



LÅNGUIDE

Jyske Realkredit
Erhverv/Alment Byggeri
11. februar 2021

Indhold

Hvilken funktion har LånGuiden.....	3
Hvad er der i Lånetilbudspakken?.....	5
Bemærkninger til Pantsætnings- og Låneaftalen og bilag.....	7
Kurssikring.....	10
Betingelser for udbetaling.....	12
TinglysningsService / Aftale om ejendomsfinansiering.....	13
Låntyper/Låntypevilkår	22
Jyske Fast Rente.....	22
Jyske Fast Rente, Jyske Frihed	24
Jyske Kontantlån	26
Jyske Rentetilpasning.....	28
Jyske Kort Rente og Jyske Kort Rente - Grøn	33
Indfrielse af realkreditlån	36
Beskrivelse af indfrielsesmetoder	37
Skat.....	39
Lån i euro	40
Kurstabsfradrag	42
Når lånet er udbetalt	43
Hvis du kommer i økonomiske vanskeligheder	44
Information om behandling af kundeoplysninger	45
Oplysninger om erhvervskunder.....	46
Fordeling af omkostninger.....	48
Jyske Realkredits almindelige forretningsbetingelser, pr. 1. juli 2017	49
Justitsministeriets almindelige betingelser B.....	59
Kursfastsættelsespolitik	60
Ordlister	64

Hvilken funktion har LånGuiden

LånGuiden giver information om realkreditfinansiering i Jyske Realkredit 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 oplysninger, som er vigtige i forbindelse med optagelse af et nyt lån og eventuel indfrielse af eksisterende lån.

Derudover er der beskrivelse af de enkelte låntyper og information, som du kan få brug for, efter at lånet er udbetalt.

Jyske Realkredit er et selvstændigt selskab i Jyske Bank-koncernen, og realkreditlån i Jyske Realkredit tilbydes gennem Jyske Bank.

Det er Jyske Bank, der står for al rådgivning, vejledning, kontakt og administration af realkreditlån fra Jyske Realkredit. 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 engagementet med Jyske Realkredit. Der er ikke krav om, at du har andre produkter i banken.

Har du overtaget et eksisterende lån?

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

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

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

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

Hvad skal der ske?

1. Gennemgå det fremsendte materiale
Se *Hvad er der i lånetilbudspakken* og læs det fremsendte materiale igennem.
2. Overvej kurssikring
Hvis du ikke allerede har aftalt kurssikring, skal du overveje, om du vil kurssikre. Det kan være relevant både for lån, der skal udbetales og lån, der skal indfris.
3. Underskriv dokumenterne
Pantsætnings- og Låneaftalen skal underskrives af alle de låntagere, der fremgår af låneaftalen.
4. Indsend dokumenterne
Send de underskrevne dokumenter til os sammen med det øvrige materiale, som fremgår af Bilaget til Pantsætnings- og Låneaftalen og Aftale om TinglysningsService/Aftale om ejendomsfinansiering.
5. Betingelserne skal opfyldes
Udbetalingen af lånet kan ske, når betingelserne for udbetalingen er opfyldt. Når vi har modtaget materialet skal dette gennemgås og godkendes.
6. Lånet kan udbetales
Når alle betingelser er opfyldt, kan lånet udbetales.

Hvad er der i Lånetilbudspakken?

Dit lånetilbud består af flere dokumenter.

Pantsætnings- og Låneaftale

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

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

Gennemgå aftalen nøje og tjek, at aftalen indeholder det forventede.

X Den originale pantsætnings- og låneaftale skal underskrives og returneres til os

Bilag

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

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

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

Betalingsplanen viser en oversigt over betalinger i lånets løbetid.

Bilaget skal ikke underskrives.

Aftale om TinglysningsService/Aftale om ejendomsfinansiering

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

X Aftalen skal underskrives og returneres til os

Europæisk Standardiseret Informationsark (ESIS)

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

Informationsbladet skal ikke underskrives.

Andre dokumenter

Der kan desuden være tale om andre dokumenter, fx:

Samtykkeerklæring, Kautionserklæring, Hensigtserklæring, Garantierklæring

X Erklæringerne skal udfyldes, underskrives og returneres til os

LånGuide og Prisoversigt

LånGuiden med Låntypevilkår og Prisoversigten udgør også en del af aftalegrundlaget. For lånet gælder den til enhver tid gældende Prisoversigt, der vil kunne rekvireres hos Jyske Realkredit.

Bemærkninger til Pantsætnings- og Låneaftalen og bilag

Pantsætnings- og Låneaftalen

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

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

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

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

Pantsætning

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

Den forudsatte prioritetsplan viser, hvordan det er forudsat, at din ejendom belånes. Her ses, hvilke lån, der skal indfries. Du kan også se, hvilke lån, det nye lån skal respektere, og hvilke der skal respektere det nye lån.

Kreditor på lån, der skal respektere det nye lån, skal give tilladelse til, at det nye lån kan få den forudsatte plads i prioritetsrækkefølgen.

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

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

Lånets vilkår

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

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

Bilag

Betingelser

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

Provenuberegning

Provenuet er det beløb, der udbetales når lånet optages. Provenuberegningen viser hvilke udgifter, der er taget højde for.

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

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

Underskud kan blandt andet skyldes, at

- der er medregnet forholdsmæssig terminsbetaling for lån, der skal indfries. Den forholdsmæssige terminsbetaling beregnes fra tilbudsdagen til den forventede indfrielsesdag. Til gengæld skal dette beløb ikke betales ved næste termin.
- der er medregnet et ekstraordinært afdrag på et efterstående lån, der skal rykke for nyt lån. Som oftest vil en efterstående kreditor ikke rykke for (acceptere), at der optages lån, der dækker terminsbetaling, eventuel udgift til differencerente og et eventuelt overskud til dig. En efterstående kreditor vil derfor forlange et ekstraordinært afdrag svarende til disse beløb.
- underskud kan opstå som en kombination af ovennævnte.

