

# LR Realkredits generelle lånevilkår

Januar 2018

## **LR Realkredits generelle lånevilkår**

Nedenfor er beskrevet generelle vilkår for optagelse af lån i LR Realkredit. Såfremt der ønskes supplerende oplysninger, kan LR Realkredits administration kontaktes. Navn, telefonnummer og e-mail adresse på LR Realkredits sagsbehandler fremgår af lånetilbudet.

## **Udbetaling af lån**

Fristen for udbetaling af lånet fremgår af lånetilbudet.

Det tilbudte lån kan udbetales, når LR Realkredit modtager tinglyst pantebrev uden retsanmærkninger. Det er en forudsætning, at låntager har tinglyst adkomst på den pantsatte ejendom. Øvrige vilkår angivet i lånetilbudet skal ligeledes være opfyldt. Lånebeløbet kan dog umiddelbart udbetales, såfremt låntagers pengeinstitut overfor LR Realkredit garanterer, at vilkårene for lånets udbetaling efterfølgende opfyldes.

LR Realkredit er ikke forpligtet til at udbetale lånet i tilfælde af låntagers rekonstruktion, konkurs eller såfremt der er berammet tvangsauktion over ejendommen. Det samme gælder, hvis der er restancer på LR Realkredits eksisterende lån eller på foranstående panthaveres lån i ejendommen.

Lån afregnes ved, at LR Realkredit sælger obligationer og fremsender det kontante beløb med fradrag af stiftelsesprovision, kortage samt vurderings- og ekspeditionsgebyr til den berettigede ifølge udbetalingsanmodningen.

Såfremt låntager ønsker et fastforrentet kontantlån, udbetalt på basis af en obligationsserie med en anden nominal rente end anført i lånetilbudet, og LR Realkredit har mulighed herfor, må dette meddeles LR Realkredit på udbetalingsanmodningen.

Renten på fastforrentede obligationslån svarer til den nominelle rente på de obligationer, der udstedes ved lånets etablering.

For fastforrentede kontantlån fastlægges rente og afdragsprofil endeligt på grundlag af afregningskursen ved lånets udbetaling.

Ved afregning af RT-lån afgør LR Realkredit, hvilke obligationer, LR Realkredit skal sælge til brug for fremskaffelsen af låneprovenuet.

Ved afregning af RT-Kort kontantlån fastlægges på tilbudstidspunktet, hvilke obligationer LR Realkredit skal sælge til brug for fremskaffelse af låneprovenuet.

## **Refinansiering**

I forbindelse med refinansiering sælger LR Realkredit nye obligationer med en løbetid på indtil 10 år afhængig af låntype og rentetilpasningsprofilen. Handelsmetoden vælges af LR Realkredit ud fra en vurdering af hvilken metode der skønnes at ville give den bedst opnåelige rente. LR Realkredit kan i forbindelse med rentefastsættelsen foretage en kursskæring (fradrag i obligationskursen), hvorom henvises til LR Realkredits til enhver tid gældende prisblad.

Stigning i satserne for kursskæring kan ske af markeds- eller forretningsmæssige årsager, og kan eksempelvis være begrundet i øgede tab og/eller nedskrivninger, øgede omkostninger, herunder til opretholdelse eller styrkelse af kapitalgrundlaget, til opretholdelse eller forbedring af LR Realkredits rating, stigende skatter og afgifter m.v. En begrundelse for at forhøje kursskæringen kan også være, at LR Realkredit har ønske om eller behov for at reducere refinansieringsrisikoen ved at søge at begrænse antallet af refinansieringer, hvilket en ændret prisstruktur vil kunne være et middel til at opnå.

### **Refinansieringsrisiko, renteloft m.v.**

Lån med variabel rente og lån med refinansiering er helt eller delvist omfattet af reglerne i §§ 6 og 32 i Lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., hvilket blandt andet indebærer, at der i en periode kan gælde særlige regler for rentefastsættelsen i tilfælde af, at der indtræffer en væsentlig rentestigning (over 5 procentpoint) i en nærmere fastsat periode forud for en refinansiering eller en rentefastsættelse, at der ikke er aftagere til alle de til brug for en refinansiering nødvendige obligationer eller, at kurator eller rekonstruktør i tilfælde af kreditors konkurs eller rekonstruktion ikke må udstede refinansieringsobligationer.

Er der ikke aftagere til alle de obligationer, der skal refinansieres i den pågældende obligationsserie, træffer LR Realkredit beslutning om, til hvilke lån de solgte obligationer skal henføres, og hvorledes disse skal fordeles mellem de enkelte lån.

I øvrigt henvises til nævnte lov og den til enhver tid i medfør af lovens § 6 udstedte bekendtgørelse.

