet for indfrielsen. Du skal være opmærksom på, at ikke alle indfrielsesmetoder kan benyttes i forbindelse med alle låntyper. Se under beskrivelser af de enkelte realkreditlån.

Uanset hvilken metode du vælger, skal du betale rente og bidrag frem til den dag, lånet bliver indfriet. For rentetilpasningslån, der er opsagt og skal indfries i løbet af de sidste to kalendermåneder inden rentetilpasningsdatoen, skal der dog betales rente og bidrag indtil rentetilpasningsdatoen. For andre lån, der er opsagt til indfrielse, skal der tilsvarende betales rente og bidrag til udgangen af den pågældende terminsperiode, medmindre lånet indfries med differencerente.

Når indfrielsen sker uden for en terminsmåned, er den rente, der skal betales, normalt obligationsrenten af den aktuelle obligationsrestgæld. Ved indfrielse i en terminsmåned, skal den forfaldne terminsydelse betales, men en eventuel rentegodtgørelse beregnes som obligationsrenten af den nye obligationsrestgæld.

Normalt bliver terminsydelsen (og/eller rente og bidrag for den pågældende del af terminsperioden) medregnet i indfrielsesbeløbet. Det eneste tidspunkt, hvor dette ikke sker, er, når indfrielsen sker ved modregning i et lån, der udbetales i perioden fra den 3. sidste bankdag i en forfaldsmåned til den 1. bankdag i den efterfølgende måned. Terminsydelsen er heller ikke medregnet, hvis lånet indfries ved opsigelse. Når terminsydelsen ikke er medregnet, skal den betales særskilt.

Hvis du skylder Jyske Realkredit andre beløb, vil disse også skulle indbetales sammen med indfrielsesbeløbet.

Ved visse indfrielsesformer kan der bestilles et indfrielsestilbud. Hvis du skal indfri et lån, uden at der samtidig udbetales et nyt lån i Jyske Realkredit, skal du bestille et indfrielsestilbud, medmindre lånet skal indfries ved obligationsindfrielse eller opsigelse. Et indfrielsestilbud er bindende for Jyske Realkredit i op til 8 bankdage.

For konverterbare realkreditlån (Jyske Fastrente), hvis oprindelige hovedstol er større end 3.000.000 kr. og som er udbetalt til over kurs 100, gælder der visse begrænsninger i indfrielsesmulighederne. Det fremgår af Jyske Realkredits almindelige forretningsbetingelser.

Når et realkreditlån indfries på baggrund af en indfrielsesmetode, hvor der sker en bagvedliggende obligationshandel, beregnes et tillæg til kursen og kurtage. Sætserne fremgår af prislisterne på jyskebank.dk.

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

Indfrielsesmetoderne i andre realkreditinstitutter kan være anderledes end beskrevet nedenfor.

Indfrielsesmetoder:

Obligationindfrielse

Hvis det fremgår af låneaftalen, at et realkreditlån kan indfries ved indlevering af obligationer, kan dette ske til hver en tid. Ved lån, der skal rentetilpasses, kan det dog ikke ske i en periode på 2 måneder inden rentetilpasningen.

Du skal købe obligationer af samme art/fondskode, som der blev brugt til finansiering af lånet. Obligationerne skal overføres til Jyske Realkredits konto i Værdipapircentralen.

Du kan få et indfrielsestilbud, hvoraf det fremgår, hvilket beløb du skal overføre i obligationer, og hvilket kontantbeløb du skal indbetale til dækning af terminsydelser, gebyrer mm.

Kontant til aktuel kursværdi

Denne metode er især interessant, hvis kurserne på de obligationer, der ligger bag lånet er under den kurs, som lånet kan opsiges til – typisk kurs 100. Det er fordi, den gør det muligt at indfri lånet til den lavere kurs.

Denne indfrielsesmetode kan kombineres med kurssikring, så du er sikker på, at du kan indfri lånet til den lave kurs på et bestemt tidspunkt i fremtiden.

Hvis indfrielsen af lånet ikke skal ske med provenuet fra et nyt realkreditlån (modregning), skal der bestilles et indfrielsestilbud. Af indfrielsestilbuddet vil det fremgå, til hvilken kurs lånet kan indfries, og hvilket samlet kontantbeløb, du skal betale for at indfri lånet. Indfrielsestilbuddet er bindende for Jyske Realkredit i op til 8 dage. Der kan være tidspunkter, hvor det ikke er muligt for Jyske Realkredit at tilbyde kontantindfrielse til kursværdi. Indfrielsestilbud på kontant indfrielse til aktuel kursværdi gives kun, hvis realkreditlånets obligationsrestgæld er under 1.500.000 kr.

Opsigelse

Denne metode er især interessant, hvis kurserne på de obligationer, der ligger bag lånet, er over den kurs, som lånet kan opsiges til – typisk kurs 100. Metoden gør det muligt at indfri lånet til kurs 100 (typisk), selv om kursen egentlig er højere.

For at indfri lånet ved denne metode, skal du opsiges lånet ved at kontakte banken, der sørger for det praktiske. Det er vigtigt, at du kontakter banken inden udløbet af den frist, der gælder for det pågældende lån.

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

Hvis du har opsagt et lån, er du forpligtet til at indfri obligationsrestgælden den sidste bankdag i den terminsmåned, hvortil lånet er opsagt.

Opsigelse med differencerente

Denne indfrielsesmetode kaldes også straksindfrielse eller paristraksindfrielse. Den er på samme måde som opsigelse interessant, når kurserne er over 100, fordi den gør det muligt at indfri lånet til kurs 100, selv om kursen er højere.

Denne indfrielsesmetode bygger som udgangspunkt på, at lånet skal opsiges og indfries som ovenfor anført til den sidste bankdag i enten marts, juni, september eller december. Hvis der er behov for, at indfrielsen skal ske på et andet tidspunkt, kan man benytte indfrielse med differencerente og betale differencerente fra det tidspunkt, du faktisk indfrier lånet til det tidspunkt, som lånet er opsagt til.

Hvis lånet er opsagt, og du gerne vil indfri det tidligere, skal du betale differencerente fra det tidspunkt, du faktisk indfrier lånet til det tidspunkt, som lånet er opsagt til.

Hvis lånet ikke er opsagt, skal du betale differencerente fra det tidspunkt, du faktisk indfrier lånet, til det tidspunkt, lånet kunne have været opsagt til med det gældende varsel.

Differencerenten er forskellen mellem lånets obligationsrente og en rente, som Jyske Realkredit beregner for at modtage indfrielsesbeløbet før tid (genplaceringsrenten). Differencerenten beregnes af den aktuelle obligationsrestgæld. Differencerenten er fradragsberettiget.

Hvis du ønsker at indfri lånet på denne måde, uden der samtidigt udbetales et nyt realkreditlån, skal du bestille et indfrielsestilbud.

Indfrielse af bankboliglån

Jyske Renteloft ^{Cibor3} og Jyske Q4 Plus

Restgælden kan altid indfries til kurs 100 ved opsigelse med 5 bankdages varsel.

Delvis indfrielse kan ske på samme måde, men kun til en termin.