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

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

Konsekvensberegning

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

Af rubrikken 'Ændringer' kan du som hovedregel se forskellen mellem den nuværende og den fremtidige terminsbetaling i det første år af det nye låns løbetid. En eventuel 'nutidsværdi' - beregning viser, hvilket lån der er billigst set i hele lånets løbetid. For rentetilpasningslån tager nutidsværdiberegningen udgangspunkt i, at renteniveauet forbliver uændret gennem hele lånets løbetid. For Jyske Kort Rente regnes med et prognosetillæg fra det tidspunkt, hvor lånet skal refinansieres første gang.

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

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

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

Øvrige bemærkninger til lånetilbud

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

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

Hvis lånet er tilbudt på baggrund af en forventet fremtidig værdi af ejendommen, vil dette fremgå af lånetilbuddet. Lånet vil kun kunne udbetales mod en garanti fra et pengeinstitut eller mod pantsætning af et kontantbeløb eller en kombination heraf (Forhåndslån). Før denne sikkerhed kan frigives, skal ejendommen vurderes og værdiansættes igen, og denne værdiansættelse er helt uafhængig af den tidligere.

Den nye værdiansættelse sker på baggrund af de aktuelle forhold og kan medføre, at Jyske Realkredit skal kræve lånet nedbragt. Du skal være opmærksom på, at også den generelle prisudvikling på fast ejendom kan medføre en lavere værdi.

Særligt for lån til ejendomme med offentlig støtte

Låntype

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

Udbetaling af lån til almene boliger i særskilt kapitalcenter

Nationalbanken har forkøbsret til obligationerne. Kursen fastsættes hver onsdag. Udbetalingsdato er således fredag eller førstkommande hverdag.

Etapevis udbetaling

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

Over- og underfinansiering af lån med offentlig støtte

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

Den endeligt godkendte anskaffelsessum vil oftest være forskellig fra det grundlag, som Jyske Realkredit har udbetalt lånet på. Det vil derfor være nødvendigt med en regulering af det udbetalte lån. Dette kan ske enten i form af en forhøjelse, det vil sige et yderligere lånetilbud eller nedbringelse af det allerede udbetalte lån.

Kurssikring

Beregningerne i lånetilbuddet er udarbejdet på grundlag af de obligationskurser, som Jyske Realkredit kendte på tilbudstidspunktet. Da kurserne kan ændre sig, kan du derfor ikke være sikker på, at det, der står i lånetilbuddet om provenu for nyt lån, indfrielsesbeløb for ældre lån eller ydelser for nyt lån, bliver det endelige resultat. For at fjerne denne usikkerhed, kan du efter modtagelsen af lånetilbuddet låse udbetalingskurs og/eller indfrielseskurs fast ved at indgå en aftale om kurssikring med Jyske Realkredit. Et lånetilbud kan efter aftale være udarbejdet på baggrund af en samtidig indgået kurssikring.

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

Sådan kurssikrer du

Ønsker du at kurssikre, skal du kontakte din rådgiver. Når aftalen er indgået, modtager du en skriftlig bekræftelse. Den aftale, som du mundtligt har indgået, er bindende.

Hvordan fastsættes kursen?

Kursen beregnes med udgangspunkt i den markedskurs, der gælder for de pågældende obligationer på det tidspunkt, hvor aftalen indgås. Der beregnes kursskæring, og der beregnes et terminsfradrag eller et terminstillæg. Tillæggets eller fradragets størrelse afhænger af, hvor lang tid, der er fra indgåelsen af aftalen om kurssikring til lånet skal udbetales eller indfries.

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

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 indgåelse af aftalen. Vær opmærksom på, at de betingelser, der fremgår af bilag til Pantsætnings- og Låneaftalen – herunder accept fra eventuelle panthavere, der skal rykke for det nye lån – skal være opfyldt senest 5 hverdage før udbetalingsdagen. Modtager vi materialet for sent, er aftalen om kurssikring misligholdt. Det er således dit ansvar, at disse betingelser er opfyldt til tiden.

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

Ved kurssikring af indfrielsen af et lån med løbende rentefastsættelse er det ikke muligt at aftale en indfrielsesdag, der ligger på den anden side af en rentefastsættelsesdag. Ved kurssikring af både udbetaling og indfrielse, skal indfrielsen ske senest samtidigt med udbetalingen. Det er dit ansvar, at vi har modtaget det fornødne pengebeløb på den aftalte indfrielsesdag, ellers er aftalen misligholdt.

Andre betingelser

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

Fordele ved kurssikring

Fordelene ved kurssikring er følgende:

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

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

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

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

Kurssikring er bindende

Aftaler om kurssikring 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. Det er derfor vigtigt at overholde den anførte frist for indsendelse af dokumenter, samt at andre betingelser for udbetaling af lånet er opfyldt.

Hvis dette ikke sker, og det er på grund af forhold, som vi er uden indflydelse på, er aftalen misligholdt. Dette gælder fx også, hvis et lån ikke kan udbetales, fordi en efterstående pantkøber ikke vil rykke for det nye lån i Jyske Realkredit.

Der kan være betydelige omkostninger forbundet med misligholdelse af en aftale om kurssikring. Det fremgår af Jyske Realkredits almindelige forretningsbetingelser.

Omkostninger ved kurssikring

Der betales et gebyr for indgåelse af aftale om kurssikring. Endvidere betales kurssikring og kurtage.

Satserne fremgår af Jyske Realkredits prisoversigt.

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

Betingelser for udbetaling

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

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

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

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

I henhold til Lov om forebyggende foranstaltninger mod hvidvask af udbytte og finansiering af terrorisme er Jyske Realkredit/Jyske Bank forpligtet til at kræve legitimation af sine kunder. Du vil derfor blive bedt om at indsende kopi af pas eller kørekort og kopi af sundhedskort inden lånet kan udbetales. I visse situationer kan der være krav om yderligere legitimation - herunder fx legitimation fra de reelle ejere af selskaber.

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

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

Via TinglysningsService eller Aftale om ejendomsfinansiering sørger vi for opsigelse af lån i Jyske Realkredit og andre realkreditinstitutter, hvis det skønnes fordelagtigt på det tidspunkt, hvor der skal tages stilling til, om lånet skal opsiges.

