Totalkredits lånevilkår for RenteMax+ 5 med renteloft og refinansiering

- version 01/2023-R+5

Dette er vilkårene for RenteMax+ 5.

Lånets væsentlige karakteristika
RenteMax+ 5 er et obligationslån med variabel rente, renteloft, refinansiering og mulighed for afdragsfrihed. Lånets rente bliver ændret hvert halve år. Ved refinansiering fastlægges lånets rentetillæg og renteloft for næste periode. Hvis du skifter fra afdragsfrihed til at betale afdrag, stiger ydelsen markant. Et lån med variabel rente har typisk en lavere ydelse end et lån med fast rente. Til gengæld kan renten og dermed ydelsen på lånet både stige og falde, mens du har lånet. Renteloftet begrænser i en fastsat periode, hvor meget renten kan stige. Renten kan blive negativ. Ud over rente og eventuelle afdrag betaler du bidrag i hele lånets løbetid. Der kan være yderligere gebyrer og andre omkostninger forbundet med lånet, fx ved ændring, refinansiering eller indfrielse. Bidrag, gebyrer og andre omkostninger kan ændres med forudgående varsel. Bidraget på RenteMax+ 5 lån er højere end på andre RenteMax5 lån.

Når lånets restgæld medregnet foranstående hæftelser er mindre end 60% af ejendommens værdi på belåningstidspunktet, har du mulighed for at til- og fravælge afdragsfrihed.

Når lånet udløber, forfalder lånets eventuelle restgæld til fuld betaling i lånets sidste termin. Afhængig af, hvor stor restgælden er, kan du betale den via opsparing, ved at sælge boligen eller du kan optage et nyt lån, hvis du kan kreditgodkendes til det.

Lånet er inkonverterbart. Det betyder, at du kun kan indfri det til markedskursen på de obligationer, der ligger bag lånet. Ved hver refinansiering er der dog mulighed for at indfri (opsige) lånet til kurs 100 med et varsel. Du kan ikke indfri lånet i de sidste to måneder før en refinansiering, medmindre lånet allerede er opsagt. Perioden på to måneder kan forlænges. Du kan som udgangspunkt ikke optage yderligere lån i Totalkredit med prioritetsstilling efter RenteMax+ 5.

Du kan læse mere om lånets egenskaber i disse lånevilkår, som udgør en del af den aftale om lån og pantsætning, du indgår med Totalkredit.

Renten på lånet

Renten på dit lån er variabel, og består af en reference-rente og et rentetillæg. Renten bliver tilskrevet hvert kvartal.

Sådan fastsættes renten

Referencerentesatsen på dit lån bliver ændret hvert halve år i henholdsvis juni og december eller marts og september (renteregulering). Dit lån har et renteloft, som bliver ændret ved hver refinansiering. Rentetillægget bliver også ændret ved hver refinansiering og evt. også ved den første renteregulering efter en refinansiering. Du kan læse mere om ændring af renteloft og rentetillæg i afsnittet *Refinansiering – udskiftning af obligationerne bag lånet* i disse lånevilkår.

Lånets referencerente er 6 måneders Cibor-renten. 6 måneders Cibor-renten bliver hver dag noteret af DFBF (Danish Financial Benchmark Facility ApS), men referencerenten på dit lån bliver kun reguleret hvert halve år. Den halvårlige regulering sker på baggrund af 6 måneders Cibor-renten, der er noteret de sidste fem bankdage frem til og med 4. sidste bankdag i henholdsvis juni og december eller marts og september. Totalkredit beregner den nye rente på lånet ved at lægge den regulerede referencerente sammen med det gældende rentetillæg. Resultatet af beregningen ganges med 365 og divideres med 360 som følge af forskelle i den måde, man beregner renten på (rentekonventioner).

Långiver
Totalkredit A/S
Sundkrogsgade 25
2150 Nordhavn
cvr-nr. 21 83 22 78

Den beregnede rente vil være renten for dit lån de efterfølgende seks måneder. Den vil være gældende fra 1. januar og 1. juli eller fra 1. april og 1. oktober.

I forbindelse med udbetalingen af dit lån og ved hver refinansiering fastsætter Totalkredit, om beregningen af lånets rente – frem til næste refinansieringstidspunkt – sker i juni og december eller i marts og september.

Totalkredit foretager beregningen af lånets rente, og den har bindende virkning for dig.