Jyske F1, F3 og F5

Lånet kan indfries til kurs 100 i forbindelse med rentetilpasning i måneden op til rentetilpasningstidspunktet med 5 dages varsel. På øvrige tidspunkter med 5 bankdages varsel til en kurs, der kan være over 100. Du kan se din indfrielsekurs for dit lån på Jyske Netbank eller få den oplyst af din rådgiver.

En delvis indfrielse kan kun ske til termin og med 5 bankdages varsel. Det kan være til en kurs over 100. Du kan ikke kurssikre indfrielse af Jyske F1, F3 eller F5.

Jyske L30

Lånet kan opsiges til indfrielse til kurs 100 til en termin med 2 mdr. varsel.

Lånet kan indfries helt eller delvist straks til kurs 100 med 5 dages varsel mod at betale differencerenter til den kommende termin, der ligger senere end 2 måneder efter opsigelsestidspunktet.

Lånet kan indfries til aktuel dagskurs på referenceobligationen med 5 bankdages varsel. Du kan se din indfrielsekurs for dit lån på Jyske Netbank eller på bankens hjemmeside.

Skat

Fradrag

Den ydelse, du betaler, er ydelsen før skat, også kaldet bruttoydelsen.

Du har fradrag for renter, rentetillæg og bidrag. Beløbet bliver indberettet til Skattestyrelsen og indgår automatisk som fradrag på din årsopgørelse.

Udgifterne indgår i din kapitalindkomst, og fradragsværdien afhænger af, om du samlet set har positiv eller negativ kapitalindkomst. Fradragsværdien ligger i intervallet ca. 25% - 42%. Ydelsen efter skat – også kaldet nettoydelsen – er således din bruttoydelse fratrukket den skattemæssige værdi af fradraget.

I vejledende beregninger og beregninger i lånetilbud er der ved beregning af nettoydelsen anvendt en skattesats svarende til den aktuelle kommune- skatteprocent tillagt satsen for kirkeskat. Din aktuelle skattesats kan være en højere, og nettoydelsen dermed mindre.

Er I flere, der optager lånet sammen, skal fradraget fordeles i henhold til den andel, I hver især hæfter for. Er I gift, registrerede partnere eller samlevende, vil fordelingen som udgangspunkt være 50/50. Ønsker I en anden fordeling end det som ejerandelene udgør, bør det ske i samråd med Skattestyrelsen.

Der er ikke fradrag for engangsydelser ved etablering af lån. Der kan dog i forbindelse med ekstraordinær indfrielse af kontantlån være mulighed for fradrag for sådanne omkostninger – se nedenfor.

Den differencerente, du eventuelt betaler ved indfrielsen af lån, får du fradrag for. Differencerenten bliver indberettet til Skattestyrelsen og indgår automatisk som fradrag på din årsopgørelse.

Særligt for garantier

Du har altid fradrag for *løbende ydelser* på en garanti stillet overfor realkreditinstituttet ved udbetaling af realkreditlånet fx ved en forhåndslåns garanti. Beløbet bliver indberettet til Skattestyrelsen og indgår automatisk som fradrag på din årsopgørelse.

Du kan endvidere have fradrag for *engangsydelser* på garantier med en løbetid på under 2 år. Engangsydelser bliver ikke indberettet til Skattestyrelsen, så det skal du selv indberette i rubrik 44 via TastSelv.

Du har ikke fradrag for *engangsydelser* på garantiprovisioner med en løbetid på 2 år eller mere.

Forskudsopgørelse

Hvert år modtager du en forskudsopgørelse fra Skattestyrelsen. Forskudsopgørelsen er en oversigt over dine forventede indkomster og fradrag for året og afgør, hvad du betaler i skat i løbet af året. For at undgå en restskat, er det derfor vigtigt, at forskudsopgørelsen er så tæt på virkeligheden som muligt.

Forskudsopgørelsen er baseret på din årsopgørelse fra to år før. Det betyder fx, at din forskudsopgørelse for 2020 afhænger af dine indtægter og fradrag i 2018. Du bør derfor ændre din forskudsopgørelse, når du optager eller ændrer dit lån.

Kursgevinstbeskatning - kontantlån

Privatpersoner, der ekstraordinært indfrier eller nedbringer et kontantlån, kan blive beskattet af en beregnet kursgevinst ved indfrielsen. Hvis der kan beregnes et kurstab, er der ikke fradrag for dette.

Reglerne gælder også for personligt erhvervsdrivende. Dog gælder reglerne ikke for personligt erhvervsdrivende, der driver næring ved salg af fast ejendom, ligesom der også er særlige regler i specielle tilfælde, fx hvor ejendommen ligger i udlandet, eller låntager er udlænding. Der gælder andre regler for 'juridiske personer', fx et A/S.

Hvilke lån er omfattet?

Reglerne gælder for kontantlån – herunder rentetilpasningslån – der er ydet af realkreditinstitutter på grundlag af realkreditobligationer i danske kroner. Endvidere gælder reglerne for Jyske F3 og F5 ydet af Jyske bank som bankboliglån før 20. august 2018.

Beskatningsreglerne gælder kun for:

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

Undtagelser

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

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

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

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

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

Kursgevinsten

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

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

Beregning af kursgevinst – Jyske Realkredit kontantlån

Når du optager et kontantlån, har du to typer restgæld: Den ene er lånerestgælden (eller blot restgælden), som er den gæld, du betaler tilbage på. Den anden er obligationsrestgælden. Det er kursværdien af obligationsrestgælden, der skal indbetales, når du indfrier lånet før tid. Kursgevinst beregnes som forskellen på restgælden og kursværdien af obligationsrestgælden.

På den indfrielsekvittering, du får fra Jyske Realkredit, kan du se, hvor stor restgælden er, og til hvilken kurs obligationsrestgælden er indfriet.

Indfrielse af lån før tid, som du selv har optaget

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

Indfriet restgæld på lånet minus kursværdi af indfriet obligationsrestgæld.

Eksempel:

På tidspunktet for optagelse	
30 årigt kontantlån – kontantlånshovedstol	1.000.0000
Obligationskurs	99,60
Obligationshovedstol	1.004.016,06
På tidspunktet for tidspunktet for indfrielse	
Restgæld	813.550,00
Obligationsrestgæld	816.001,00
Obligationskurs	99
Kursværdi af obligationsrestgæld/indfrielsesbeløb	807.841,00
Kursgevinst (813.550 – 807.841)	5.709,00

Du bliver beskattet af 5.709,00 kr. minus omkostninger.

Indfrielse af lån, som du har overtaget

Hvis du indfrier et lån, som du har overtaget fra den tidligere ejer, beregnes kursgevinsten efter samme princip, men inden beregningen skal den indfrie restgæld på lånet ganges med en faktor. Faktoren beregnes som forholdet mellem kursværdien af obligationsrestgælden og restgælden på overtagelsestidspunktet.

Eksempel:

Restgælden udgør 950.000 kr. og kursværdien af obligationsrestgælden udgør 955.000 kr. på overtagelsestidspunktet. Faktoren kan beregnes til $955.000/950.000 = 1,00526$.