Hvis kursen på det lån, du skal indfri, er under kurs 100, vil det typisk ikke kunne betale sig at opsiges lånet. I stedet bruges en anden indfrielsesmetode.

Rente procent

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

TinglysningsService / Aftale om ejendomsfinansiering

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

Det betyder, at vi

- sørger for betaling af tinglysningsafgift og tinglyser dit pantebrev
- via Jyske Bank kan stille en garanti for tinglysning af pantebrevet
- udbetaler lånet, hvis alle betingelser er opfyldt
- sørger for opsigelser og indfrielse af eventuelle eksisterende lån
- beder eventuelle efterstående panthavere om at rykke for det nye lån (det forudsættes, at pantaverne accepterer at rykke)
- sørger for, at indfrie pantebreve bliver kvitteret og aflyst, hvor det er relevant

I aftalen giver du fuldmagt til, at Jyske Realkredit/Jyske Bank må foretage de nævnte ekspeditioner.

Gebyret fremgår af prisoversigten.

Sådan udfyldes 'Aftale om TinglysningsService' /Aftale om ejendomsfinansiering

'Aftale om TinglysningsService' /Aftale om ejendomsfinansiering skal udfyldes. Det skal aftales, hvordan du ønsker det nye lån udbetalt og eksisterende lån indfriet. Desuden beder vi om enkelte oplysninger, som vi skal bruge for at behandle sagen.

Hvornår og hvordan skal det nye lån udbetales?

Der er følgende valgmuligheder:

1. Til en fast kurs på en aftalt dato (kurssikring). Du kan aftale kurssikring både på det nye lån, og på eventuelle lån der skal indfries. Hvis du allerede har kurssikret, vil det fremgå af aftalen.
2. Du kan vælge at få lånet udbetalt hurtigst muligt.
3. Til dagskurs, når du giver os besked
4. Ved obligationslån har du mulighed for at få overført de obligationer, som lånet er baseret på til egen VP-depot.

Hvis pantebrevet ikke er tinglyst, kan Jyske Bank stille en garanti for pantebrevet.

Det er et krav for at få lånet udbetalt, at alle betingelser for udbetalingen er opfyldt, og at eventuelle panthavere, der skal rykke, har givet tilsagn herom.

Særligt vedrørende punkt 2 og 3:

Når du beder om at få lånet udbetalt, vil lånet blive udbetalt til gennemsnitskurs med fradrag af kursskæring bankdagen efter, at låneudbetalingen er igangsat. Selve udbetalingen sker dog først 2 dage efter kursfastsættelsen.

Hvornår og hvordan skal de eksisterende lån indfries?

Der er følgende valgmuligheder:

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

Indfrielse af private pantebreve/andre lån

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

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

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

Afregning af provenue

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

Generelle vilkår

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

Du kan opsiges Aftale om TinglysningsService/Aftale om ejendomsfinansiering skriftligt uden varsel, hvis Jyske Realkredit har modtaget opsigelsen senest dagen inden udbetalingsproceduren igangsættes. Gebyr for annullering af igangværende Aftale om TinglysningsService/Aftale om ejendomsfinansiering fremgår af prisoversigten.

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

I tilfælde af opsigelse af Aftale om TinglysningsService/Aftale om ejendomsfinansiering skal du dække udgifter afholdt af Jyske Realkredit, ligesom du er ansvarlig for opfyldelse af eventuelt indgåede aftaler om kurssikring og andre dispositioner foretaget af Jyske Realkredit som led i aftalen, uanset hvem der opsiger.

Hvis du selv sørger for tinglysning af pantebrevet

Ønsker du selv at stå for tinglysningen, skal du anmode os om at sende det elektroniske pantebrev til den nødvendige underskriftsmappe i Tinglysning.dk. Herefter påfører du den digitale signatur samt fremsender krævet dokumentation til Tinglysningsretten, (fx tegningsregler, vedtægter m.v.), og efterfølgende anmelder du selv det elektroniske dokument til tinglysning. Du vil herefter modtage et svar fra Tinglysning.dk, som skal

anvendes som dokumentation for, at det elektroniske pantebrev er tinglyst. Denne dokumentation indsendes til Jyske Realkredit i forbindelse med udbetaling af lånet.

Udbetaling

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

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

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

Udbetalingsprocedure og kursfastsættelse

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

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

Beløbet er til disposition på kontoen på udbetalingsdagen.

Skematisk kan dette vises på følgende måde (hverdage):



Der gælder særlige regler for udbetaling af lån til almene boliger i særskilt kapitalcenter.

Overførsel af obligationer

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

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

Hvad er et Jyske Realkredit-lån?

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

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

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

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

Om obligationerne

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

Obligationerne i en obligationsserie har samme afdragsvilkår, indfrielsesvilkår og forrentning. Navnet på serien kan bestå af tre cifre og et bogstav – fx 111.E. Der er også knyttet en årgangsbetegnelse til navnet. Årgangen fortæller, hvornår den sidste udtrækning i serien finder sted, og angiver dermed obligationernes løbetid. Er navnet på obligationen 111.E.47, betyder det, at obligationen er udstedt i serie 111.E, og at den sidste udtrækning i serien sker i år 2047. Herudover er angivet, hvilken renteprocent obligationen er udstedt i.

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

Hvilket lån skal man vælge?

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

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

Høj grad af sikkerhed

Start med at tage stilling til, hvor risikovillig du er. Ønskes en høj grad af sikkerhed, er et fast forrentet obligationslån det rigtige lån. Her kender man ydelsen i hele lånets løbetid uanset, hvor meget renten måtte stige. Ydelsen vil dog påvirkes af ændringer i bidragssatsen. Samtidig er lånet konverterbart, og obligationsrestgælden kan altid opsiges til kurs 100. Falder renten meget, er der mulighed for at konvertere ned i rente og dermed opnå en lavere ydelse. Ligeledes vil der være mulighed for at konvertere op ved en større rentestigning og dermed skære noget af restgælden.