Mulighed for ved refinansiering at ændre måden renten fastsættes på
Totalkredit kan ved refinansiering af dit lån beslutte, på hvilken eller hvilke andre bankdage lånets rente fremover skal beregnes, eller at renten skal beregnes ud fra referencerenten i andre måneder end anført under *Sådan fastsættes renten* i disse lånevilkår. Det kan vi gøre for at sikre dig og kunder med tilsvarende lån en mere stabil rentefastsættelse i perioder med store renteudsving.

Totalkredit kan ved refinansiering af dit lån også beslutte, at der skal være kortere eller længere intervaller mellem hver renteregulering end oplyst under *Sådan fastsættes renten* i disse lånevilkår. Det gør vi typisk for at opnå bedre vilkår for refinansiering af dit lån.

Du får altid besked senest to måneder, før en eventuel ændring træder i kraft.

Udskiftning af 6 måneders Cibor-renten (referencerenten)
Totalkredit kan vælge at beregne lånets rente med udgangspunkt i en anden markedskonform referencerente, hvis

- Totalkredit vurderer, at den aftalte referencerente ikke længere afspejler det danske marked for referencerenter
- en eller flere offentlige myndigheder sår væsentlig tvivl om, hvorvidt den aftalte referencerente er retvisende
- den finansielle sektor samlet set sammen med en offentlig myndighed beslutter at bruge en anden referencerente end den aftalte
- DFBF (Danish Financial Benchmark Facility ApS) (eller andre som måtte træde i stedet) stopper med at notere rentesatsen på den aftalte referencerente.

Udskiftning af referencerenten varsles i henhold til lovgivningen.

Renteloft
Dit lån er med renteloft. Det betyder, at lånets rente frem til førstkommende refinansiering ikke kan blive højere end renteloftet. Hvis lånets rente i en periode har "ramt" renteloftet, er lånets rente ikke permanent fastlåst til renteloftet. Ved senere rentefald vil lånets rente falde, hvis den kommer under renteloftet, og igen blive til en variabel rente.

Negativ rente
Renten på lånet kan blive negativ, når du får lånet udbetalt, ved en renteregulering eller en refinansiering. Hvis renten bliver negativ, betyder det faktisk, at du får penge (det negative rentebeløb) for at låne i den periode, renten er negativ.

Totalkredit bestemmer, hvordan det negative rentebeløb bliver afregnet i forhold til dig. Totalkredit kan fx beslutte, at afregning sker som et afdrag på dit lån. Det betyder, at lånets restgæld bliver mindre. Totalkredit kan også beslutte, at afregning sker ved, at du betaler forud på lånets næste terminsydelse eller vælge, at pengene skal bruges til modregning, hvis du har ydelser, du ikke har betalt.

Totalkredit kan ved refinansiering af lånet også bestemme, om lånets rente fremover ikke skal kunne blive mindre end 0%.

Refinansiering – udskiftning af obligationerne bag lånet

Dit lån er et obligationslån med refinansiering. Det betyder, at lånets obligationer bliver skiftet ud undervejs. Det betyder også, at lånets rentetillæg ændrer sig ved hver refinansiering.

Lånets obligationer bliver skiftet ud ved hver refinansiering
Ved hver refinansiering fastsætter Totalkredit på ny både løbetiden og de øvrige vilkår for de obligationer, som bliver brugt til at refinansiere lånet. Det sker altid i overensstemmelse med den gældende lovgivning. Lånet kan derfor godt fremover blive refinansieret med både kortere eller længere intervaller. Det kan også blive refinansieret med én eller flere obligationer (fondskoder). Hvis lånet bliver refinansieret med flere obligationer, kan løbetiden på de enkelte obligationer godt være forskellig.

Hvis lånet har flere bagvedliggende obligationer, er dit lån sammensat forholdsmæssigt. Det vil sige, at 30% af lånet fx er finansieret med én obligation og 70% af lånet med en anden obligation. Det får betydning for fremtidige refinansieringer og for indfrielse af lånet. Du kan læse mere om indfrielse i afsnittet *Indfrielse – sådan betaler du dit lån tilbage før tid* i disse lånevilkår.