Med udgangspunkt i eksemplet ovenfor kan avancen herefter opgøres til:
Kursgevinst $(813.550 \times 1,00526 - 807.841) = 9.988$ kr.

Særligt vedrørende Jyske Realkredits rentetilpasningslån

På tidspunktet for rentetilpasning kan du ved opsigelse med et vist varsel indfri lånet til kurs 100. I det tilfælde er der derfor ikke en kursgevinst at beskatte. Dog kan der være en kursgevinst, hvis du har overtaget lånet.

Mellem tidspunkterne for rentetilpasning kan lånet kun indfries kontant til den aktuelle kursværdi af obligationsrestgælden. Hvis restgælden er større end kursværdien af obligationsrestgælden er denne kursgevinst skattepligtig – se eksemplet ovenfor.

Beregning af kursgevinst Jyske F3 og F5

Jyske F3 og F5 (ydet af Jyske Bank som bankboliglån før 20. august 2018) kan indfries til kurs 100 i forbindelse med rentetilpasning. I det tilfælde er der derfor ikke en kursgevinst at beskatte. Dog kan der være en kursgevinst, hvis du har overtaget lånet.

Mellem tidspunkterne for rentetilpasning kan lånet indfries med 5 bankdages varsel til en kurs, som du kan se på Jyske Netbank eller få oplyst af din rådgiver. Hvis lånet indfries til en kurs under 100, er du skattepligtig af kursgevinsten.

På indfrielsesnotaen fra Jyske Bank kan du se, om der er kursgevinst på lånet.

Fradrag af omkostninger

I den beregnede kursgevinst kan du fratrage de engangs omkostninger, du har betalt i forbindelse med etablering af lånet, og de omkostninger, du har betalt i forbindelse med indfrielse af lånet. Omkostningerne kan fx være bevillingsomkostninger, stiftelsesprovisioner og øvrige låneomkostninger der direkte angår selve gennemførelsen eller berigtigelsen af lånet, som fx ekspeditionsgebyr, dokumentgebyr, tinglysningsafgift, udgifter til VP, offentlige afgifter og dokumentgebyr for sikkerheder.

Hvis du har overtaget lånet fra den tidligere ejer, kan du ikke fratrage de omkostninger, som den tidligere ejer betalte ved etablering af lånet. I stedet kan du fratrage de omkostninger, som du betalte, da du overtog lånet.

Hvis du nedbringer lånet, kan du kun fratrage en forholdsmæssig del af etableringsomkostningerne.

Ved indfrielse af et lån kan du få brug for at opgøre de omkostninger, du betalte, da du etablerede lånet for måske mange år siden. Det er derfor en god idé, at du gemmer afregninger for lånet og andre kvitteringer for omkostninger, som du betalte, da dit lån blev etableret.

Du skal huske at skrive den beregnede kursgevinst efter fradrag af nævnte omkostninger på din selvangivelse som kapitalindkomst i rubrik 39. Skatten af kursgevinsten bliver derefter beregnet på samme måde som skatten af renteindtægter.

Vær opmærksom på, at du ikke kan trække et kurstab fra i skat – heller ikke selv om kursgevinsten bliver negativ efter fradrag for låneomkostninger.

Kursgevinstbeskatning - obligationslån

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

Det samme gælder for personer, der fx driver erhvervsvirksomhed som enkeltmandsvirksomhed.

De regler, der omtales her, gælder kun for fysiske personer. Der gælder andre regler for 'juridiske personer', fx et A/S.

Beskatning ved udbetaling

Ved udbetaling til en kurs over 100 vil der dog være beskatning af kursgevinsten, som er forskellen mellem udbetalingskursen og kurs 100, hvis

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

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

Beskatning ved indfrielse med opkøbte obligationer

Obligationslån kan indfries ved obligationsindfrielse. Det betyder, at du bliver obligationsejer i forbindelse med indfrielsen af obligationslånet. Hvis obligationerne er købt til en lavere eller højere kurs end kursen på indfrielsestidspunktet, opstår der hhv. kursgevinst eller kurstab på obligationerne. Kursgevinst og kurstab på obligationer er hhv. skattepligtig eller fradragsberettiget.

Ved opgørelsen af kursgevinsten eller kurstabet kan omkostninger i forbindelse med obligationernes anskaffelse og afståelse fradrages. Kursgevinsten eller kurstabet medregnes dog kun til den skattepligtige indkomst, hvis årets nettogevinst eller nettotab på fordringer, gæld i fremmed valuta og beviser i obligationsbaserede investeringsbeviser med minimumsbeskatning overstiger 2.000 kr.

Kurstabsfradrag

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

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

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

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

kurstabsfradrag til et nyt realkreditlån, der optages til indfrielse af et lån, der allerede har tilknyttet et kurstabsfradrag.

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

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

- løbetiden på det nye lån er mindst lige så lang som restløbetiden på det gamle lån
- kurstabsfradraget er på mindst 100 kr. pr. år
- kursværdien af det nye låns hovedstol er mindst lige så stor som kursværdien af det gamle lån (hvis kursværdien er mindre, nedsættes fradraget forholdsmæssigt)

Der må højst være et år mellem udbetaling af det nye lån og indfrielse af det gamle lån, som kurstabsfradraget er tilknyttet, uanset rækkefølgen af de to begivenheder.

Kurstabsfradraget bliver først beregnet, når det nye lån er udbetalt, og tidligere lån er indfriet. Hvis du indfrier et lån i et andet realkreditinstitut, og der til dette lån er knyttet et kurstabsfradrag, skal du sende indfrielsesafregningen til banken. Det er nødvendigt af hensyn til den endelige beregning af kurstabsfradraget.

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

Kurstabsfradrag kan ikke overføres til bankboliglån.

Når lånet er udbetalt

Ændring af forskudsregistrering hos Skattestyrelsen

Når du omlægger dit lån eller optager nyt lån, vil det ændre størrelsen af dine renteudgifter, og det vil ofte være hensigtsmæssigt, at du ændrer din forskudsopgørelse hos Skattestyrelsen for at undgå restskat eller overskydende skat.

Overvågning af lån

I app'en Bedste Lån kan du få overvåget alle dine lån med pant i din ejendom og lånetilbud. Der sendes en notifikation, når de kriterier, du har opsat, er opfyldt. Du kan fx vælge at overvåge, at du gerne vil have besked, når du kan få en lavere ydelse.

Tilbagebetaling af lån

Du har altid mulighed for omkostningsfrit at rekvirere en oversigt over kommende terminsbetalinger.

Ved bankboliglån kan du selv danne et tilbagebetalingskema i din netbank.

Bankboliglån

På et bankboliglån trækkes terminsydelser automatisk fra din konto i Jyske Bank. Du skal sørge for, at der er penge til rådighed på kontoen.

Realkreditlån

Ved realkreditlån modtager du i forbindelse med udbetalingen 'Låneafregning' og 'Betalingsvilkår'. Her kan du se, hvordan din første terminsbetaling er. Inden terminen skal betales, modtager du en terminsopkrævning, hvor sidste rettidige betalingsdag er anført.