Et obligationslån bliver billigere at indfri, hvis renten stiger. Fast forrentede lån giver derfor en vis beskyttelse af friværdien, hvis rentestigninger resulterer i prisfald på ejendomsmarkedet. Ulempen er, at sikkerhed koster. Ydelsen er derfor typisk højere end på et variabelt forrentet lån.

Ingen sikkerhed

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

Delvis sikkerhed

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

Beskyttelse af friværdien

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

Afdragsfrihed

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

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

Ved fast forrentede obligationslån skal man på forhånd tage stilling til, om man ønsker at have mulighed for afdragsfrihed. Hvis man ønsker denne mulighed skal lånet optages på baggrund af obligationer, der giver denne mulighed. Kursen på disse obligationer er oftest lidt lavere end tilsvarende obligationer uden mulighed for afdragsfrihed.

Uanset om det af Pantsætnings- og låneaftalen fremgår, at det giver mulighed for afdragsfrihed, skal afdragsfrihed dog særskilt bevilges.

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

Kontantlån eller obligationslån

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

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

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

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

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

Ydelserne på realkreditlån påvirkes altid af ændringer i bidragssatsen.

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

Konverterbart eller inkonverterbart

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

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

Valg af løbetid

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

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

Valg af renteprocent

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

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

Valg af fastrenteperiode på rentetilpasningslån

På rentetilpasningslån skal der tages stilling til, hvor lang tid lånerenten skal låses fast, inden den igen bliver tilpasset markedrenten. Normalt vil man få en lavere lånerente ved at vælge en kortere fastrenteperiode. Til gengæld er lånerenten kendt i en kortere periode. Hvis renterne stiger, kan det derfor vise sig at være en god

idé at have låst renten fast i en længere periode. Hvis man får behov for at indfri et rentetilpasningslån midt i en fastrenteperiode, kan indfrielsen dog blive dyr.

Valg af fast ydelse på rentetilpasningslån

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

Låntyper/Låntypevilkår

Jyske Fast Rente

Kort beskrivelse

Obligationslån med fast rente.

Rente

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

Løbetid

Højest 30 år.

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

Afdragsform

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

Afdragsfrihed

Obligationslån med fast rente kan også tilbydes med afdragsfrihed. Disse lån finansieres ved udstedelse af særlige obligationer. Du skal derfor på forhånd tage stilling til, om du vil have mulighed for afdragsfrihed.

Lån med afdragsfrihed skal have en løbetid mellem 15 og 30 år. Der tilbydes mulighed for at aftale afdragsfrihed i op til 10 år. Afdragsfrihed kan aftales ned til en termin ad gangen.

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

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

Afdragsfrihed kræver en særskilt bevilling.

Tilbud

Der kan ikke afgives tilbud, hvis obligationskursen er over 100.

Udbetaling

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

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

Provenuet kendes først, når lånet bliver udbetalt, eller når kursen låses fast ved kurssikring.

Indfrielse

Lånet er ydet på baggrund af konverterbare obligationer.

Lånet kan derfor altid indfries ved:

- 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

Kunder, der driver erhvervsvirksomhed som enkeltmandsfirma, interessentselskab el.lign. er ikke skattepligtige af en kursgevinst ved udbetaling af lån og heller ikke af en eventuel kursgevinst ved indfrielse.

Kursgevinst ved udbetaling af lån til over kurs 100 er dog skattepligtig, hvis kursen på tilbudstidspunktet er højere end 100, eller hvis lånet bliver udbetalt mere end 6 måneder efter tilbudsdagen.

Kunder, der driver erhvervsvirksomhed som A/S, ApS, fond el. lign. er skattepligtige i henhold til aktieselskabs- eller fondsbeskatningsloven.

Jyske Fast Rente, Jyske Frihed

Kort beskrivelse

Jyske Frihed er et realkreditlån, der er baseret på en særlig obligation, der giver mulighed for 30 års afdragsfrihed.

Rente

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

Løbetid

Højst 30 år.

Lånets løbetid regnes fra udbetalingsdagen. 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

Afdragsfrihed kræver en særskilt bevilling.

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.

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

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 ejendomsvurdering, som det tidligere aftalte beløb inklusive eventuelle foranstående hæftelser udgjorde af ejendomsvurderingen på tidspunktet for låneudmålingen.

Tilbud

Der kan ikke afgives tilbud, hvis obligationskursen er over 100.

Udbetaling

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

På obligationslån ligger hovedstolen og renten fast, og terminsydelsen er derfor kendt på tilbudstidspunktet. Provenuet kendes først, når lånet bliver udbetalt, eller når kursen låses fast ved kurssikring.

Indfrielse

Lånet er ydet på baggrund af konverterbare obligationer.

Lånet kan derfor altid indfries ved:

- 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

Kunder, der driver erhvervsvirksomhed som enkeltmandsfirma, interessentselskab el.lign. er ikke skattepligtige af en kursgevinst ved udbetaling af lån og heller ikke af en eventuel kursgevinst ved indfrielse.

Kursgevinst ved udbetaling af lån til over kurs 100 er dog skattepligtig, hvis kursen på tilbudstidspunktet er højere end 100, eller hvis lånet bliver udbetalt mere end 6 måneder efter tilbudsdagen.

Kunder, der driver erhvervsvirksomhed som A/S, ApS, fond el. lign. er skattepligtige i henhold til aktieselskabs- eller fondsbeskatningsloven.

Jyske Kontantlån

Kort beskrivelse

Kontantlån med fast rente.

Rente

Renten er fast i hele lånets løbetid. Lånerenten og dermed terminsydelsen fastlægges først ved lånets udbetaling, eller når kursen låses fast ved en aftale om kurssikring. Lånerenten afhænger af obligationens rente og kurs samt lånets løbetid.

Den endelige rente og terminsydelse (ekskl. bidrag) fastsættes dels med henblik på amortisering af lånet i den angivne løbetid og dels med henblik på amortisering af de udstedte obligationer i samme tidsrum.

Løbetid

Højst 30 år.

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

Afdragsform

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

Afdragsfrihed

Ikke muligt.