Senest tre måneder før refinansieringstidspunktet vil Totalkredit informere om refinansieringens forløb, tidsfrister, vilkår og hvilke obligationer der vil blive udstedt i forbindelse med refinansieringen. Hvis der er flere obligationer, vil Totalkredit også fastsætte de kommende refinansieringstidspunkter for de enkelte obligationer. Det vil også fremgå hvornår og hvor ofte rentetillægget og renteloftet vil blive ændret.

Totalkredit

- har ret til at fastlægge mængden af de obligationer, der bliver udstedt i hver fondskode
- refinansierer som udgangspunkt lånet i en refinansieringsperiode på op til to måneder før refinansieringstidspunktet. Totalkredit kan dog beslutte, at obligationerne bliver udstedt i en refinansieringsperiode på op til syv måneder før refinansieringstidspunktet. I refinansierings-perioden kan du ikke indfri lånet
- kan beslutte, at lånets rente fremover skal beregnes på en eller flere andre bankdage, eller at renten skal beregnes ud fra referencerenten i andre måneder. Det kan du læse mere om i afsnittet *Renten på lånet* i disse lånevilkår
- kan beslutte, hvilket interval der skal være mellem hver renteregulering. Det kan du læse mere om i afsnittet *Renten på lånet* i disse lånevilkår
- fastsætter i det hele taget alle vilkårene for refinansieringen. Totalkredit kan blandt andet beslutte, at refinansieringen af dit lån sker ved at sælge obligationer til en kurs på eller over kurs 100. Kursen har betydning for fastsættelsen af rentetillægget.

Lånets rentetillæg bliver ændret ved hver refinansiering

Rentetillægget og renteloftet ændrer sig i forbindelse med refinansieringen af dit lån.

Ved refinansieringen fastsætter Totalkredit et nyt rentetillæg og et nyt renteloft. Hvis de nye obligationer bliver solgt til en kurs over 100, vil forskellen mellem den opnåede kurs (minus kursfradrag) og kurs 100 blive regnet med i rentetillægget, indtil renten bliver reguleret første gang efter refinansieringen. Det betyder, at Totalkredit kan fastsætte et midlertidigt rentetillæg, der kun gælder frem til næste renteregulering. Ved de efterfølgende rentereguleringer beregnes rentesatsen igen ud fra Cibor-renten + det rentetillæg, der bliver fastsat ved refinansieringen.

Du kan læse mere om renteregulering i afsnittet *Renten på lånet* i disse lånevilkår.

Hvis lånet er blevet refinansieret med flere obligationer, kan rentetillægget og renteloftet godt være forskelligt på de enkelte obligationer. Rentetillægget og renteloftet på dit lån bliver fastsat forholdsmæssigt.

Mulighed for at aftale ændringer på dit lån ved refinansiering

I forbindelse med en refinansiering er der mulighed for at aftale visse ændringer på lånet. Totalkredit beslutter hvilke ændringer, du kan indgå aftale om. Det kan være aftale om

- afdragsfrihed eller ophør af afdragsfrihed
- at ændre den måde, lånets rente bliver reguleret på, eller aftale en anden referencerente
- at ændre lånets mulighed for konverterbarhed
- til- og fravalg af renteloft
- at lånet fremover skal være et kontantlån
- at lånet i en periode skal være med fast rente
- at den finansiering af lånet, der sker ved udstedelse af obligationer (funding), bliver ændret løbende (adskilt lån og funding). Denne ændring vil betyde, at lånet fremover altid kan indfries til kurs 100 til en termin, og at rentetillægget kan ændres til hver termin.

Aftalen skal indgås inden for de frister, Totalkredit fastsætter.

I forbindelse med en termin har du også mulighed for at aftale ændringer på lånet. Det kan være aftale om

- afdragsfrihed eller ophør af afdragsfrihed
- at ændre lånets løbetid. Løbetiden kan maksimalt forlænges til den tinglyste løbetid og maksimalt forkortes til restløbetiden på lånets bagvedliggende obligationer.

Aftalen skal indgås inden for de frister, Totalkredit fastsætter.

Sådan betaler du på lånet

Dit lån kan være med afdrag, uden afdrag i starten eller uden afdrag i hele lånets løbetid. Hvis dit låns restgæld samt evt. foranstående hæftelser udgør mere end 60% af ejendommens værdi på belåningstidspunktet, så skal du betale afdrag på lånet indtil restgæld og hæftelser udgør højst 60% af denne værdi. Når dit låns restgæld samt evt. foranstående hæftelser udgør mindre end 60%, har du mulighed for at til- og fravælge afdragsfrihed hvert kvartal i resten af lånets løbetid. Det er Totalkredit, der fastsætter ejendommens værdi.