Terminsydelserne kan betales via Betalingsservice eller via FI-indbetalingskort, der fremsendes fra Jyske Realkredit, hvis betalingen ikke er tilmeldt Betalingsservice.

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

Hvis du tilmelder en opkrævning til Betalingsservice, vil denne aftale også omfatte eventuelle andre realkreditlån på det aktuelle ejendomsnummer. Det betyder, at hvis du fx efterfølgende optager et tillægslån, vil terminsydelserne på det nye lån automatisk blive tilmeldt Betalingsservice. Modtager du et FI-kort på en terminsydelse, skal du betale via FI-kortet, for så er betalingen endnu ikke tilmeldt Betalingsservice.

I forbindelse med udbetalingen af realkreditlån modtager du en kontrolkode. Du skal opbevare kontrolkoden omhyggeligt. Den, der er i besiddelse af kontrolkoden, kan få oplysninger om dit lån og også foretage dispositioner som fx bestilling af indfrielsestilbud.

Hvis du kommer i økonomiske vanskeligheder

Der sker ting i livet, som ingen på forhånd kan forudse, fx arbejdsløshed, skilsmisse og dødsfald. Nogle gange medfører det, at økonomien strammer til.

Vi opfordrer dig til at tage kontakt til din rådgiver, hvis din økonomiske situation ændrer sig.

Du skal være opmærksom på, at hvis ydelsen bliver betalt for sent, bliver der sendt en rykkerskrivelse, som vi kræver gebyr for. Desuden skal der betales morarente af det skyldige beløb fra forfaldsdagen, til betalingen sker. Hvis ydelsen fortsat ikke bliver betalt, overgår sagen til inkasso, hvilket medfører yderligere omkostninger for dig.

Hvis det skyldige beløb stadig ikke betales, ender sagen med en tvangsauktion over ejendommen. Hvis långiver ikke får sine krav dækket på auktionen, vil du stadig skyldes långiver penge efter auktionen.

I forbindelse med inkassosagen, kan der også ske indberetning til kreditoplysningsbureauer, hvilket kan gøre det vanskeligere at optage nye lån eller få kredit i fremtiden.

Oplysninger om Jyske Realkredit

Rådgivning og vejledning

Det er Jyske Bank, der står for al rådgivning, vejledning, kontakt og administration af dit realkreditlån. Derfor er det en forudsætning, at du i hele realkreditlånets løbetid også er kunde i Jyske Bank, og at Jyske Bank får det fulde overblik over dit engagement med Jyske Realkredit. Der er dog ikke noget krav, at du har andre produkter i banken.

Klagemulighed

Hvis du er utilfreds med den betjening eller rådgivning, du har modtaget, har du mulighed for at klage. I første omgang skal du henvende dig til Jyske Bank, som i de fleste tilfælde kan give dig en forklaring.

Al sagsbehandling vedrørende Jyske Realkredit realkreditlån sker nemlig i Jyske Bank, og Jyske Realkredit yder som udgangspunkt ikke anden kunderådgivning end vores informationsmateriale og den information, du får i lånetilbud og de øvrige dokumenter, du får som låntager i løbet af lånesagen.

Hvis du fortsat ikke synes, der er fundet en tilfredsstillende løsning, efter du har kontaktet banken, eller hvis din henvendelse drejer sig om dokumenter eller informationsmateriale fra Jyske Realkredit, kan du kontakte Jyske Realkredits klagefunktion:

Den Klageansvarlige i Jyske Realkredit:

Juridisk

Vestergade 8 – 16

8600 Silkeborg

Du kan også sende en klage til den klageansvarlige pr. e-mail til juridisk@jyskebank.dk. Hvis det ikke er muligt at nå frem til et for dig tilfredsstillende resultat, kan du sende en klage til:

Sekretariatet for de finansielle ankenævn

Store Kongensgade 62,2

1264 København K

Telefon 35 43 63 33

Klagen indgives på Det finansielle Ankenævnets hjemmeside <https://fanke.dk>. Du skal betale et klagesagsgebyr på 200 kr., som dog returneres, hvis du får medhold i din klage.

Kunder med bopæl i EU kan også benytte EU kommissionens online platform i forbindelse med en klage.

Online platformen findes på <http://ec.europa.odr>.

Fortrydelsesret

Det følger af forbrugeraftaleloven, at reglerne om fortrydelsesret ikke gælder for finansielle tjenesteydelser omfattet af lov om realkreditlån og realkreditobligationer. Dette indebærer, at forbrugeren fx ikke har mulighed for at træde tilbage fra en låneaftale eller en aftale om kurssikring.

Behandling af personoplysninger

Du kan læse om , hvorledes Jyske Realkredit behandler personoplysninger på www.jyskerealkredit.dk/kontakt-os/personoplysninger.

Garantiordning

Eftersom en garantifond/garantiordning primært er relevant ved indlån, er den udlånsvirksomhed, der finder sted hos realkreditinstitutterne, herunder Jyske Realkredit, ikke omfattet af reglerne herom.

Tilsyn

Jyske Realkredit er som et dansk realkreditinstitut underlagt tilsyn af:

Finanstilsynet Århusgade 110

2100 Kbh. Ø

Telefon 33 55 82 82

Jyske Realkredits almindelige forretningsbetingelser, pr. 1. juli 2017

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

Lånetilbud

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

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

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

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

- lånsøger bliver taget under tvangsopløsning
- hvis der sker væsentlige ændringer i virksomhedens ledelses-, ejer- eller vedtægtsmæssige forhold, som efter Jyske Realkredits vurdering har betydning for låneforholdet.
- hvis en eller flere af virksomhedens reelle ejere er eller bliver en politisk udsat person, nærtstående til en politisk udsat person eller en nær samarbejdspartner til en politisk udsat person, jfr. Lov om forebyggende foranstaltninger imod hvidvask og terrorfinansiering.

Et lånetilbud eller låneaftale kan desuden bortfalde, hvis en kautionist eller pantsætter rammes af et eller flere af samtlige ovenstående forhold.

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

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

Låneudbetaling

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

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

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

Betalinger på lånet

Medmindre andet er aftalt, består en terminsydelse af renter og afdrag. Desuden omfatter terminsydelsen bidrag. Rente beregnes af restgælden. Terminsydelserne betales kvartårligt. Jyske Realkredit fastsætter betalingssted og -form. Betaling kan ikke ske med kontanter. Ved betaling til Jyske Realkredit ved overførsel fra en bankkonto via netbank skal beløbet være bogført på Jyske Realkredits konto senest sidste rettidige betalingsdag.

Sidste rettidige betalingsdag fastsættes af Jyske Realkredit og er for tiden den sidste bankdag i forfaldsmåneden. Ved bankdag forstås enhver dag, hvor både danske betalingsformidlingssystemer og danske pengeinstitutter beliggende i Danmark holder åbent. Ændring af sidste rettidige betalingsdag vil blive varslet 3 måneder inden den termin, hvor den ændrede sidste rettidige betalingsdag skal finde anvendelse.

