

Jyske Realkredits almindelige forretningsbetingelser Gældende fra 1. januar 2027

Forretningsbetingelserne gældende til og med 31. december 2026 fremgår af jyskebank.dk/omjyskebank/aftaler.

De almindelige forretningsbetingelser gælder for lån og andre forretningsforhold med Jyske Realkredit A/S (herefter Jyske Realkredit), medmindre 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

Jyske Realkredit finansierer sine lån ved at udstede og/eller sælge obligationer på obligationsmarkedet. Udbetaling af lån sker på baggrund af den eller de obligation(er) (fondskode(r)), som er åbne for udlån på udbetalingstidspunktet. Medmindre andet er særskilt aftalt, fastsætter Jyske Realkredit hvilke obligationer, der skal udstedes og/eller sælges 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.

Obligationslån kan efter aftale udbetales ved udlevering og overførsel af obligationer. Udbetales lån ved overførsel af obligationer til en konto i VP Securities A/S, 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/eller afdrag. Desuden kan terminsydelsen omfatte bidrag/rentetillæg. Rente beregnes af restgælden. Terminsydelserne betales kvartårligt, medmindre andet er aftalt. Jyske Realkredit fastsætter betalingssted og -form. Betaling kan ikke ske med kontanter. Ved betaling til Jyske Realkredit ved overførsel fra en bankkonto via netbank m.v. 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 den periode, betalingen vedrører (terminsperioden). 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 en terminsperiode.

Sidste terminsydelse svarer til det beløb, der er nødvendigt til indfrielse af såvel lånets restgæld som indfrielse af de obligationer, der finansierer lånet. Desuden betales rente og evt. bidrag frem til udgangen af den pågældende terminsperiode.

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

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

Den sidste terminsbetaling og dermed lånets konkrete løbetid vil fremgå af dokumenter, der udstedes efter lånets udbetaling. Tidspunktet kan ændres i forbindelse med en eventuel flytning af rentetilpasningstidspunktet eller som følge af ændringer i lånets variable rente mv.

Afdragsfrihed

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

Obligationer

Lån ydes som hovedregel på baggrund af Jyske Realkredits udstedelse og/eller salg 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 Låneaftalen fremgå, hvilke obligationer der forventes udstedt i anledning af lånet, eller hvor oplysning herom kan findes. Jyske Realkredit forbeholder sig dog ret til at benytte andre obligationer end de anførte. I forbindelse med udbetalingen oplyses, hvilke obligationer, der er udstedt, eller hvor oplysning herom kan findes.

Selv om der ikke sker refinansiering af et lån, er Jyske Realkredit berettiget til at erstatte 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/sælges obligationer svarende til lånets hovedstol.

Ved udbetaling af kontantlån udstedes/sælges 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 låntager om, at et lån udbetales, refinansieres eller indfries til en bestemt kurs eller udbetales eller rentetilpasses til en bestemt rente 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 afregningsprovision, når et lån udbetales, refinansieres eller indfries i henhold til en aftale om kurssikring, medmindre andet er aftalt. 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, refinansieres 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 låntager 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 afregningsprovision i relation til både salget og købet 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. Har Jyske Realkredit opnået en gevinst, udbetales denne ikke til låntager

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

Hvis Jyske Realkredit er indforstået med, at lånet ikke indfries, kan lånet forblive i ejendommen, mod at låntager 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 afregningsprovision 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. Har Jyske Realkredit opnået en gevinst, udbetales denne ikke til låntager

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

Låntagers opsigelse og indfrielse

Låneaftalen/ Låntypevilkår for låntypen fastlægger, hvordan og på hvilke vilkår lånet kan indfries eller nedbringes ekstraordinært.

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

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

Ved betaling af ekstraordinære afdrag nedsættes hovedstol, lånerestgæld og fremtidige terminsydelser på lånet forholdsmæssigt. Dog kan Jyske Realkredit foretage en teknisk genberegning af terminsydelser (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.

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 (før kursfradrag), er der visse begrænsninger i mulighederne for indfrielse og nedbringelse i de første 12 måneder efter lånets udbetaling. Udbetales lånet på grundlag af en fastkursaftale, regnes 12 måneders fristen fra datoen for indgåelsen af fastkursaftalen. Begrænsningen gælder kun for lån, der er baseret på konverterbare obligationer.

