Långuide til erhvervskunder

Gældende fra 21. december 2023

Indhold

Vi har samlet en række oplysninger og lovpligtige informationer i denne Långuide:

1. Generelle oplysninger
2. Almindelige forretningsbestemmelser for realkreditlån til erhvervskunder
3. Almindelige forretningsbestemmelser for kursfastsættelse
4. Almindelige bestemmelser for fastkursaftaler
5. Fakta om indfrielse
6. Ordforklaring
7. Generelle oplysninger om Totalkredit
8. Beskyttelse af dine personoplysninger

1. Generelle oplysninger

Totalkredit A/S har indgået samarbejdsaftale med en række danske finansielle institutter. Det betyder, at disse institutter formidler og tilbyder Totalkredits realkreditprodukter og håndterer udbetalingen af Totalkredit-lån til erhvervskunder.

Totalkredit tilbyder lån til erhvervskunder med pant i følgende ejendomme:

- Private udlejningsejendomme
- Industri- og håndværksejendomme
- Kontor- og forretningsejendomme
- Andelsboligforeninger.

Totalkredit tilbyder lån til nybyggeri, ejerskifte, om- og tilbygning, tillægsbelåning og omlægning af lån og stiftelse af andelsboligforeninger.

Læs mere om Totalkredit på totalkredit.dk, og find links til de institutter, der har indgået samarbejdsaftale med Totalkredit på erhvervsområdet.

Ansvar og arbejdsområde

Det er det formidlende institut, der ekspederer og berigtiger lånesagen. Det er Totalkredit, der afgiver lånetilbuddet. Instituttet svarer også på spørgsmål om Totalkredits produkter, priser, udlånsområde, låneformål, betingelser for tilbud og lånudbetaling mv.

Vær opmærksom på, at Totalkredit ikke rådgiver og vejleder ud over informationen i lånetilbuddet og de tilhørende dokumenter. Denne rådgivning er ikke uafhængig. Det formidlende institut kan vælge at yde rådgivning, eller det kan eventuelt henvise til særlige rådgivere – både inden og under optagelse af et Totalkredit-lån.

Det er låntager, der vælger lånets type, løbetid, afdragsprofil, obligationsrente, afregning mv. – evt. efter rådgivning fra det formidlende institut. Totalkredit er derfor ikke ansvarlig for låntagers beslutninger i forbindelse med udbetaling og afregning af et Totalkredit-lån.

Supplerende sikkerhed for lånet
Som sikkerhed for lånet har Totalkredit pant i låntagers ejendom. Derudover kan det formidlende institut stille en supplerende sikkerhed for lånet over for Totalkredit. Denne sikkerhed er alene et forhold mellem instituttet og Totalkredit, og instituttet kræver derfor ikke, at låntager skal betale for den.

Totalkredit gør kun brug af den supplerende sikkerhed, som instituttet har stillet, hvis låntager misligholder sine betalingsforpligtelser. Hvis det formidlende institut betaler Totalkredit det udestående beløb, vil instituttet herefter opkræve beløbet hos låntager.

Pengeinstituttet modtager penge fra Totalkredit for at stille den supplerende sikkerhed, og de får også penge for at formidle lånet til Totalkredit.

2. Almindelige forretningsbestemmelser for realkreditlån til erhvervskunder

Disse bestemmelser gælder for alle realkreditlån, der ydes af Totalkredit til erhvervskunder.

Det formidlende institut skal have modtaget nødvendig legitimation vedrørende låntager, før lånetilbud udarbejdes.

Et lån ydes på grundlag af obligationer. Til sikkerhed for lånet udstedes et elektronisk realkreditpantebrev.

Udlån sker på baggrund af lånetilbud med tilhørende dokumenter, herunder låne- og pantsætningsaftalens bestemmelser.

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

a) der indledes retsforfølgning mod ejendommen.
b) der indledes frivillig eller ufrivillig insolvensbehandling mod låntager.
c) låntager dør.
d) der er restancer på låntagers øvrige lån til Totalkredit.