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

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

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

Morarente

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

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

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

Løbetid

Realkreditlån vil ikke altid have nøjagtig den løbetid, der er angivet i Pantsætnings- og låneaftalen. Dette skyldes bl.a., at de skal udløbe på bestemte datoer. Lån, der skal rentetilpasses, skal som udgangspunkt altid udløbe til en rentetilpasningsdato, og andre lån skal udløbe på den sidste dag i en terminsperiode. Lånets udbetalingsdag får således betydning for den nøjagtige løbetid.

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

Afdragsfrihed

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

Låntagers opsigelse og indfrielse

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

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

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

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

Jyske Realkredit kan forlange, at der stilles en efter Jyske Realkredits vurdering tilstrækkelig sikkerhed for betaling af opsagte beløb.

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

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

For lån med en oprindelig hovedstol på mere end 3 mio. kr., som udbetales til en kurs over 100, er der visse begrænsninger i mulighederne for indfrielse og nedbringelse i de første 12 måneder efter lånets udbetaling. Udbetales lånet på grundlag af en fastkursaftale, regnes 12 måneders fristen fra datoen for indgåelsen af fastkursaftalen. Begrænsningen gælder kun for lån, der er baseret på konverterbare obligationer.

Et sådant lån på mere end 3 mio. kr. kan først opsiges til indfrielse (ved kontant betaling af obligationsrestgælden til kurs 100 eller en anden forud fastsat indfrielsekurs) til en termin, der ligger 1 år eller mere efter udbetalingsdagen. Indfrielse mod betaling af differencerente, kan tidligst ske, når der i henhold til de almindelige regler for indfrielse, betales differencerente til en dato, der ligger 1 år eller mere efter udbetalingsdagen.

Sælges ejendommen efter udbetalingsdagen, bortfalder begrænsningen, således at lånet kan indfries efter de almindelige regler. Salget skal kunne dokumenteres ved en underskrevet købsaftale, der skal medsendes i kopi samtidigt med opsigelsen af lånet henholdsvis indfrielsen med differencerente. Sælges ejendommen inden udbetalingsdagen, gælder begrænsningen i indfrielsesmulighederne også for en køber, der ønsker at gældsøvertage lånet.

Afholdelse af tvangsauktion, at låntager kommer under rekonstruktionsbehandling samt låntagers konkurs, likvidation, tvangsakkord og dødsfald sidestilles med salg efter udbetalingsdagen i relation til bortfald af begrænsningen i indfrielsesmulighederne. Udbetales lånet på grundlag af en aftale om kurssikring, er det datoen for indgåelsen af aftalen, der i relation til ovennævnte træder i stedet for udbetalingsdagen. Udbetales lånet ved overførsel af obligationer til en konto i Værdipapircentralen, gælder begrænsningen, hvis gennemsnitskursen på de pågældende obligationer 2 børsdage før udbetalingen overstiger 100. Findes der ikke en officiel kurs den pågældende dag, anvendes en af Jyske Realkredit skønnet kurs.

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

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

Salg og gældsovertagelse

Hvis den pantsatte ejendom eller dele heraf sælges eller på anden måde skifter ejer, forfalder hele lånet til fuld indfrielse. Den nye ejer kan ansøge Jyske Realkredit om at overtage gælden. Den tidligere ejer er ikke frigjort fra hæftelsen over for Jyske Realkredit, før Jyske Realkredit har bevilget endelig gældsovertagelse til den nye ejer. Vilkår og gebyr for gældsovertagelse fastsættes af Jyske Realkredit.

Priser

Bidrag, rentetillæg, rente m.v.

Udover afdrag og rente kan Jyske Realkredit opkræve bidrag, rentetillæg, kursskæring, morarente samt andet vederlag.

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

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

Hvis ændringen omfatter grupper af lån og er til låntagers ugunst, skal ændringerne varsles mindst 3 måneder (dog mindst 6 måneder for forbrugere) før den første periode, ændringen skal gælde for og være begrundet i et eller flere af følgende forhold:

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

Hvis ændringen er individuel, skal en ændring til ugunst for låntager varsles mindst 3 måneder (dog mindst 6 måneder for forbrugere) før, ændringen skal gælde og være begrundet i et eller flere af følgende forhold:

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

Ændringer kan ske uden varsel, hvis ændringen er begrundet i udefrakommende forhold, som Jyske Realkredit ikke har indflydelse på.

Er Jyske Realkredit underlagt et balanceprincip fastlagt efter loven, kan Jyske Realkredit, uanset ovenstående, med et varsel på mindst 3 måneder (dog mindst 6 måneder for forbrugere) forhøje lånets rente eller et eventuelt tillæg hertil, så renten inklusive eventuelt tillæg har en størrelse, der dækker såvel kreditors opfyldelse af det relevante balanceprincip som Jyske Realkredits rentemarginal/bidrag.

På forhånd aftalte ændringer i renter, renteloft eller rentegulve, når disse ændringer i henhold til aftalen kun kan gennemføres med mindst 3 års mellemrum, kan ændres uden varsel.

Ændring af morarentesatsen eller beregningsmetoden til ugunst for låntager kan ske uden varsel, hvis ændringen er begrundet i udefrakommende forhold, som Jyske Realkredit ikke har indflydelse på. I andre tilfælde skal en ændring til låntagers ugunst varsles mindst 3 måneder (dog mindst 6 måneder for forbrugere) før, ændringen skal gælde.

Referencerenter (benchmarks)

Kunder, som har indgået aftale om lån, hvor der anvendes en referencerente (benchmark), som fx referencerenten CIBOR 3, kan læse mere om Jyske Realkredits tilbagefaldsplaner på jyskerealkredit.dk.

Gebyrer og kurtage

Jyske Realkredit opkræver gebyrer for ydelser m.v., fx ekspedition af en lånesag, ændring af en fastrenteperiode. Jyske Realkredit opkræver kurtage ved optagelse og indfrielse af lån.

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

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

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

Nye gebyrer eller andet vederlag, der fremover skal betales i bestående aftaler, kan indføres eller senere reguleres med et varsel på 3 måneder (dog mindst 6 måneder for forbrugere).

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

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

Gebyrændringer og indførelse af nye gebyrer kan ske uden varsel, såfremt ændringen/ indførelsen er begrundet i udefrakommende forhold, som Jyske Realkredit ikke har indflydelse på.

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

Meddelelse af ændringer

Alle ændringer, der i henhold til ovenstående bestemmelser om priser samt gebyrer og kurtage skal varsles over for låntager, kan ske enten pr. brev, på andet varigt medie, via meddelelse til e-boks eller en anden almindelig anvendt digital kommunikationsløsning.

Obligationer

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

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

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

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

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

Aftaler om kurssikring

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

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

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

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

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

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

Hvis der er tale om misligholdelse af en aftale om kurssikring af en udbetaling, er kunden tillige forpligtet til at betale Jyske Realkredit et beløb, der svarer til Jyske Realkredits tab. Tabet beregnes med udgangspunkt i de kursændringer, der er sket i tiden mellem indgåelsen af aftalen og misligholdelsen tillagt gebyr og kurtage i relation til både købet og salget af de pågældende obligationer. Betales det beregnede beløb ikke inden udløbet af den anførte betalingsfrist, påløber der morarenter fra den aftalte udbetalingsdag i overensstemmelse med rentelovens regler.