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

Sælges ejendommen efter udbetalingsdagen, bortfalder begrænsningen, så 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 gældsovertage 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 ved overførsel af obligationer til en konto i VP Securities A/S, 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 indfrielser eller nedbringelser 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 relevante obligationer til Jyske Realkredits konto i VP Securities A/S.

Salg og gældsovertagelse

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

Priser

Bidrag, rentetillæg, rente m.v.

Udover afdrag og rente kan Jyske Realkredit opkræve bidrag, rentetillæg, kursfradrag/-tillæg, 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: I eksisterende løbende kundeforhold kan Jyske Realkredit ændre satserne til låntagers ugunst med et varsel på mindst 1 måned. Varslet er dog på mindst 3 måneder for andelsboligforeninger og 6 måneder for forbrugere.

Ændringen skal være begrundet i markedsmæssige, forretningsmæssige, omkostningsmæssige, konkurrencemæssige, lovgivningsmæssige eller risiko- eller indtjeningsmæssige forhold. Her er en ikke-udtømmende liste over eksempler på sådanne forhold:

- a. Ændringer i retspraksis, lovgivningsmæssige ændringer eller myndighedskrav
- b. Ændringer i Jyske Realkredits adgang til penge- eller obligationsmarkederne eller det almindelige renteniveau
- c. Imødegå øgede omkostninger pga. tab eller hensættelser, skatter og afgifter
- d. Behov for at opretholde eller styrke kapitalgrundlaget eller kapitalberedskabet
- e. Ændringer i den generelle konkurrencemæssige situation på markedet for finansiering
- f. Ændret kundeadfærd, f.eks. efterspørgslen efter en bestemt ydelse falder
- g. Behov for at ændre sammensætningen af udlånsporteføljen, f.eks. ved at ændre andelen af afdragsfrie lån eller lån med variabel rente
- h. Behov for at udnytte ressourcer eller kapacitet på en mere hensigtsmæssig måde
- i. 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.

Ændringer kan også være begrundet i låntagers individuelle forhold, fx hvis:

- a. Låntager har eller har haft misligholdt sine forpligtelser i henhold til aftalevilkårene
- b. Der sker ændringer i låntagers individuelle forhold, som har haft betydning for fastsættelse af låntagers vilkår, herunder låntagers eller kautionistens økonomi, låntagers ejer- eller ledelsesforhold, sammensætning, omfang eller rentabiliteten af låntagers engagement med Jyske Realkredit
- c. Der sker ændringer i den pantsatte ejendoms værdifasthed, omsættelighed eller beskaffenhed i øvrigt.

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

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 kan ske uden varsel.

Gebyrer og afregningsprovision

Jyske Realkredit opkræver gebyrer for ydelser m.v., fx ekspedition af en lånesag, ændring af en fastrenteperiode, ændringer i aftaleforholdet. Jyske Realkredit kan opkræve kurstillæg/-fradrag, afregningsprovision m.v. ved optagelse, refinansiering 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.

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

Øvrige gebyrer eller andet vederlag, der fremover skal betales i bestående aftaler, kan indføres eller senere reguleres med et varsel på mindst 1 måned. Varslet er dog på mindst 3 måneder for andelsboligforeninger og 6 måneder for forbrugere.

En sådan ændring skal være begrundet i markedsmæssige, forretningsmæssige, omkostningsmæssige, konkurrencemæssige, lovgivningsmæssige eller risiko- eller indtjeningsmæssige forhold. Her er en ikke-udtømmende liste over eksempler på sådanne forhold:

- a. Ændringer i retspraksis, lovgivningsmæssige ændringer eller myndighedskrav
- b. Ændringer i Jyske Realkredits adgang til penge- eller obligationsmarkederne eller det almindelige renteniveau
- c. Imødegå øgede omkostninger pga. tab eller hensættelser, skatter og afgifter
- d. Behov for at opretholde eller styrke kapitalgrundlaget eller kapitalberedskabet
- e. Ændringer i den generelle konkurrencemæssige situation på markedet for finansiering
- f. Behov for at udnytte ressourcer eller kapacitet på en mere hensigtsmæssig måde
- g. Behov for at ændre sammensætningen af udlånsporteføljen, f.eks. ved at ændre andelen af afdragsfrie lån eller lån med variabel rente

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

Meddelelse af ændringer

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

Referencerenter (benchmarks og erstatningsbenchmarks)

Låntagere, som har indgået aftale om lån, hvor der anvendes en referencerente (et benchmark), som fx referencerenten CIBOR, kan læse om Jyske Realkredits tilbagefaldsplaner på jyskebank.dk.