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

Tinglysning
Totalkredit laver et elektronisk realkreditpantebrev på grundlag af den underskrevne låne- og pantsætningsaftale. Det elektroniske pantebrev sendes derefter til tinglysning. Det elektroniske pantebrev kan indholdsmæssigt og opstillingsmæssigt adskille sig fra låne- og pantsætningsaftalen. Det elektroniske pantebrev kan dog ikke pålægge låntager forpligtelser, som ikke følger af lånetilbuddet med tilhørende dokumenter, herunder låne- og pantsætningsaftalen.

Lånudbetaling
Lån skal normalt udbetales senest seks måneder efter tilbuddets dato.

Ved udbetalingen betales lånesagsgebyr (lånoptagelse) og andre kreditomkostninger. Andre gebyrer til Totalkredit fremgår af det til enhver tid gældende prisblad.

Da Totalkredit har fælles obligationsudstedelse med Nykredit Realkredit A/S, vil lånets obligationer blive udstedt af sidstnævnte.

Lån udbetales i den eller de fondskoder, der er åbne for udlån på udbetalingstidspunktet.

Udbetaling kan ske på grundlag af et realkreditpantebrev tinglyst uden anmærkninger eller mod en garanti for, at realkreditpantebrevet er tinglyst inden for en aftalt frist.

Lån udbetales via det formidlende institut. Afregnes lånet kontant, udbetales det på grundlag af gennemsnitskursen "Nasdaq CPH konsolideret referencekurs" fratrukket et kursfradrag, medmindre andet er fastsat i lånetilbuddet eller aftalt med Totalkredit. Yderligere oplysninger om kursfastsættelse findes i afsnittet "Almindelige forretningsbestemmelser for kursfastsættelse".

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

Udbetales lån ved overførsel af obligationer til en konto i VP Securities A/S, bliver låneomkostninger og vedhængende kuponrente opkrævet i forbindelse med udbetalingen.

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

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

Kurssikring
Ønsker låntager at kende beløbet, der udbetales, eller låse renten på det nye lån, kan låntager indgå en kurssikring. En kurssikring kan indgås i hele perioden fra udarbejdelse af lånetilbuddet frem til udbetalingstidspunktet.

Ved kurssikring afregnes lånet til en given kurs på en given dato som aftalt mellem låntager og det formidlende pengeinstitut eller mellem låntager og Totalkredit. Det kontante låneprovenu afregnes altid til det formidlende institut.

En kurssikring er bindende for både låntager, Totalkredit og det formidlende institut.

Jo længere tid der går fra udarbejdelse af lånetilbuddet til udbetaling af lånet, jo større risiko er der for, at kursen ændrer sig væsentligt. Hvis der er tale om et obligationslån, betyder et kursfald på de tilbudte obligationer, at der udbetales et lavere kontantbeløb end det, der fremgår af lånetilbuddet. Hvis der er tale om et kontantlån, får det nye lån en højere obligationshovedstol og dermed en højere kontantrente og ydelse. Indgåelse af kurssikring giver sikkerhed om disse forhold.

Kurssikring indgås ved at kontakte dit formidlende institut, som også kan oplyse den aktuelle kurs og ydelse for lånet.

Ved notering af kurskontrakter og indgåelse af fastkursaftaler skal der betales et gebyr til Totalkredit.Gebyrerne og øvrige omkostninger ved en fastkursaftale fremgår af Totalkredits prisblad.

Læs mere om indgåelse af fastkursaftale i afsnittene "Almindelige forretningsbestemmelser for kursfastsættelse" og "Almindelige bestemmelser for fastkursaftaler".

Bidrag, gebyrer og andre omkostninger (vederlag) - fx kursfradrag og kurstillæg
Bidragets størrelse og beregningsmetode fastsættes i forbindelse med ydelse af lånet.

Bidraget beregnes som en procentsats af lånets restgæld (dvs. af kontantrestgælden for kontantlån og af obligationsrestgælden ved obligationslån). Betalingen sker forholdsmæssigt som en del af lånets terminsydelse.

Bidragssatsen fastsættes individuelt ved lånets udbetaling.

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

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

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

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

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

Læs mere om kursfradrag og kurstillæg i ”Almindelige forretningsbestemmelser for kursfastsættelse” og under afsnittet "Ordforklaring" i denne långuide.