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

Hvis Jyske Realkredit er indforstået med, at lånet ikke indfries, kan lånet forblive i ejendommen, mod at kunden betaler Jyske Realkredit et beløb, der svarer til Jyske Realkredits tab. Tabet beregnes med udgangspunkt i de kursændringer, der er sket i tiden mellem indgåelsen af aftalen og misligholdelsen tillagt gebyr og kurtage i relation til både købet og salget af de pågældende obligationer. Betales det beregnede beløb ikke inden udløbet af den anførte betalingsfrist, påløber der morarenter fra den aftalte indfrielsesdag i overensstemmelse med rentelovens regler.

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

Generelle forhold

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

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

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

Jyske Realkredit forbeholder sig ret til at optage telefonsamtaler med kunder.

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

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

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

Inden udbetaling af et lån kan Jyske Realkredit kræve, at låntager legitimerer sig på den måde, som efter Jyske Realkredits vurdering er nødvendig til opfyldelse af kravene i Lov om forebyggende foranstaltninger mod hvidvask af udbytte og finansiering af terrorisme.

Elektronisk kommunikation

Jyske Realkredit kan i øvrigt give kunden alle meddelelser og oplysninger i elektronisk form, fx på andet varigt medie, via meddelelse til e-boks eller en anden almindelig anvendt digital kommunikationsløsning. Dette gælder også, selv om der i aftaledokumenter, vilkår m.v. bruges ord som 'skriftligt', 'brev', m.v. Elektroniske breve og dokumenter har samme retsvirkning som almindelig post.

Hvis kunden ikke ønsker at modtage breve og dokumenter fra Jyske Realkredit elektronisk, kan dette aftales med Jyske Realkredit. Jyske Realkredit kan opkræve gebyr for at sende breve og dokumenter med almindelig post. Aftales det med Jyske Realkredit, kan aftalen underskrives elektronisk.

Force majeure

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

- nedbrud i/manglende adgang til IT- systemer, eller beskadigelse af data i disse systemer, der kan henføres til nedenstående begivenheder, uanset om det er Jyske Realkredit selv eller en ekstern leverandør, der står for driften af systemerne
- svigt i strømforsyning eller telekommunikation, lovindgreb eller forvaltningsakter, naturkatastrofer, krig, oprør, borgerlige uroligheder, sabotage, terror eller hærværk, herunder computervirus og hacking
- strejke, lockout, boykot eller blokade, uanset om konflikten er rettet imod eller iværksat af Jyske Realkredit selv eller dens organisation og uanset konflikten årsag. Det gælder også, når konflikten kun rammer dele af Jyske Realkredit
- andre omstændigheder, som er uden for Jyske Realkredits kontrol

Jyske Realkredits ansvarsfrihed gælder ikke, hvis

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

Værneting og lovvalg

Enhver tvist mellem låntager/kunden og Jyske Realkredit skal afgøres efter dansk ret og med værneting ved byretten i den retskreds, hvor Jyske Realkredit har registreret hjemsted, medmindre andet fremgår af ufravigelige regler.

Ændring af forretningsbetingelserne

Jyske Realkredit kan ændre vilkårene i de almindelige forretningsbetingelser. Ændringer, der ikke er til ugunst for låntager, varsles ikke. Andre ændringer kan ske med minimum 1 måneds varsel efter bekendtgørelse på Jyske Banks hjemmeside i en ny version af LånGuiden, i et eller flere landsdækkende danske dagblade eller ved meddelelse til låntagerne.

De ændrede almindelige forretningsbetingelser gælder herefter også for allerede eksisterende kundeforhold. De ændrede forretningsbetingelser udleveres hos Jyske Realkredit, og de vil være tilgængelige på Jyske Banks hjemmeside i en ny version af LånGuiden

Justitsministeriets almindelige betingelser B

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

- 1) Debitor er personlig ansvarlig for opfyldelse af forpligtelserne efter dette pantebrev og underkastet de til enhver tid for realkreditinstituttet gældende vedtægter og bestemmelser fastsat i medfør af vedtægterne, herunder eventuelle bestemmelser om solidarisk ansvar.
- 2) Kapitalen er uopsigelig fra kreditors side. Debitor kan nedbringe eller indfri gælden kontant eller med obligationer efter reglerne i vedtægterne. Debitor er forpligtet til at acceptere, at der skal ske nedbringelse af realkreditlån, såfremt lånet er ydet i strid med lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., jf. § 53, stk. 1 i lov om finansiel virksomhed.
- 3) Betalinger efter dette pantebrev skal ske portofrit på kreditors bopæl, som er anført i pantebrevet, eller på et andet sted inden for landets grænser, der opgives af kreditor.
- 4) Erlægges kapital, ordinære eller ekstraordinære ydelser ikke rettidigt, svares morarenter m.v. efter de i vedtægterne fastsatte regler. Hvis forfaldsdagen eller sidste rettidige betalingsdag falder på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdagen den 5. juni, udskydes dagen til den følgende hverdag. På samme måde udskydes udløbsdagen for alle frister efter nærværende pantebrev. Indbetaling inden for ovennævnte frist til et pengeinstitut her i landet, bortset fra Grønland, til befordring til betalingsstedet er rettidig betaling.
- 5) Debitor har pligt til at underrette kreditor om bopælsforandring. Sådant underretning kan ikke ske på en betalingsblanket, såfremt det af blankettens tekst fremgår, at meddelelser til betalingsmodtageren ikke må gives på denne. Påkrav fra kreditor kan afsendes til eller fremsættes på den af debitor senest oplyste bopæl uanset bopælsforandring, medmindre kreditor er bekendt med debtors nye bopæl. Pantet omfatter den faste ejendom med tilbehør efter tinglysningslovens §§ 37 og 38, indtægter, herunder leje og forpagtningsafgifter, samt erstatnings- og forsikringssummer.
- 6) Debitor forpligter sig til at holde pantet behørigt brandforsikret, således at betingelserne i Finanstilsynets bekendtgørelse om minimumsbetingelser for forsikringssekskabers tegning af bygningsbrandforsikring er opfyldt.
- 7) Kreditor har panteret for krav ifølge pantebrevet på betaling af kapital, renter og andre ydelser af tilsvarende karakter herunder administrationsbidrag, indskud, bidrag til fonds og kautionsforsikringspræmier samt morarenter. Kreditor har endvidere panteret for omkostninger, som med føje er afholdt ved inddrivelse, berigtigelse af gældsovertagelse samt til varetagelse af kreditors interesse i tilfælde af retsskridt mod pantet fra anden side. For så vidt angår udenretlige inkassoomkostninger, har kreditor panteret for de omkostninger, der kan kræves betalt i overensstemmelse med reglerne i lov om renter ved forsinket betaling m.v. og den i medfør af loven udstedte bekendtgørelse om udenretlige inddrivelsesomkostninger i anledning af forsinket betaling.