Ophør af referencerenter (herefter benchmarks)

En aftalt benchmark-rente anses for ophørt eller ændret væsentligt, hvis én eller flere af følgende omstændigheder foreligger:

- Tilsynsmyndigheden for benchmark-administratoren meddeler, at det pågældende benchmark ikke længere vil blive offentliggjort, at det ikke er eller ikke længere vil være repræsentativt, og at benchmarket ikke vil blive repræsentativt igen, at anvendelsen ikke længere er lovlig, eller at det af andre årsager ikke længere må anvendes.
- Administrator eller dennes konkursforvalter meddeler, at benchmarket ikke længere vil blive offentliggjort, eller at det ikke længere må anvendes.
- Benchmarket offentliggøres ikke uden forudgående varsling fra administrator, konkursforvalter eller tilsynsmyndighed. I så fald beslutter Jyske Realkredit fra hvilken dato benchmarket anses for ophørt permanent. Beslutningen tages med udgangspunkt i den aktuelle situation, og de relevante myndigheders udmeldinger herpå. Indtil permanent ophør er konstateret, kan den sidst kendte opdaterede sats på det relevante benchmark anvendes.

Tidspunkt for anvendelse af erstatningsbenchmark

Erstatningsbenchmarket anvendes fra det tidspunkt, hvor der efter aftalen samt Jyske Realkredits almindelige forretningsbetingelser skulle være sket den næste fastsættelse af det oprindeligt aftalte benchmark, efter at benchmarkets ophør er konstateret.

Det oprindelige benchmark ændres ikke indenfor den periode, hvor renten aktuelt er fastsat. Skiftet sker som udgangspunkt ved den næste planlagte rentefastsættelse.

Principper for fastsættelse af erstatningsbenchmark

Hvis et erstatningsbenchmark ikke er fastlagt ved lov, kan Jyske Realkredit fastsætte det erstatningsbenchmark, der skal anvendes. Jyske Realkredit bestræber sig på at vælge et erstatningsbenchmark, der i størst muligt omfang afspejler samme marked som det oprindelige benchmark og er markedskonform.

Ved fastlæggelse af erstatningsbenchmarket lægges vægt på følgende faktorer:

- anbefalinger fra myndigheder og eventuelle "arbejdsgrupper" udpeget af myndigheder, brancheforeninger eller benchmark-administrator.
- anbefalinger og analyser fra brancheorganisationer, herunder International Swaps and Derivatives Association (ISDA) og Loan Market Association (LMA).
- anbefalinger og beslutninger fra toneangivende aktører i infrastrukturen, herunder clearingshuse, handelspladser og brokere

Offentliggørelse af erstatningsbenchmarks

Jyske Realkredit offentliggør til enhver tid de benchmarks, som Jyske Realkredit anser som mest velegnede erstatninger for anvendte benchmark-renter på hjemmesiden: jyskebank.dk.

Markedsforhold ændrer sig løbende, og Jyske Realkredit kan derfor til enhver tid ændre sin opfattelse af, hvilket erstatningsbenchmark der er mest velegnet.

Håndtering af renteforskel ("spread")

Forskelle mellem det oprindelige benchmark og erstatningsbenchmarket – fx forskelle i markedsforhold eller opgørelsesmetoder – kan medføre ændringer i den økonomiske værdi af betalingerne på et lån. Disse forskelle håndteres på en markedskonform måde, typisk ved at beregne medianforskellen mellem historiske værdier for det oprindelige benchmark og erstatningsbenchmarket.

Den beregnede forskel ("spread") anvendes som tillæg eller fradrag til erstatningsbenchmarket.

Hvis renten fastsættes med udgangspunkt i kuponen på de(n) obligation(er), der ligger til grund for lånet, vil renten blive fastsat ud fra erstatningsbenchmarket korrigeret med det beregnede spread fra skiftet til erstatningsbenchmarket og frem til refinansiering af obligationerne. Efter refinansiering vil renten blive fastsat med udgangspunkt i kuponen på de nye obligationer.