Du kan altid finde de gældende omkostninger i Totalkredits prisblad på totalkredit.dk.

Ændring af bidrag, gebyrer og andre omkostninger (vederlag) - fx kursfradrag og kurstillæg
Bidrag, gebyrer og andre omkostninger (vederlag) er variable.

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

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

a) Ændringer i lovgivning, retspraksis og myndighedspraksis
b) Ændringer i krav og forventninger fra ratingbureauer og investorer, herunder krav og forventninger af betydning for prissætningen på obligationerne bag Totalkredits udlån
c) Omkostningsudviklingen, eksempelvis som følge af
    - øgede omkostninger til fremskaffelse af kapital,
    - ændrede krav til kapitalgrundlag, kapitalberedskab, likviditet eller solvens,
    - øgede skatter eller afgifter,
    - øgede distributionsomkostninger, eller
    - generelle garantiordninger
d) Øgede tab eller risiko for tab, nedskrivninger eller hensættelser til tab
e) Behov for ændringer i sammensætningen af Totalkredits låneportefølje, fx en reduktion af mængden af lån med variabel rente

f) Behov for at motivere Totalkredits kunder til at vælge udvalgte produkter, fx lån med afdrag
g) Øgede risici, herunder operationelle risici
h) Faldende ejendomspriser eller strukturelle udviklinger i ejendomsmarkedet
i) Administrative forhold eller behov for bedre udnyttelse af Totalkredits kapacitet og ressourcer
j) Øvrige forhold, som indebærer behov for øget indtjening eller en ændret prisstruktur
k) Låntagers betalingsmisligholdelse
l) Ændringer i låntagerspecifikke forudsætninger, herunder låntagers økonomiske forhold eller sammensætningen, omfanget eller rentabiliteten af låntagers engagement med Totalkredit, eller
m) Ændringer i den pantsatte ejendoms belåningsgrad, værdifasthed eller omsættelighed.

Ændringer vedrørende bidrag samt væsentlige ændringer vedrørende andet vederlag i eksisterende låneforhold meddeles individuelt til andelsboligforeninger med tre måneders varsel og til andre låntagere med en måneds varsel til en termin med virkning fra førstkommende termin. Ændringer begrundet i udefrakommende forhold, som Totalkredit ikke har indflydelse på, kan dog ske uden varsel. Varsling af generelle ændringer kan ske ved annoncering i dagspressen.

Øvrige ændringer, herunder ændringer vedrørende gebyrer eller morarente samt mindre væsentlige ændringer vedrørende andet vederlag, annonceres med tre måneders varsel i Totalkredits prisblad, som er tilgængeligt på totalkredit.dk.

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

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

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

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

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

Negative renter
Renten kan være negativ på lån med fast rente og lån med variabel rente. Ved refinansiering af variabelt forrentede obligationslån kan Totalkredit dog bestemme, om renten på lånet fremover kan blive lavere end 0%. Har du et variabelt forrentet obligationslån, som du har fået tilbudt før den 20. maj 2015, kan din renten på lånet dog ikke blive lavere end 0%.

Totalkredit fastsætter principperne for afregning af negative rentebeløb og genberegning af lånets ydelser. Negative rentebeløb kan fx anvendes til at mindske terminsydelsen eller til et forhøjet afdrag på lånet.

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

Hvis du ikke er tilmeldt Betalingsservice, indsætter vi pengene på din NemKonto.Totalkredit kan vælge en anden måde at afregne negative ydelser på.

Grøn finansiering
Totalkredit tilbyder finansiering og refinansiering med grønne realkreditobligationer til større erhvervskunder med ejendomme, der på finansierings-/refinansieringstidspunktet opfylder særlige krav til blandt andet energimærkning. De særlige krav skal opfyldes, hver gang et lån skal refinansieres med grønne realkreditobligationer. Ellers refinansieres lånet med traditionelle realkreditobligationer – hvilket også sker, hvis Totalkredit på refinansieringstidspunktet ikke længere tilbyder refinansiering med grønne realkreditobligationer. De specifikke krav kan tilgås på Totalkredits hjemmeside. Grønne realkreditobligationer har samme karakteristika som traditionelle realkreditobligationer.