Tilbud

Der kan ikke afgives tilbud, hvis obligationskursen er over 100.

Udbetaling

På kontantlån ligger provenuet fast, og provenuet er derfor kendt inden udbetalingen.

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

Indfrielse

Lånet ydes på baggrund af konverterbare obligationer.

Lånet kan derfor 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

For kunder, der driver erhvervsvirksomhed som enkeltmandsfirma, interessentselskab el.lign., er en eventuel kursgevinst i forbindelse med ekstra ordinær nedbringelse (fx i forbindelse med en låneomlægning) skattepligtig.

Der er dog visse undtagelser, hvis indfrielsen sker i forbindelse med en ejendomshandel.
Se 'Kursgevinstbeskatning'.

Kunder, der driver erhvervsvirksomhed som A/S, ApS, fond el. lign. er skattepligtige i henhold til aktieselskabs- eller fondsbeskatningsloven.

Jyske Rentetilpasning

Kort beskrivelse

Kontantlån med rentetilpasning.

Rente

Lånerenten fastsættes ved lånets udbetaling på samme måde som for et fast forrentet kontantlån. Renten er fast i en periode, indtil lånet bliver rentetilpasset (fastrenteperioden). Jyske Realkredit tilbyder pt. lån med fastrenteperioder på op til 10 år. Rentetilpasning sker ved udløbet af en fastrenteperiode med virkning fra rentetilpasningsdatoen.

Pt. gælder følgende:

For lån med en fastrenteperiode på 1 år er rentetilpasningsdatoen 1. oktober.

For lån med en længere fastrenteperiode er rentetilpasningsdatoen 1. april.

Hvis du har fået tilbud på et lån med en fastrenteperiode på 1 år med rentetilpasning i oktober, og du inden udbetalingen ombestemmer dig og vælger en længere fastrenteperiode, vil lånet fremover blive rentetilpasset i april og omvendt, hvis du har fået tilbud med en længere fastrenteperiode og ombestemmer dig til en 1-årig. Sådanne ændringer vil påvirke den nøjagtige længde af fastrenteperioderne.

Renten og de kvartårlige terminsydelser (ekskl. bidrag) for enhver fastrenteperiode fastsættes således, at lånet bliver tilbagebetalt som et annuitetslån i lånets løbetid. Terminsydelserne (ekskl. bidrag) i enhver fastrenteperiode skal kunne give dækning for forrentning af obligationsrestgælden og indløsning af den til låneafdragene svarende del af obligationerne.

Rentetilpasning

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

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

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 der allerede er indgået en aftale om en anden, eller låntager kontakter Jyske Realkredit med henblik på at få den ændret.

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

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

Fastrenteperioden kan ændres efter aftale med Jyske Realkredit blandt de perioder, som Jyske Realkredit tilbyder. Ønskes en ændret fastrenteperiode, skal Jyske Realkredit kontaktes senest 2 mdr. inden rentetilpasningsdatoen. Se skema nedenfor.

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

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 på ny med samme varsel bestemme ændring af rentetilpasningstidspunktet. Længden af de to sidste fastrenteperioder fastlægges, således at den angivne løbetid ikke overskrides.

Hvis alle obligationer ikke kan indfries ved refinansieringen og derfor ikke bliver erstattet af nye, vil de resterende løbe videre og indgå i beregningen af lånets rente, som om de var solgt til kurs 100. Det er således en del af obligationsvilkårene, at obligationen under normale markedsforhold vil blive 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

Højst 30 år.

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

Fast ydelse/variabel løbetid

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

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

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

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

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

Afdragsform

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

Afdragsfrihed

På rentetilpasningslån tilbydes op til 10 års afdragsfrihed. I en afdragsfri periode betales kun rente og bidrag, med mindre renten på lånet er negativ.

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

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

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

Tilbud

Der gives tilbud, selv om obligationskursen er over 100.

Udbetaling

Lånet er et kontantlån. Derfor ligger provenuet fast og er kendt inden udbetalingen. Rentetilpasningslån baseres på en kombination af obligationer med forskellige løbetider inden for fastrenteperiodens længde. Renten og terminsydelsen for første fastrenteperiode kendes først, når lånet bliver udbetalt, eller når kursen låses fast ved kurssikring. Lånet udbetales kontant og kan ikke udbetales ved overførsel af obligationer til VP.

Jyske Realkredit kan i forbindelse med udbetalingen beslutte at basere lånet på andre obligationer end dem, der er oplyst i lånetilbudet.

Indfrielse

Lånet er inkonverterbart. Lånet kan derfor kun indfries ved:

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

For tiden tilbydes også

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

Frister

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

Kursgevinstbeskatning

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

Jyske Kort Rente og Jyske Kort Rente - Grøn

Kort beskrivelse

Obligationslån med variabel rente og refinansiering.

Rente

Lånets rente er variabel og fastsættes med udgangspunkt i en referencerente den fjerdesidste bankdag inden den dag, hvor renten skal gælde. Rente fastsættes som referencerenten * 365/360 + et tillæg.

Referencerenten er "CIBOR, 3 måneder". Rente på lånet fastsættes fire gange årligt med virkning fra 1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober.

Da de obligationer, der udstedes i anledning af lånet, har en kortere løbetid end lånet, skal lånet refinansieres. Det fremgår af låneaftalen, hvornår lånet skal refinansieres første gang.

I forbindelse med en refinansiering kan tillægget til renten ændres. Dette skyldes, at obligationerne, der skal sælges i anledning af refinansieringen, udbydes til en forud fastsat kurs inklusive kursskæring, og at det således er rentetillæggets størrelse, der fastlægges ved salget. Under visse omstændigheder kan Jyske Realkredit beslutte, at rentetillægget i perioden fra refinansieringen til første rentefastsættelse er større end det, der ellers vil gælde frem til næste refinansiering. Jyske Realkredit kan bestemme, at låntager også skal betale gebyr og kurtage i forbindelse med refinansieringen.

Jyske Realkredit fastsætter hvilke obligationer, der skal udstedes i forbindelse med refinansieringen.