Du kan indgå aftale om ændring af afdragsfrihed til en termin eller ved en refinansiering. Du skal indgå aftalen mindst to måneder før en termin eller en refinansiering.

Mens lånet er uden afdrag, er ydelsen lavere, fordi du kun betaler rente og bidrag i den periode. Så længe lånet er afdragsfrit, udsætter du tilbagebetalingen af lånet. Du skal derfor også være opmærksom på, at din ydelse på lånet vil stige markant, når du skal til at betale afdrag.

Når du betaler afdrag på lånet, betaler du lånet tilbage som et annuitetslån. Det betyder, at du betaler lånet tilbage med næsten lige store ydelser hver gang. Dit lån har variabel rente og variabel bidragssats, og begge kan ændre sig undervejs. Det betyder, at din ydelse både kan stige og falde.

Du betaler ydelser på dit lån hvert kvartal. Det vil sige, at Totalkredit opkræver betaling for tre måneder ad gangen. Ydelserne på lånet forfalder den 11. marts, 11. juni, 11. september og 11. december, men fristen for betaling er først den sidste bankdag i samme måned. Du betaler dine ydelser i danske kroner.

Totalkredit bestemmer betalingsstedet og betalingsformen for ydelserne på dit lån, og Totalkredit kan beslutte, at visse betalingsformer koster et gebyr.

Hvis lånet ikke er betalt tilbage inden for løbetiden, skal du ved lånets sidste termin betale det beløb, der kræves for at få afviklet lånet fuldt ud. Hvis lånet er afdragsfrit i hele løbetiden, så er det hele lånet du skal betale tilbage på én gang ved lånets sidste termin.

Indfrielse – sådan betaler du dit lån tilbage før tid

Dit lån udløber først, når lånet er betalt tilbage. Du har dog mulighed for at indfri dit lån helt eller delvist, det vil sige betale det tilbage før tid - fx hvis du vil lægge dit lån om, eller du sælger din ejendom.

Hvis du indfrier dit lån helt eller delvist mellem to terminer, skal du ud over indfrielsesbeløbet også betale ydelsen (delydelse) på lånet frem til indfrielsesdagen. Hvis du kun indfrier en del af lånet, regulerer Totalkredit vilkårene for renter og ydelser på den resterende del af lånet. Hvis dit lån er blevet refinansieret med flere obligationer, kan delvis indfrielse kun ske forholdsmæssigt i de enkelte fondskoder bag dit lån.

Du kan ikke indfri lånet i de sidste to måneder før en refinansiering, medmindre du allerede har opsagt lånet rettidigt. Denne periode kan forlænges, og det kan du læse mere om i afsnittet *Refinansiering – udskiftning af obligationerne bag lånet* i disse lånevilkår.

Du kan indfri dit lån på to måder

1. INDFRIELSE I PERIODEN MELLEM REFINANSIERINGERNE
Hvis du ikke vil vente til næste refinansiering, kan du kun indfri dit lån med obligationer til markedskurs, fordi lånet er inkonverterbart – også selvom kursen er over 100. Du kan i dette tilfælde kun indfri dit lån ved at indlevere obligationer til Totalkredit. Mængden af obligationer skal svare til lånets restgæld på det tidspunkt, hvor du indfrier lånet.

Du kan ikke indfri lånet med obligationer i de sidste to måneder før en refinansiering. Denne periode kan ændre sig, og det kan du læse mere om i afsnittet *Refinansiering – udskiftning af obligationerne bag lånet* i disse lånevilkår.

Hvis det er aftalt, at lånets funding løbende ændres (adskilt lån og funding) - jf. afsnittet *Refinansiering – udskiftning af obligationerne bag lånet* i disse lånevilkår, kan lånet indfries til kurs 100, og du kan ikke længere indfri lånet med obligationer.

Når du indfrier med obligationer, skal de have den samme fondskode, som de obligationer, der ligger bag dit lån. Du aftaler med Totalkredit, hvornår lånet skal indfries.

Obligationerne skal være overført til og registreret på Totalkredits depotkonto hos VP Securities A/S senest på den indfrielsesdag, der er aftalt.