Ekstraordinær indfrielse
Lån finansieret af konverterbare obligationer kan indfries ekstraordinært ved aflevering af obligationer i samme fondskode som lånet.

Indfrielse kan ligeledes ske ved kontant betaling af lånets obligationsrestgæld til kurs 100 til en betalingstermin – for visse RenteMax-lån dog til kurs 105. Opsigelse skal ske med et bestemt varsel til en termin for obligationerne. Fristen fastsættes af Totalkredit.

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

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

Særlige vilkår
Hvis låntager fortier forhold, som har indflydelse på lånudmålingen, værdiansættelsen eller kreditvurderingen, eller låntager afgiver urigtige oplysninger om sådanne forhold, kan Totalkredit uden varsel ophæve låneaftalen eller opsige lånet.

Lånet forfalder til indfrielse uden varsel, hvis ejendommen overgår til en anvendelse, der ville have medført en anden låntype, lavere lånegrænse, lavere værdiansættelse eller kortere løbetid end den, lånet er ydet til. Låntager har pligt til at kontakte Totalkredit, hvis anvendelsen af ejendommen ændres.

Totalkredit kan trække oplysninger om den belånte ejendom i Bygnings- og Boligregistret (BBR), så længe Totalkredit har pant i ejendommen. Ligeledes kan Totalkredit til enhver tid forlange at se de seneste to års regnskaber, inkl. specifikationer, for låntagers virksomhed og eventuelle datter- og associerede virksomheder. Totalkredit kan kræve dokumentation for ejerandele i datter- og associerede virksomheder, såfremt oplysningen ikke fremgår i regnskabet. Ved personligt ejede virksomheder kan Totalkredit kræve oplysninger om låntagers privatøkonomiske forhold, fx formue/indkomst-opgørelse, årsopgørelse og skattemappe. Totalkredit kan kræve dokumentation for, at ydelser på foranstående prioriteter er betalt, eller indhente oplysninger herom igennem andre realkreditinstitutter, herunder anvende disse institutters informationssystemer.

Totalkredit kan bede låntagere med et samlet engagement på mere end 75 mio. kr. om at indlevere et koncernregnskab, også selvom låntager ikke er forpligtet til at udarbejde et sådant efter årsregnskabsloven. Koncernregnskabet skal omfatte det eller de øverste danske selskab(er) som moderselskab og direkte og indirekte datterselskaber. Koncernregnskabet skal indeholde omsætning og pengestrømsopgørelse efter gældende praksis i årsregnskabsloven.

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

- nedbrud i/manglende adgang til it-systemer eller beskadigelser af data i disse systemer, der kan henføres til nedennævnte begivenheder, uanset om det er Totalkredit selv eller en ekstern leverandør, der står for driften af systemerne.

- svigt i Totalkredits 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 Totalkredit selv eller dens organisation, og uanset konfliktens årsag. Det gælder også, når konflikten kun rammer dele af Totalkredit.
- andre omstændigheder, som er uden for Totalkredits kontrol.

Totalkredits ansvarsfrihed gælder ikke, hvis

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

Elektronisk kommunikation og aftaleindgåelse
Totalkredit kan give alle oplysninger i elektronisk form, selv om der i aftaledokumenter, vilkår mv. bruges ord som ”skriftligt”, ”brev” mv.

De typer af breve og dokumenter, som du modtager digitalt, kan være meddelelser om rente- og gebyrændringer, opkrævninger på lån, herunder erindringsskrivelser, øvrige dokumenter relateret til lån, aftaledokumenter og vilkår samt varsling om ændringer i vilkårene.

Elektroniske breve og dokumenter har samme retsvirkning som almindelig post. Låntager skal åbne og kontrollere det, der sendes elektronisk, på samme måde som almindelig post. Låntager er selv forpligtet til at sikre, at der er adgang til det elektroniske medie, fx Totalkredits netbank eller e-Boks. Totalkredit kan fortsat sende breve og dokumenter med almindelig post, hvis det er den bedste måde at informere på.