- 8) Uanset pantebrevets uopsigelighed kan kreditor forlange kapitalen indfriet i følgende tilfælde:
- a) hvis renter eller afdrag ikke betales senest sidste rettidige betalingsdag. Det er dog en betingelse for, at kapitalen kan forlanges indfriet, at debitor ikke har betalt renter og afdrag senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav herom er afsendt eller fremsat. Kreditors påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at kapitalen kan forlanges indfriet, hvis renter og afdrag ikke betales inden fristens udløb, jf. herved nr. 4,
 - b) hvis bygninger af væsentlig betydning for pantets værdi nedrives, uden at der er stillet betryggende sikkerhed,
 - c) hvis pantet, uden at der efter påkrav stilles betryggende sikkerhed, vanrøgtes eller i øvrigt væsentligt forringes, herunder ved at ejendommen kondemneres, eller for erhvervsejendomme ved at driften standses for længere tid,
 - d) hvis debitor nægter kreditor eller dennes fuldmægtig adgang til at efterse pantet,
 - e) hvis debitor ikke på opfordring godtgør, at pantet er behørigt brandforsikret, og
 - f) hvis pantet eller for pantsikkerheden væsentlige dele heraf skifter ejer. Vedtægterne indeholder regler om anmeldelse af ejerskifte og eventuel mulighed for gældsovertagelse.

Kursfastsættelsespolitik

Indledning

Når låntager optager, refinansierer eller indfrier et lån i Jyske Realkredit, finansierer Jyske Realkredit dette via obligationsmarkedet ved at sælge eller købe obligationer. For de lån, hvor der er en sammenhæng mellem vilkårene på lånet og den bagvedliggende finansiering, gælder denne kursfastsættelsespolitik.

Kursfastsættelse

Afregning af et lån afspejler den kurs, som vi vurderer at kunne handle de bagvedliggende obligationer til. Når vi fastsætter kursen på et lån, kan det enten ske til en gennemsnitskurs eller til en spotkurs via en fastkursaftale. Ved kursfastsættelse i forbindelse med afregning af realkreditlån tager vi alle rimelige forholdsregler for at opnå det bedst mulige resultat for låntager.

Gennemsnitskurs

Som gennemsnitskurs anvender Jyske Realkredit "Nasdaq CPH konsolideret referencekurs". Denne kurs er et omsætningsvægtet gennemsnit af relevante transaktioner og låneafregninger i den pågældende obligation, som den pågældende dag kan ses på www.nasdaqomxnordic.com. I det omfang, der ikke foreligger en gennemsnitskurs den pågældende dag, eller Jyske Realkredit vurderer, at gennemsnitskursen på den pågældende obligation ikke er markedskonform, vil Jyske Realkredit fastsætte den efter omstændighederne bedst mulige kurs. Ved fastsættelsen af kursen indgår bl.a. prisen på og mængden af de bagvedliggende obligationer eller lignende obligationer i obligationsmarkedet. Der vil i den forbindelse blive taget hensyn til rente- og kursudviklingen, Jyske Realkredits viden om udbud og efterspørgsel i markedet, kursen på eventuelt tilsvarende obligationer samt forholdene i øvrigt.

Spotkurs

Jyske Realkredit fastsætter ved fastkursaftaler en spotkurs. Udgangspunktet for fastsættelsen af spotkursen er de aktuelle kurser, som Jyske Realkredit har observeret på obligationsmarkedet. Hvis der på tidspunktet for kursfastsættelsen ikke er stillet en kurs på en relevant obligation i obligationsmarkedet, eller Jyske Realkredit vurderer, at der ikke er en markedskonform kurs, fastsætter Jyske Realkredit en efter omstændighederne bedst mulig spotkurs. Ved fastsættelsen af en spotkurs indgår bl.a. forhold vedrørende prisen på og mængden af de bagvedliggende obligationer eller lignende obligationer i obligationsmarkedet. Der vil i den forbindelse blive taget hensyn til rente- og kursudviklingen, Jyske Realkredits viden om udbud og efterspørgsel i markedet, kursen på eventuelt tilsvarende eller lignende obligationer samt forholdene i øvrigt.

For så vidt angår refinansiering af rentetilpasningslån, se afsnittet om refinansiering.

Afregning af lån

Kontant udbetaling af lån

Hvis der ikke er indgået en fastkursaftale, vil et lån, der udbetales kontant, blive afregnet til gennemsnitskurs 2 børsdage før udbetalingen i overensstemmelse med Jyske Realkredits udbetalingsprocedure. Ved udbetaling er der et fradrag fra gennemsnitskursen (kursskæring). Satser for kursskæring fremgår af den til enhver tid gældende prisliste. Der er ikke kursskæring ved udbetaling af Jyske Rentetilpasning F1 lån til privatkunder.

Fastkursaftale ved udbetaling

Fastkursaftaler beregnes med udgangspunkt i den på aftaletidspunktet aktuelle spotkurs på de obligationer, som ligger bag ved det lån, der ønskes udbetalt.

Ved udbetaling er der et fradrag fra spotkursen (kursskæring). Desuden trækkes et terminsfradrag fra kursen. Terminsfradraget afhænger af forskellen mellem lånets obligationsrente og den rente, som Jyske Realkredit løbende fastsætter for indestående, samt hvor lang perioden er fra fastkursaftalen indgås til lånet afregnes. Hvis fastkursaftalen er indgået udenfor Nasdaq Copenhagen A/S' åbningstid, som p.t. er børsdage fra 9.00-17.00, er kursskæringen forhøjet. Den højere kursskæring er til dækning af den forhøjede kursrisiko, som Jyske Realkredit løber, idet obligationerne først kan handles den efterfølgende børsdag. Satser for kursskæring fremgår af den til enhver tid gældende prisoversigt. Der er ikke kursskæring ved fastkursaftale om udbetaling af Jyske Rentetilpasning F1 lån til privatkunder. Hvis lånets obligationsrente ikke ligger fast for hele perioden fra fastkursaftalen indgås til lånet skal udbetales, anvendes en rente baseret på de renter, som Jyske Realkredit løbende fastsætter for udlån.

Kontant indfrielse af lån

Indfrielse, der modregnes i en låneudbetaling til aktuel kursværdi, afregnes til gennemsnitskursen 2 børsdage før indfrielsesdagen plus en kursskæring. Satser for kursskæring fremgår af den til enhver tid gældende prisliste. Der er ikke kursskæring ved indfrielse af Jyske Rentetilpasning F1 ydet til privatkunder.

Tilbud på kontantindfrielse til aktuel kursværdi, der er forpligtende for Jyske Realkredit i op til 8 børsdage, gives til gennemsnitskurs børsdagen før plus en kursskæring.

Er der tale om indfrielse af et lån i et andet realkreditinstitut, afregnes indfrielsen til spotkursen på den bagvedliggende obligation plus en kursskæring.

Fastkursaftale ved indfrielse

Aftale om indfrielse beregnes med udgangspunkt i den på aftaletidspunktet aktuelle spotkurs på de obligationer, som ligger bag ved det lån, der ønskes indfriet.