Hvis Jyske Realkredit ikke udsteder både grønne obligationer og tilsvarende almindelige obligationer, sker refinansieringen med den type obligationer, der udstedes.

Jyske Realkredit kan fx beslutte, at:

- Obligationerne skal have en kortere eller længere løbetid end de, der indløses ved refinansieringen. Det betyder, at intervallet til næste refinansiering bliver kortere eller længere – dog maksimalt 10 år.
- Referencerenten bliver en anden end CIBOR, 3 måneder. Det kan betyde, at renten vil blive fastsat med et andet interval. Den valgte referencerente skal dog opfylde de krav, der stilles til en referencerente i lov om finansiel virksomhed.
- Rentefastsættelsen skal ske på basis af observation af renten over flere dage i stedet for på baggrund af satsen på en bestemt dag.
- Obligationerne skal have et renteloft, der betyder, at der i den pågældende periode vil være en grænse for, hvor meget renten kan stige, eller at obligationernes rente inklusive tillæg ikke kan blive under 0.

Hvis den instans, der beregner den referencerente, der gælder for lånet, ophører med at beregne den pågældende referencerente, vil rente blive beregnet som anført men på basis af en af Jyske Realkredit valgt tilsvarende referencerente.

I tilfælde af ekstraordinære markedsforhold kan bestemmelserne i § 6 i Lov om Realkreditlån og realkreditobligationer m.v. træde i kraft. Det vil betyde, at refinansieringen udskydes og/eller, at renten fastlåses til et af loven fastlagt maksimum.

Grønne lån og Grønne obligationer

Lever ejendommen/aktiviteten på udbetalingstidspunktet op til kriterierne i det gældende Jyske Bank Green Framework (jyskebank.dk/greenfinanceframework), vil lånet blive udbetalt på grundlag af grønne obligationer. Hvis kriterierne ikke er opfyldte, eller hvis låntager ønsker det, udbetales lånet på baggrund af tilsvarende almindelige obligationer. Der skal i den forbindelse udarbejdes nyt lånetilbud, idet der er forskellige fondskoder i obligationerne.

Alle lån refinansieres på grundlag af grønne obligationer, hvis den pantsatte ejendom på refinansieringstidspunktet lever op til de kriterier, der er fastlagt i det gældende Jyske Bank Group Green Finance Framework. Det er forudsat, at det er dokumenteret over for Jyske Realkredit senest 3 måneder før refinansieringstidspunktet. Ønsker låntager, at refinansiering i stedet skal ske i tilsvarende almindelige obligationer, skal der gives meddelelse herom til Jyske Realkredit senest 3 måneder før refinansieringstidspunktet.

Løbetid

Højst 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

Annuitetslån.

Afdragsfrihed

Der er mulighed for afdragsfrihed i op til 10 år. I en afdragsfri periode betales kun rente og bidrag, med mindre renten på lånet er negativ.

Betaling af de udskudte afdrag begyndes umiddelbart efter ophør af en afdragsfri periode. Afdragsfrihed kan aftales for ned til en termin ad gangen. Aftale om afdragsfrihed skal indgås med Jyske Realkredit senest 3 måneder før udløb af den terminsperiode, hvor afdragsfriheden skal gælde.

Afdragsfrihed kræver særskilt bevilling.

Tilbud

Der gives tilbud, selvom obligationskursen er over 100.

Udbetaling

Lånet er et obligationslån. Det kan udbetales kontant eller ved overførsel af obligationerne til VP.

På obligationslån ligger hovedstolen og renten fast. Da renten er variabel, er renten dog kun kendt indtil næste rentefastsættelse. Provenuet kendes først, når lånet bliver udbetalt, eller når kursen låses fast ved kurssikring.

Indfrielse

Lånet ydes på baggrund af inkonverterbare obligationer. Lånet kan derfor kun indfris ved:

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

For tiden tilbydes også:

- Kontant indfrielse til aktuel kursværdi – bortset fra de to kalendermåneder, der ligger forud for en refinansieringsdato.

Kursgevinstbeskatning

Se kursgevinstbeskatning.

Indfrielse af realkreditlån

Et realkreditlån i Jyske Realkredit kan indfri ekstraordinært mod betaling af gebyr.

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

Vilkårene for ekstraordinær indfrielse er også beskrevet i pantebrevets særlige bestemmelser. Ud over de indfrielsesmetoder der er beskrevet i pantebrevet, vil der ofte være andre mulige metoder alt efter hvilken låntype, der er tale om. Valg af metode afhænger af kursniveauet på de bagvedliggende obligationer og tidspunktet for indfrielsen.

En indfrielse kan ske ved modregning, når der skal udbetales et nyt lån samtidigt med indfrielsen. Hvis du benytter Jyske Realkredits TinglysningsService/Aftale om ejendomsfinansiering, vil en indfrielse af et realkreditlån altid ske ved modregning.

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

Alt efter hvilken type lån, er der forskellige indfrielsesmetoder at vælge imellem. Disse er beskrevet nedenfor. Alle indfrielsesmetoder kan dog ikke benyttes for alle lån.

Uanset hvilken metode, du vælger, skal der betales renter og bidrag frem til den dag, lånet bliver indfriet. For rentetilpasningslån, der er opsagt til indfrielse i løbet af de sidste to kalendermåneder inden rentetilpasningsdatoen, skal der dog betales rente og bidrag indtil rentetilpasningsdatoen. For andre lån, der er opsagt til indfrielse, skal der tilsvarende betales rente og bidrag til udgangen af den pågældende 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 3. bankdag i den efterfølgende måned. Terminsydelsen er heller ikke medregnet, hvis lånet indfries ved opsigelse. Når terminsydelsen ikke er medregnet, skal den betales særskilt.

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

For lån, hvor den oprindelige hovedstol er større end 3 mio. kr., gælder der visse begrænsninger i indfrielsesmulighederne. Det fremgår af Jyske Realkredits almindelige forretningsbetingelser.