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

3. Almindelige forretningsbestemmelser for kursfastsættelse

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

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

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

Ved udbetaling af et lån til låntager udstedes der obligationer i forbindelse med lånoptagelsen. Totalkredit fastsætter kursen på obligationerne, og låntager modtager kontanter, der modsvarer obligationernes værdi (efter fradrag af omkostninger). Lån kan også udbetales i obligationer, men da denne udbetalingsform ikke medfører kursfastsættelse, er den ikke omfattet af disse almindelige forretningsbestemmelser.

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

Børsmæglerforeningens medlemmer og danske realkreditinstitutter har indgået en frivillig aftale om offentliggørelse af alle kursfastsættelser i forbindelse med afregning af realkreditlån samt alle de obligationshandler, som de pågældende foretager i obligationer udstedt af danske realkreditinstitutter. Denne offentliggørelse foretages og er tilgængelig via Nasdaq Copenhagens hjemmeside.

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

Ved henvendelse til formidlende institut kan låntager få yderligere information om, hvordan der fastsættes kurser, ligesom der gerne foretages en gennemgang af disse forretningsbestemmelser for kursfastsættelse.

Ønskes obligationer overført til et værdipapirdepot, kan formidlende institut sørge for dette.

Udbetalingsmetoder
Ved udbetaling af lån kursfastsættes obligationerne til en kurs, der er fastsat efter en af følgende metoder:

Gennemsnitskurs (dagskurs)
Lån udbetales på grundlag af den af Nasdaq Copenhagen offentliggjorte "Nasdaq CPH konsolideret referencekurs", som er den gennemsnitskurs, Totalkredit anvender, jf. afsnittet "Generelle forudsætninger for realkredithandel".

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

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

Kursen på lånets obligationer fastsættes til gennemsnitskursen på den første børsdag, efter at Totalkredit har modtaget udbetalingsanmodningen fratrukket et kursfradrag. Totalkredit kan fastsætte tidsfrister for indlevering af anmodninger om udbetaling.

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

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

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

Ved afgivelse af tilbud på en fastkursaftale er aftalekursen bindende for Totalkredit i 15 minutter. I løbet af de15 minutter skal låntager tage stilling til den tilbudte kurs. Accepteres Totalkredits tilbud inden for de 15 minutter, er aftalen indgået og forpligtende for begge parter.

Beregning af terminsfradrag/-tillæg ved lånudbetaling med en fastkursaftale
Terminsfradraget/-tillægget til kurssikringen bliver beregnet på basis af obligationens pålydende rente fra aftaletidspunktet til udbetalingstidspunktet svarende til Totalkredits umiddelbare rentetab/-gevinst i fastkursaftalens løbetid. Fradraget/tillægget reguleres dog med den rente, som Totalkredit kan placere provenuet fra kursfastsættelsen af obligationerne til på pengemarkedet. Denne pengemarkedsplacering sker til en rente, der har samme løbetid som fastkursaftalen med et fradrag. Terminsfradraget/-tillægget rundes ned til nærmeste 0,05 kurspoint.

Refinansieringsmetoder
Flere gange årligt foretages refinansiering af Totalkredits Tilpasningslån, F-kort, RenteMax og Cibor-lån. Tidspunktet for refinansiering fremgår af aftalegrundlaget mellem låntager og Totalkredit.

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

Tilpasningslån

Auktionskurs og/eller gennemsnitskurs – Refinansiering
Forud for auktionen fastsætter Totalkredit, hvilke obligationer en refinansiering skal ske på basis af, samt øvrige vilkår for refinansiering. Ved refinansiering af Tilpasningslån anvendes som udgangspunkt et vægtet gennemsnit af de kurser, som Totalkredit har opnået på auktion over de pågældende obligationer forud for refinansieringstidspunktet. Den vægtede kurs fratrækkes et kursfradrag.

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

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

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

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

F-kort, RenteMax og Cibor-lån

Fastsættelse af rentetillæg og/eller kurs
Rentetillægget til rentesatsen ændres i forbindelse med refinansiering af lånet.

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

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

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

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

Indfrielsesmetoder
Ved indfrielse af lån kursfastsættes obligationerne til en kurs, der er fastsat efter et af følgende principper:

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

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

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

Ved afgivelse af tilbud på en fastkursaftale er aftalekursen bindende for Totalkredit i 15 minutter. I løbet af de15 minutter skal låntager tage stilling til den tilbudte kurs. Accepteres Totalkredits tilbud inden for 15 minutter, er aftalen indgået og forpligtende for begge parter.