2. INDFRIELSE I FORBINDELSE MED DET TIDSPUNKT, HVOR LÅNET SKAL REFINANSIERES
Da dit lån er inkonverterbart betyder det, at du kun kan sige lånet op til kurs 100, hvis du gør det med mindst to måneders varsel til et refinansieringstidspunkt. Gør du det, kan du indfri lånet ved kontant at betale restgælden.

Hvis du siger lånet op til et refinansieringstidspunkt, kan du vælge at indfri lånet med det samme (straksindfrielse). Principielt er det en opsigelse, og du skal betale rente på obligationerne indtil refinansieringstidspunktet. Totalkredit kan nemlig først indfri obligationerne overfor obligationsejerne på refinansieringstidspunktet. Du betaler indfrielsesbeløbet med det samme. Totalkredit kan derfor disponere over beløbet indtil refinansieringstidspunktet og derfor opkræver eller godtgør Totalkredit en mellemregningsrente. Forskellen mellem obligationsrenten og mellemregningsrenten kaldes opsigelsesrente.

Hvis lånet er blevet refinansieret med flere obligationer, er det kun det beløb, der skal refinansieres, du kan indfri til kurs 100. Og du skal også i dette tilfælde sige den del af lånet op, der skal refinansieres med to måneders varsel.

Hvis Totalkredit har ændret perioden for refinansiering eller refinansieringstidspunkterne, vil fristerne for opsigelse og indfrielse også ændre sig. Det kan du læse mere om i afsnittet *Refinansiering – udskiftning af obligationerne bag lånet* i disse lånevilkår.

Indfrier du dit lån kontant, skal Totalkredit have modtaget beløbet på det tidspunkt, Totalkredit har fastsat i din beregning eller dit tilbud på indfrielse. Totalkredit kan kræve sikkerhed for, at Totalkredit får pengene til indfrielsen af lånet.

Vilkår for forfald og opsigelse af lån

Totalkredit kan uden varsel opsige lånet til øjeblikkelig indfrielse, hvis

- ejendommen bliver brugt på en anden måde, end da du fik lånet, og denne brug ville have betydet, at du ville have fået en anden låntype, en lavere lånegrænse, en lavere værdiansættelse af ejendommen eller en kortere løbetid på lånet. Du har pligt til at underrette Totalkredit, hvis brugen af ejendommen ændrer sig
- lånet er et forhåndslån, og garantibetingelserne ikke bliver opfyldt, eller hvis lånet efter den endelige værdiansættelse af ejendommen ikke længere ligger inden for de lånegrænser, der er fastsat for ejendomskategorien i realkreditlovgivningen, eller hvis byggeriet ikke er påbegyndt eller afsluttet inden for henholdsvis 6 og 24 måneder efter udbetalingen af lånet
- ejendommens lovlige anvendelse er baseret på en dispensation, der ikke er givet til dig personligt, hvor restløbetiden enten ikke er bestemt eller er kortere end dette lån, og ejendommen overgår til en anden ejendomskategori. Du har pligt til at underrette Totalkredit, hvis brugen af ejendommen ændrer sig
- lånet er givet til en bygning på lejet grund, og du fremlejer grunden uden Totalkredits accept. Dette gælder også, hvis du opsiger, hæver, misligholder eller ændrer lejekontrakten med grundejeren uden Totalkredits accept
- lånet er givet til en bygning på lejet grund, og du opfører yderligere bebyggelse på den lejede grund eller erhverver ejendomsret til grunden. Du har pligt til at give Totalkredit besked herom inden 14 dage efter igangsætningen af byggeriet henholdsvis erhvervelsen af grunden. Totalkredit kan stille krav om at få panteretten udvidet i tilsvarende omfang og med samme prioritetsstilling som i den/de hidtidige bygninger
- du udlejer ejendommen uden Totalkredits accept, og lejen ikke dækker udgifterne til terminsydelserne på lånet og andre eventuelle foranstående lån
- den pantsatte ejendom skifter ejer (helt eller delvist).

Totalkredit kan herudover uden varsel ophæve låneaftalen eller kræve lånet indfriet (helt eller delvist), hvis der er fejl eller mangler i de oplysninger, du afgiver i låneansøgninger mv., og hvis disse oplysninger har indflydelse på, hvor meget du kan låne, eller på værdiansættelsen af ejendommen.