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

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

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

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

Beskrivelse af indfrielsesmetoder

Obligationsindfrielse

Et realkreditlån kan altid indfries ved indlevering af obligationer. Dog kan lån, der skal refinansieres, ikke indfries i en periode på 2 måneder op til refinansiering.

Du skal selv købe obligationer af samme art/fondskode, som blev brugt til finansiering af lånet. Obligationerne skal overføres til Jyske Realkredits konto i VP. Obligationsbeløbet skal svare til den aktuelle obligationsrestgæld på lånet.

Du kan bestille et indfrielsestilbud hos Jyske Realkredit, hvoraf det fremgår, hvilket beløb, der skal overføres i obligationer og hvilket kontantbeløb, der skal indbetales til dækning af terminsydelser, gebyrer m.m.

Kontant indfrielse til aktuel kursværdi

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

Denne indfrielsesmetode kan kombineres med kurssikring.

Du kan kun bestille et indfrielsestilbud, hvis lånets obligationsrestgæld er mindre end 1.500.000 kr. Indfrielsestilbuddet viser hvilken kurs, lånet kan indfries til og hvilket kontantbeløb, du skal betale for at indfri lånet. Der er ingen beløbsbegrænsning i forbindelse med modregning i provenuet af et nyt realkreditlån.

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

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), selvom den aktuelle kurs er højere.

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

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

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

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

Straksindfrielse med differencerente

Denne indfrielsesmetode kaldes også paristraksindfrielse. Den er på samme måde som 'Opsigelse' interessant, når kurserne er over 100, fordi den gør det muligt at indfri lånet til kurs 100, selvom kursen er højere.

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

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

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

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

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

Skat

For kunder, der er skattepligtige i henhold til selskabsskatteloven, har vi i beregningerne i lånetilbuddet anvendt 22%.

For kunder, der er personligt skattepligtige, har vi beregningerne i lånetilbudspakken anvendt en skattesats, der svarer til den aktuelle kommuneskatteprocent, incl. kirkeskat og sundhedsbidrag.

Kursgevinstbeskatning

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

Kontantlån

Privatpersoner, der ekstraordinært indfrier eller nedbringer et kontantlån, kan blive beskattet af en beregnet kursgevinst ved indfrielsen. Hvis der kan beregnes et kurstab, er der ikke fradrag for dette. Det samme gælder også for personer, der fx driver erhvervsvirksomhed som enkeltmandsvirksomhed.

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

Hvilke lån er omfattet?

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

Beskatningsreglerne gælder kun for

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

Kursgevinst

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

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

Beregning af kursgevinst

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

Indfriet restgæld på lånet *minus* Kursværdi af indfriet obligationsrestgæld.

Eksempel:

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

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

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

Hvis du indfrier et lån, som du har overtaget fra den tidligere ejer, beregnes kursgevinsten efter samme princip, men inden beregningen skal den indfrieede restgæld på lånet ganges med en faktor. Denne faktor er afhængig af obligationskursen på det tidspunkt, hvor du overtog lånet.

Undtagelser

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

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

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

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

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

Lån i euro

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

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

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

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

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

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.

Beskatning ved udbetaling

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

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

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

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 eller kurstab på obligationer er hhv. skattepligtig eller fradragsberettiget.

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

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

Kurstabsfradrag

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

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

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

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

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

Hvis 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 Jyske Realkredit. Det er nødvendigt af hensyn til den endelige beregning af kurstabsfradraget.

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

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

Når lånet er udbetalt

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

For lån med offentlig støtte opkræver Jyske Realkredit støtten hos Udbetaling Danmark og den resterende del af terminsydelsen hos låntager. Låntagers andel af terminsydelsen reguleres efter lovgivningens regler på området.

Terminsydelse kan betales via BetalingsService, i pengeinstitut eller via netbank.

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

Ejerskiftelån

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

Kontrolkode

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

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

Kontrolkoden skal derfor opbevares omhyggeligt.

Kontrolkoden kan også benyttes til beregninger på [Jyskebank.dk](https://www.jyskebank.dk)

Hvis du kommer i økonomiske vanskeligheder

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

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

Information om behandling af kundeoplysninger

Jyske Realkredit er en del af Jyske Bank koncernen

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

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

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

Oplysninger om erhvervskunder

Indsamling og behandling af oplysninger

For at vi kan betjene dig, har vi brug for navn, adresse, CVR.nr. og du skal oplyse Jyske Realkredit om dine skattemæssige forhold. Du skal dokumentere oplysningerne og vise udskrift fra Erhvervsstyrelsen, stiftelsesdokument eller anden legitimation. Desuden skal du oplyse formålet med og det forventede omfang af dit kundeforhold i Jyske Realkredit.

Når vi beder dig om oplysninger, er det frivilligt, om du vil give os dem. Hvis ikke, kan det måske betyde, at vi ikke kan rådgive eller i øvrigt betjene dig.

Eventuelle reelle ejere skal oplyse navn, adresse og CPR-nr. og skal vise pas eller anden dokumentation med billede og CPR-nr.

Vi indhenter oplysninger til brug for udbud af realkreditlån, kunderådgivning, kundepleje, kundeadministration, kreditvurdering, intern risikostyring, markedsføring og opfyldelse af forpligtelser i henhold til lovgivningen.

Vi henter oplysninger fra offentligt tilgængelige kilder og registre. Ved kreditvurdering undersøger vi, om der er oplysninger registreret om dig i kreditoplysningsbureauer og advarselsregistre. Vi opdaterer oplysningerne løbende.

Vi har også etableret videoovervågning bl.a. ved kundeindgange

Efter hvidvasklovgivningen er vi forpligtet til at undersøge baggrunden for og formålet med alle komplekse og usædvanlige transaktioner og aktiviteter samt notere resultatet af disse undersøgelser. Vi udveksler oplysninger med koncernforbundne selskaber ved underretning til SØIK (Statsadvokaten for Særlig Økonomisk og International Kriminalitet) efter hvidvasklovgivningen.

Derudover modtager vi oplysninger om dig fra vores koncernforbundne selskaber og samarbejdspartnere herunder korrespondentbanker og andre pengeinstitutter, i de tilfælde hvor der er givet samtykke hertil, eller der i øvrigt er hjemmel hertil i lovgivningen.