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

Omkostninger ved kursfastsættelse
De samlede omkostninger ved kursfastsættelse består af:

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

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

Oplysninger om de gældende satser for kursfradrag, kurstillæg og afregningsprovision samt øvrige omkostninger i forbindelse med udbetaling, refinansiering og indfrielse af lån findes i Totalkredits prisblad. Prisbladet findes på totalkredit.dk.

Satserne for kursfradrag, kurstillæg og afregningsprovision kan ændres af Totalkredit. Se nærmere herom i "Almindelige forretningsbestemmelser for realkreditlån til erhvervskunder".

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

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

Generelle forudsætninger for Totalkredits kursfastsættelse
Ved kursfastsættelsen af obligationer modtager låntager følgende oplysninger:

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

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

Principper for kursfastsættelse
Totalkredit anvender følgende principper for kursfastsættelse:

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

Det regulerede marked
Det regulerede marked er den markedsplads, hvor obligationerne er optaget til handel: Nasdaq Copenhagen.

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

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

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

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

Generelle forbehold
Normalt afregner Totalkredit obligationshandler til en kurs med det samme eller til en gennemsnitskurs. Der er dog følgende undtagelser, når

- der refinansieres til en auktionskurs.
- der refinansieres efter princippet "refinansieringskurs".
- der forekommer en særlig markedssituation.
- der er tale om obligationer, hvor der ikke er løbende handel.

I de to sidste tilfælde fastsætter Totalkredit den bedst mulige kurs med udgangspunkt i de kurser, som Totalkredit kan eller forventer at kunne få på obligationsmarkedet.

Ved løbende handel forstås kontinuerlig handel med en betydelig omsætning i den pågældende obligation,og hvor der normalt dagligt tilbydes aktuelle priser.

For sjældent handlede obligationer, hvor der ikke er daglige købs- og salgskurser, fastsættes kursen på obligationerne, så låntager sikres den efter omstændighederne bedst mulige kurs. Handles der ikke i den obligation, som fastkursaftalen vedrører, vil Totalkredit benytte den senest handlede kurs.

Vurderer Totalkredit, at den senest handlede kurs ikke er en realistisk og aktuel markedskurs, fastsættes en kurs under hensyntagen til udbud og efterspørgsel, det senest handlede kursniveau, såvel nationale som internationale begivenheder, som kan have betydning for rente- og kursudviklingen, og tilgængelige oplysninger om tilsvarende obligationer hos sammenlignelige udstedere.

Fastsættes kursen uden for obligationsmarkedets normale åbningstid, som er alle børsdage mellem kl. 9.00 og 17.00, kan Totalkredit tilbyde en kurs, der ligger inden for eller på intervallet af købs- og salgskurserne på det regulerede marked, hvis der ved lukketid har været stillet en pris i den pågældende obligation. Dertil kommer et forhøjet kursfradrag/kurstillæg til dækning af den øgede risiko ved, at obligationshandlen først kan udføres den efterfølgende børsdag.

Hvis der umiddelbart før eller efter lukketid er sket væsentlige ændringer af markedsforholdene, der kan give en betydelig forskel mellem købs- og salgskursen, vil Totalkredit tilbyde en kurs under hensyntagen til markedsforholdene på tilsvarende måde som ved kursfastsættelse af sjældent handlede obligationer.

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

Ændringer til ”Almindelige forretningsbestemmelser for kursfastsættelse” vil blive meddelt på Totalkredits hjemmeside totalkredit.dk.

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

4. Almindelige bestemmelser for fastkursaftaler

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

Fastkursaftalen er betinget af, at låntager senest fire bankdage før den aftalte udbetalingsdato har opfyldt udbetalingsvilkårene, eller at formidlende institut har stillet garanti herfor.

Hvis fastkursen løber længere end seks måneder, skal Totalkredit have modtaget underskrevet låne- og pantsætningsaftale senest seks måneder fra fastkursaftalens indgåelse.

