Totalkredits lånevilkår for Tilpasningslån uden rentetilpasning

- version 01/2019-TU

Dette er vilkårene for Tilpasningslån uden rentetilpasning.

Lånets væsentlige karakteristika
Et Tilpasningslån uden rentetilpasning er et kontantlån med fast rente og mulighed for afdragsfrihed. Hvis du har afdragsfrihed i en aftalt periode, stiger ydelsen markant, når du skifter til at betale afdrag. Renten kan blive negativ. Ud over afdrag og rente betaler du bidrag i hele lånets løbetid. Der kan være yderligere gebyrer og andre omkostninger forbundet med lånet, fx ved ændring eller indfrielse. Bidrag, gebyrer og andre omkostninger kan ændres med forudgående varsel.

Lånet er inkonverterbart. Det betyder, at du kun kan indfri det til markedskursen på de obligationer, der ligger bag lånet.

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 fast i hele den periode, du har lånet. I særlige tilfælde kan du opleve en mindre justering af renten, læs mere nedenfor om kompenserende refinansiering. Renten bliver tilskrevet hvert kvartal.

Negativ rente
Renten på lånet kan blive negativ, når du får lånet udbetalt eller ved kompenserende 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 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.

Kompenserende refinansiering
I særlige tilfælde skal Totalkredit foretage det, man kalder ”kompenserende refinansiering”. Det betyder, at Totalkredit udsteder nye obligationer til lånet, som så indgår i lånets obligationsrestgæld. Det vil som regel være særlige kursforhold der gør, at Totalkredit foretager kompenserende refinansiering, og det sker ofte på de lån, hvor der er aftalt afdragsfrihed og kursen var over 100 ved udbetalingen af lånet.

Hvis Totalkredit foretager kompenserende refinansiering på dit lån, vil renten på lånet ændre sig. Renten kan enten blive højere eller lavere – det afhænger af kursen på de obligationer, Totalkredit udsteder i forbindelse med den kompenserende refinansiering. Det er Totalkredit, der vælger, hvilke fondskoder obligationerne bliver udstedt i.

Foretager Totalkredit kompenserende refinansiering på dit lån, vil størrelsen af dit lån (kontantrestgælden) ikke ændre sig, men obligationsrestgælden bag dit lån bliver større. Det vil altid være den forøgede obligations-restgæld, du skal indfri og afdrage på.

Sådan betaler du på lånet

Dit lån kan være med afdrag i hele lånets løbetid eller uden afdrag i starten. Totalkredit beslutter, om du kan indgå en aftale om afdragsfrihed.

Mens lånet er uden afdrag, er ydelsen lavere, fordi du kun betaler rente og bidrag i den periode. Så længe lånet er uden afdrag, 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

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

tilbage med næsten lige store ydelser hver gang. I oversigten med ydelsesforløbet kan du se, hvordan fordelingen mellem afdrag, rente og bidrag ser ud hvert år ud fra de nuværende rente- og bidragssatser. Dit lån har fast rente og variabel bidragssats, og bidragssatsen kan ændre sig undervejs.

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.

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 (delydelsen) 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. Delvis indfrielse kan kun ske forholdsmæssigt i de enkelte fondskoder bag dit lån.

Indfrielse med obligationer

Du kan kun indfri dit lån med obligationer til markedskurs, fordi dit lån er inkonverterbart - også selvom kursen er over 100. Du kan 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.

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.

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 låneansøgningen mv., og hvis disse oplysninger har indflydelse på, hvor meget du kan låne, eller på værdiansættelsen af ejendommen.