Hvis renten fastsættes som det oprindelige benchmark tillagt et bidrag/ rentetillæg vil renten blive fastsat ud fra erstatningsbenchmarket korrigeret med det beregnede spread fra skiftet til erstatningsbenchmarket og frem.

Generelle forhold

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

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

I alle situationer, hvor Jyske Realkredit eller låntager 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 yde denne et lån på samme vilkår, men hvor lånet ikke er baseret på udstedelse af obligationer. Låntager er forpligtet til at medvirke hertil.

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

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 post

Post fra Jyske Realkredit, herunder aftaler, vilkår og ændringer hertil, modtager låntager som udgangspunkt i elektronisk form fx indbakken i net- og mobilbanken.

Jyske Realkredit kan også vælge at sende aftaler til elektronisk underskrift og anden post via en udbyder af elektroniske post- og underskriftsløsninger, fx e-Boks.

Post anses for kommet frem på det tidspunkt, hvor den er tilgængelig i låntagers net- og mobilbank eller e-Boks

Post modtaget i net- og mobilbanken kan blive slettet i løbet af dit kundeforhold, hvis posten ikke længere er relevant, fx som følge af ophør af en aftale eller ændring af et kundeforhold.

Visse typer af post, som udsendes i elektronisk form, fx årsopgørelse, kan låntager mod gebyr modtage på papir eller i en anden elektronisk postløsning.

Er Jyske Realkredit blevet oplyst om låntagers kontaktoplysninger, fx mobilnummer og/eller mailadresse, er det låntagers eget ansvar altid at holde disse oplysninger opdateret hos Jyske Realkredit. Særskilt besked sendt fra Jyske Realkredit til et af de medier, der er oplyst til Jyske Realkredit, anses for meddelt til modtageren, uanset at denne ikke har opdateret oplysningerne.

Selvom Jyske Realkredit ikke er forpligtet til det, kan Jyske Realkredit alligevel vælge at give særskilt besked, når der sendes elektronisk post.

Jyske Realkredits erstatningsansvar

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:

- a. 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
- b. svigt i strømforsyning eller telekommunikation, lovindgreb eller forvaltningsakter, naturkatastrofer, krig, oprør, borgerlige uroligheder, sabotage, terror eller hærværk, herunder computervirus og hacking

- c. strejke, lockout, boykot eller blokade, uanset om konflikten er rettet imod eller iværksat af Jyske Realkredit selv eller dens organisation og uanset konfliktens årsag. Det gælder også, når konflikten kun rammer dele af Jyske Realkredit
- d. andre omstændigheder, som er uden for Jyske Realkredits kontrol

Jyske Realkredits ansvarsfrihed gælder ikke, hvis

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

Værneting og lovvalg

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

Om forretningsbetingelserne

Jyske Realkredits almindelige forretningsbetingelser gælder for alle aftaler mellem låntager og Jyske Realkredit.

Jyske Realkredit kan ændre forretningsbetingelserne uden varsel, hvis ændringerne er til fordel for låntager. Ellers vil ændringer ske med minimum 3 måneders varsel,

De ændrede almindelige forretningsbetingelser gælder herefter også for allerede eksisterende kundeforhold. De gældende forretningsbetingelser kan ses på jyskebank.dk/omjyskebank/aftaler. Låntager kan også kontakte Jyske Realkredit/Jyske Bank.

Ved uenighed med Jyske Realkredit

Er låntager ikke tilfreds med Jyske Realkredit, skal instituttet kontaktes.

Er låntager fortsat ikke enig med os efter at have drøftet problemstillingen, kan der klages til den klageansvarlige, Jyske Bank A/S, Juridisk afdeling, Vestergade 8-16, 8600 Silkeborg.

Herefter kan der klages til Det finansielle ankenævn, Finanssektorens Hus, Amaliegade 7, 1256 København K, tlf. 3543 6333, www.fanke.dk.

Klage over Jyske Realkredits overholdelse af den finansielle lovgivning kan ske til Finanstilsynet.

Tilsynsmyndighed

Jyske Realkredit er under tilsyn af Finanstilsynet, Strandgade 29, 1401 København K