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

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

Udbetaling
Udbetalingstidspunktet på en fastkursaftale kan kun ændres, hvis der indgås en ny aftale.

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

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

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

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

5. Fakta om indfrielse

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

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

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

Konverterbare realkreditlån kan indfries ved:

- opsigelse til termin
- straksopsigelse
- indfrielse med obligationer.

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

Vær opmærksom på, at for visse RenteMax-lån er indfrielseskursen 105. Hvis RenteMax-lån skal refinansieres, er det muligt at indfri lånets obligationsrestgæld til kurs 100 på refinansieringstidspunktet.

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

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

Ved opsigelse til termin sker indfrielsen ultimo terminen. Da renten kan ændre sig i opsigelsesperioden, kan der indgås fastkursaftale, så det nye låns vilkår fastlægges allerede på beslutningstidspunktet.

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

Mellemregningsrenten afhænger af gældende markedsforhold på tidspunktet for indfrielsen af lånet. Satsen på mellemregningsrenten fastsættes på basis af Nationalbankens aktuelle indskudsbevisrente med et fradrag.

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

Indfrielse med obligationer
Indfrielse med obligationer kan ske ved, at der indleveres obligationer svarende til obligationsrestgælden.Dette vil typisk være økonomisk fordelagtigt, når obligationskursen er under 100 (105 for konverterbare RenteMax-lån). Obligationerne skal have samme fondskode som lånets obligationer.

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

Tilpasningslån
Tilpasningslån er baseret på inkonverterbare obligationer. Et Tilpasningslån kan indfries ved indlevering af obligationer til Totalkredit svarende til den mængde obligationer, der ligger bag lånet på indfrielsestidspunktet. Obligationerne skal have samme fondskode som lånets obligationer. Markedskursen på obligationerne kan godt være over 100.

Et Tilpasningslån kan ikke indfries de sidste to måneder, inden det rentetilpasses, medmindre det er opsagt skriftligt senest den sidste bankdag to måneder før rentetilpasning. Totalkredit kan ændre disse frister. Indfrielse sker ved kontant betaling. Generelt gælder det, at en delvis indfrielse, bortset fra indfrielse af et rentetilpasningsbeløb, kun kan ske forholdsmæssigt i hver af de obligationsårgange, der ligger bag lånet.

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

De præcise regler for indfrielse af Tilpasningslån fremgår af låne- og pantsætningsaftalen.

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

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

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

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

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

Generelle oplysninger
Ved indfrielse skal der betales en forholdsmæssig terminsydelse frem til indfrielsestidspunktet, et gebyr og eventuel afregningsprovision. Indfrielsesbeløbet reguleres, så terminsydelsernes rente og afdrag svarer til renten og afdraget på de bagvedliggende obligationer.

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

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

6. Ordforklaring

Belåningsinterval
Belåningsintervallet angiver, hvor meget lånet udgør i forhold til ejendommens værdi. Er et lån fx i belåningsintervallet 0-70%, betyder det, at lånet er placeret inden for 70% af ejendommens værdi, og at der ikke er et foranstående lån.

Delydelse
Den første termin efter et låns udbetaling er som regel kortere eller længere end en normal terminsperiode.

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

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

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

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

Effektiv rente ekskl. omkostninger
Den effektive rente ekskl. omkostninger beregnes på samme måde som ÅOP (årlige omkostninger i procent). Forskellen er, at der ikke medregnes omkostninger ved optagelse af lånet.

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

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

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

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

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

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

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

Kreditortermin
Kreditortermin er en betegnelse for de tidspunkter, hvor der udbetales renter og udtrukne obligationer til obligationsejere.

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

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

Udbetaling af lån
Låntager betaler altid et kursfradrag, når lånet bliver udbetalt.

- Ved udbetaling af obligationslån bliver kursfradraget trukket fra lånebeløbet. Det betyder, at låntager får mindre udbetalt.

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

Refinansiering af lån
Låntager betaler altid et kursfradrag, når lånet skal refinansieres.

- Ved refinansiering af kontantlån (fx Tilpasningslån) bliver kursfradraget indregnet i kontantlånsrenten. Det betyder, at låntager betaler kursfradraget løbende via en højere kontantlånsrente.