Ved indfrielse er der et tillæg til spotkursen (kursskæring). Desuden lægges et terminstillæg til kursen. Terminstillægget afhænger af forskellen mellem lånets obligationsrente og den rente, som Jyske Realkredit løbende fastsætter for udlån, samt hvor lang perioden er, fra aftale om indfrielse indgås, til lånet afregnes. Hvis aftale om indfrielse er indgået uden for Nasdaq Copenhagen A/S' åbningstid, som p.t. er børsdage fra 9.00-17.00, er kursskæringen forhøjet. Den højere kursskæring er til dækning af den forhøjede kursrisiko, som Jyske Realkredit løber, idet obligationerne først kan handles den efterfølgende børsdag.

Satser for kursskæring fremgår af den til enhver tid gældende prisoversigt. Hvis lånets obligationsrente ikke ligger fast for hele perioden fra aftale om indfrielse indgås til lånet skal indfries, anvendes en rente baseret på de renter, som Jyske Realkredit løbende fastsætter for udlån.

Refinansiering af lån

Rentetilpasningslån

Ved rentetilpasning fastsætter Jyske Realkredit renten og terminsydelsen på baggrund af de opnåede salgskurser for de bagvedliggende obligationer med en kursskæring. Satser for kursskæring fremgår af den til enhver tid gældende prisoversigt.

Da Jyske Realkredit skal sælge en stor obligations mængde, fastlægger Jyske Realkredit obligationssalget efter de principper, der efter Jyske Realkredits skøn vil give de bedst mulige kurser. Salget kan eksempelvis ske ved auktion og/eller fordeles over flere dage. Hvis salget sker over flere dage, vil kursen blive fastsat som et vægtet gennemsnit af de opnåede kurser.

Da salget sker tidligere end lånets rentetilpasning, vil der normalt være et yderligere kursfradrag/tillæg til dækning af forskellen mellem obligationernes kuponrente og den placeringsrente, Jyske Realkredit kan opnå, indtil refinansieringsrenten fastsættes på lånet. Jyske Realkredit kan senere bestemme, at der skal betales gebyr eller kurtage i forbindelse med refinansiering af rentetilpasningslån.

Der gælder særlige regler for rentetilpasningslån optaget før december 1999.

Fastkursaftaler

Afregningskursen på fastkursaftaler i forbindelse med en refinansiering beregnes med udgangspunkt i den aktuelle spotkurs på den eller de obligationer, som refinansieringen skal foretages med, på det tidspunkt, aftalen er indgået.

Fra spotkursen trækker Jyske Realkredit en kursskæring. Satser for kursskæring fremgår af den til enhver tid gældende prisoversigt.

Desuden trækkes et terminsfradrag fra kursen. Fradraget afhænger af forskellen mellem lånets obligationsrente og den rente, som Jyske Realkredit løbende fastsætter for indeståender samt hvor lang perioden er, fra fastkursaftalen indgås, til lånet skal rentetilpasses. Hvis fastkursaftalen er indgået uden for Nasdaq Copenhagen A/S' åbningstid, som p.t. er børsdage fra 9.00-17.00, er kursskæringen for-højet. Den højere kursskæring er til dækning af den forhøjede kursrisiko, som Jyske Realkredit løber, idet obligationerne først kan handles den efterfølgende børsdag.

Rentetilpasningslån – Kort Rente

Ved refinansieringen fastsætter Jyske Realkredit renten på baggrund af det rentetillæg eller -fradrag, der opnås ved salget af de obligationer, der skal sælges til afløsning af de obligationer, der udløber.

Salget af obligationer sker efter den handelsmetode, som Jyske Realkredit vurderer medfører det bedst opnåelige rente/rentetillæg/-fradrag på baggrund af markedsf forholdene og den mængde obligationer, der skal sælges i forbindelse med refinansieringen.

Obligationerne sælges til en forud fastlagt kurs, og ved salget afgøres, hvor stort et tillæg eller fradrag, der skal betales i forhold til referencerenten. Den fastlagte kurs indeholder en kursskæring. Satser for kursskæring fremgår af den til enhver tid gældende prisliste.

Forud for salget beslutter Jyske Realkredit, om rentetillægget eller rentefradraget skal løbe i hele obligationens løbetid eller kun frem til førstkommende rentefastsættelse.

Jyske Realkredit kan bestemme, at der skal betales gebyr eller kurtage i forbindelse med refinansiering af Rentetilpasningslån – Kort Rente.

Kurtage

I forbindelse med udbetaling eller indfrielse af et lån beregner Jyske Realkredit en omkostning kaldet kurtage.

Kurtagen beregnes som en promillesats af kursværdien.

Kurtagesatsen afhænger af, om der er tale om udbetaling eller indfrielse af lån, og om der er indgået en fastkursaftale. Kurtagesatserne fremgår af den til enhver tid gældende prisoversigt.

Interessekonflikter

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

Vi vil jævnligt og mindst en gang årligt gennemgå vores kursfastsættelsespolitik. På baggrund af gennemgangen ændrer vi politikken, hvis det er nødvendigt. Ændrer vi vores kursfastsættelsespolitik, offentliggør vi ændringerne i en ny version af långuiden på: www.jyskebank.dk

Ordforklaring

Afdrag

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

Afdragsfrihed

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

Annuitetslån

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

Basisrente

Basisrenten på bankboliglånene Jyske Renteloft Cibor3 og Jyske Q4 Plus svarer til den officielle sats for Cibor3 måneder.

Bidrag

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

Bidrag beregnes typisk som en procentdel af din restgæld.

Debitorrente

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

Effektiv rente efter skat

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

Forfaldsdato

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

Forhåndslån

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

Forudsat prioritetsplan

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

Hovedstol

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

Hæfter for

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

Inkonverterbart

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

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

Kontantlån

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

Konverterbart

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

Kursskæring

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

Kursværdi

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

Kurtage

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

Kurtagen beregnes som en procentdel af lånets kursværdi.

Lånerente

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

Låntype

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

Morarente

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

Obligationslån

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

Oprykningret

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

Opsigelse

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

Rentetilpasningslån kan opsiges i forbindelse med en refinansiering, hvor fristen er to måneder forinden.

Provenu

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

Referencerente

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

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

Refinansiering

Se rentetilpasning

Rentetillæg

Rentetillæg på et bankboliglån svarer til bidrag i et realkreditinstitut. Det er et tillæg til basisrenten og afhænger bl.a. af, hvor stort lånet er i forhold til ejendommens værdi, når du optager lånet.

Rentetilpasning

Rentetilpasning betyder, at obligationerne bag et lån udskiftes. Ved en rentetilpasning får du en ny lånerente på dit lån. Kaldes også refinansiering.

Servitutter

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

Tinglysning

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

Ydelse

Det er det samlede beløb, du skal betale hver termin. Ydelsen består af renter, afdrag og bidrag. Ved bankboliglån betales ikke bidrag, men et rentetillæg.

Årlige omkostninger i procent (ÅOP)

Beskriver prisen for at låne, når der tages højde for obligationskurs, omkostninger, rentesats og lånets varighed. Kan anvendes til at sammenligne prisen på lån.