Efter hvidvasklovgivningen opbevarer vi oplysninger, dokumenter, og øvrige relevante registreringer i mindst 5 år efter forretningsforbindelsens ophør eller den enkelte transaktion er gennemført. Videooptagelser opbevares som udgangspunkt i højst 30 dage.

Videregivelse og overførsel af oplysninger

For at kunne opfylde aftaler med dig, fx hvis du har bedt os overføre et beløb til andre, så videregiver vi de oplysninger om dig, som er nødvendige for at identificere dig og gennemføre aftalen.

Vi videregiver også oplysninger om dig til offentlige myndigheder i det omfang, vi er forpligtet til det i medfør af lovgivningen, herunder til Hvidvasksekretariatet hos SØIK iht. hvidvaskloven og til SKAT i medfør af skattekontrolloven.

Derudover videregiver vi oplysninger internt i koncernen og til eksterne samarbejdspartnere herunder korrespondentbanker og andre pengeinstitutter, hvis du har givet dit samtykke, eller hvis der er mulighed for det i lovgivningen.

Misligholder du dine forpligtelser over for Jyske Realkredit, kan vi indberette dig til kreditoplysningsbureauer og/eller advarselsregistre efter de gældende regler.

Vores tavshedspligt og din adgang til oplysninger

Vores medarbejdere har tavshedspligt og må ikke uberettiget videregive oplysninger, som de har fået kendskab til under deres arbejde.

Du kan kontakte os og få at vide, hvilke oplysninger vi behandler om dig. Hvis du ønsker oplysningerne på skrift, kan vi kræve et gebyr for det. Adgangen kan dog være begrænset.

Opdager vi, at der er fejl i oplysninger om dig, eller oplysningerne er vildledende, retter eller sletter vi oplysningerne, så behandling kan ske på et rigtigt grundlag. Har vi givet andre forkerte oplysninger, vil vi sørge for at rette fejlen.

Henvendelser fra Jyske Realkredit

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

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

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

Hvis du ombestemmer dig og ikke ønsker at blive kontaktet på de måder, du har givet samtykke til, kan du til enhver tid ændre dine samtykker ved at kontakte Jyske Realkredit på telefon 89 89 89 89.

Fordeling af omkostninger

Jyske Bank/Jyske Realkredit er ved boligkreditaftaler forpligtet til at oplyse om fordeling af omkostninger på lån, 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.

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 forfaldsmåned. Ved bankdag forstås enhver dag, hvor både danske betalingsformidlingssystemer og danske pengeinstitutter beliggende i Danmark holder åbent. Ændring af sidste rettidige betalingsdag vil blive varslet 3 måneder inden den termin, hvor den ændrede sidste rettidige betalingsdag skal finde anvendelse.

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

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

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

Ved betaling af ekstraordinære afdrag nedsættes hovedstol, lånerestgæld og fremtidige terminsydelser på lånet 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 år 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 gældsøvertagelse

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 dog ske uden varsel 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 kautionsistens økonomi, låntagers ejer- eller ledelsesforhold, pantets værdifasthed, pantets omsættelighed eller engagementets omfang, rentabilitet og beskaffenhed i øvrigt.

Ændringer kan ske uden varsel, hvis ændringerne er begrundet i udefra kommende 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, hvis ændringen/indførelsen er begrundet i udefra kommende 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 kunden, enten pr. brev, på andet varigt medium eller elektronisk.

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 indfris, 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 kautionsister, interessenter eller andre, der er økonomisk involveret, eller hvis der er tale om en privatkunde, dokumentation for låntagers økonomiske forhold.

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

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 give kunden alle oplysninger i elektronisk form, selv om der i aftaledokumenter, vilkår m.v. bruges ord som 'skriftligt', 'brev', m.v. Elektroniske breve og dokumenter har samme retsvirkning, som almindelig post.

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 konflikts 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 Realkredits hjemmeside, i et eller flere landsdækkende danske dagblade eller ved meddelelse til låntagerne.

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

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 er en aktuel gennemsnitskurs for den pågældende obligation, 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 indeståender, 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

Fastkursaftaler beregnes med udgangspunkt i den på aftaletidspunktet aktuelle spotkurs på de obligationer, som ligger bagved 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 fastkursaftalen indgås, til lånet afregnes. Hvis fastkursaftalen 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 fastkursaftalen 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 indestående 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 forhøjet. Den højere kursskæring er til dækning af den forhøjede kursrisiko, som Jyske Realkredit løber, idet obligationerne først kan handles den efterfølgende børsdag.

Jysk 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 førstkommande rentefastsættelse.

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

Kurtaget

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

Ordliste

Afdrag

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

Afdragsfrihed

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

Annuitetslån

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

Bidrag

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

Bidrag beregnes typisk som en procentdel af din restgæld.

Debitorrente

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

Effektiv rente efter skat

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

Forfaldsdato

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

Forhåndslån

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

Forudsat prioritetsplan

En oversigt over de pantebreve (lån) og byrder (fx servitut), der er tinglyst på din ejendom i den rækkefølge, 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 indfris, skal det derfor indfris til markedskursen på obligationerne, som kan være over 100.

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

Kontantlån

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

Konverterbart

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

Kursskæring

Kursskæring er en omkostning, der betales til 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 obligationerne handles til i markedet.

Kursværdi

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

Kurtage

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

Kurtagen beregnes som en procentdel af lånets kursværdi.

Lånerente

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

Låntype

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

Morarente

Morarente er en ekstra rente, som du skal betale, hvis du ikke betaler fx en termin til tiden. Morarenter er en kompensation til 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 opsiges lånet til fx kurs 100 med et varsel på to måneder forud for en termin.

Rentetilpasningslån – kort rente og 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

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

Rentetilpasning

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

På rentetilpasningslån tilpasses renten ved refinansiering (se ovenfor).

Servitutter

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

Tinglysning

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

Ydelse

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

Årlige omkostninger i procent (ÅOP)

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

Kan anvendes til at sammenligne prisen på lån.