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

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

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

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

Du kan se de aktuelle satser i Totalkredits prisblad.

Mellemregningsrente
Se ordforklaring for "Opsigelsesrente".

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

Opsigelsesrente opstår, fordi Totalkredit er forpligtet over for obligationsejerne indtil næste terminstidspunkt. Derfor skal låntager – ud over restgælden på opsigelsestidspunktet – betale den obligationsrente, som restgælden bliver tilskrevet i perioden, indtil obligationerne kan trækkes ud af markedet.

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

Forskellen mellem obligationsrente og mellemregningsrente kaldes opsigelsesrente.

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

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

Refinansiering
Refinansiering sker, når Totalkredit sælger nye obligationer på obligationsmarkedet som erstatning for de obligationer, der udløber på tidspunktet for refinansiering. Salget af nye obligationer sker typisk umiddelbart op til refinansieringstidspunktet.

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

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

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

Rentetillæg
På flere af Totalkredits variabelt forrentede lån (fx F-kort og RenteMax) består lånets kuponrente dels af en referencerente dels af et rentetillæg, som fastsættes ved obligationens åbning eller ved refinansiering. Rentetillægget er fast i hele obligationens løbetid og kan både være positivt og negativt. Ved refinansiering af lånet fastsættes et nyt rentetillæg. Rentetillægget kan sammen med obligationens markedskurs udtrykkes som obligationsinvestorernes prissætning af kreditrisikoen på obligationen inkl. evt. pris for renteloft.

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

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

Vedhængende rente
Renter af obligationer udbetales ved en kreditortermin til den pågældende obligationsejer.

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

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

Vægtet restløbetid
Tilpasningslån kan være finansieret med flere forskellige bagvedliggende obligationer. Eksempelvis kan et Tilpasningslån med fem år mellem rentetilpasningerne være udstedt på baggrund af fem forskellige obligationer med fem forskellige udløbstidspunkter.

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

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

7. Generelle oplysninger om Totalkredit

Som alle andre realkreditinstitutter er Totalkredit underlagt løbende kontrol af Finanstilsynet. Totalkredit er registreret i CVR-registret med CVR-nr. 21 83 22 78.

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

Forenet Kredit
Som kunde i Totalkredit har du mulighed for at blive medlem af Forenet Kredit, der står bag både Totalkredit og Nykredit.

Som hovedaktionær i Nykredit-koncernen er det Forenet Kredits formål at sikre, at koncernen både nu og fremover kan drive finansiel virksomhed på et finansielt bæredygtigt grundlag til gavn for koncernens kunder.

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

Totalkreditkunder, som er meldt ind i Forenet Kredit, har stemmeret ved valg til Forenet Kredits repræsentantskab og har mulighed for at stille op til valg til repræsentantskabet på lige fod med øvrige medlemmer af foreningen.

Læs mere om Forenet Kredit på forenetkredit.dk.

Klageadgang
Hvis du ønsker at klage over det formidlende instituts eller Totalkredits behandling af din sag, anbefaler vi, at du i første omgang retter henvendelse til det formidlende institut.

Hvis du efter henvendelse til instituttet fortsat ikke synes, der er fundet en tilfredsstillende løsning, eller hvis din henvendelse vedrører dokumenter, informationsmateriale eller lignende fra Totalkredit, kan du kontakte Totalkredits klagefunktion:

Totalkredit A/S
Juridisk afdeling
Sundkrogsgade 25
2150 Nordhavn
Tlf.: 44 55 54 00
tk.klage@totalkredit.dk

21.12.2023

Kan der ikke opnås enighed, kan klage fremsendes til:

Det finansielle ankenævn
Amaliegade 7
1256 København K
Tlf. 35 43 63 33
fanke.dk

8. Beskyttelse af dine personoplysninger

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

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

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

Totalkredit A/S
Juridisk Afdeling
Sundkrogsgade 25
2150 Nordhavn
tk.klage@totalkredit.dk

eller:

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

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

Totalkredits databeskyttelsesrådgiver
Sundkrogsgade 25
2150 Nordhavn
tk.databeskyttelsesraadgiver@totalkredit.dk

21.12.2023