### **Principper for låneafregning**

Når et realkreditlån optages eller refinansieres, er der tilknyttet en obligationshandel. Obligationshandlen sker altid af LR Realkredit. LR Realkredit vil altid bestræbe sig på, at sikre låntager det bedst mulige resultat og har af samme årsag fastlagt nedenstående regler for afregningskursen. Ved fastsættelse af afregningskursen tager LR Realkredit alle rimelige forhåndsregler for at opnå det bedst mulige resultat for låntager.

### **Afregningskurs**

Lånet afregnes til et gennemsnit af alle handler i tilsvarende obligationsserier, der er gældende dagen efter LR Realkredits modtagelse af fyldestgørende udbetalingsgrundlag og med et tillæg/fradrag i kursen, der varierer efter obligationsseriens løbetid. Er der ikke noteret sådanne kurser, vil lånet blive afregnet til en af LR Realkredit fastsat kurs under hensyntagen til alle relevante forhold for kursfastsættelsen, herunder rente- og kursudvikling, viden om udbud og efterspørgsel på markedet, kursen på eventuelle tilsvarende obligationer med et tillæg/fradrag og markedsforhold i øvrigt.

### **Låneomkostninger**

I forbindelse med afregning opkræves stiftelsesprovision, vurderings- og ekspeditionsgebyr samt transaktionsomkostninger (kurtage).

### **Bidrag og stiftelsesprovision**

Risiko- og administrationsbidrag samt stiftelsesprovision fastsættes på grundlag af ejendommens karakter, låntype, evt. afdragsfrihed, kundens kreditværdighed, lånets indplacering i ejendommen i forhold til LR Realkredits vurdering og lånets størrelse og type.

### **Beregningsgrundlaget og satsen for bidraget kan, jf. pantebrevsvilkårene, ændres af LR Realkredit.**

Generelle stigninger i bidraget som følge af markeds- eller forretningsmæssige grunde, jf. pantebrevsvilkårene, kan eksempelvis være begrundet i øgede tab og/eller nedskrivninger, øgede omkostninger, herunder til opretholdelse eller styrkelse af kapitalgrundlaget, til opretholdelse eller forbedring af LR Realkredits rating, stigende skatter og afgifter m.v., eller i øvrigt hvis LR Realkredit finder der er behov for en forbedring af kapitalgrundlaget.

En begrundelse for at forhøje bidraget kan også være, at LR Realkredit har ønske om eller behov for at reducere refinansieringsrisikoen ved at søge at begrænse antallet af refinansieringer, hvilket en ændret prisstruktur vil kunne være et middel til at opnå.

### **Forhåndslån**

Lån til finansiering af en planlagt eller igangværende bygningsinvestering kan udbetales som forhåndslån inden investeringen er gennemført. Ved forhåndslån vil LR Realkredit normalt stille krav om, at der stilles supplerende sikkerhed i form af håndpant eller pengeinstitutgaranti, indtil investeringen er fuldført og godkendt af LR Realkredit.

## Fastkursaftale

Ved optagelse af lån er afregningskursen på udbetalingsdagen afgørende for størrelsen af låneprovenuet, hvis lånet optages som obligationslån, og for rentens størrelse, hvis lånet optages som kontantlån. Usikkerheden om størrelsen af låneprovenuet, respektive lånets rente kan fjernes ved, at låntager indgår en fastkursaftale med LR Realkredit. I fastkursaftalen aftales kurs- og udbetalingsdato for lånet, der herefter kan udbetales i henhold til fastkursaftalen, når LR Realkredit har modtaget tinglyst anmærkningsfrit pantebrev, og lånevilkårene i øvrigt er opfyldt.

Det tilbudte lån kan dog også udbetales i henhold til fastkursaftalen, såfremt låntagers pengeinstitut over for LR Realkredit garanterer, at vilkårene for lånets udbetaling efterfølgende opfyldes.

Fastkursaftalen afregnes altid til den terminskurs, LR Realkredit kan opnå ved et eventuelt salg af obligationer i markedet, med et tillæg/fradrag, hvorom henvises til LR Realkredits til enhver tid gældende prisblad.

## Hæftelse

Lån optaget i LR Realkredit er forbundet med personlig hæftelse for låntager.

## Kaution

Såfremt der stilles kaution for lånet, skal såvel låntager som kautionist være opmærksom på, at LR Realkredit straks efter at lånet er misligholdt kan rejse krav om betaling af det skyldige beløb hos kautionisten. Kautionisten hæfter for kautionsforpligtelsen med hele sin formue.

## Ejerskifte/gældsovertagelse

LR Realkredit-lån forfalder til indfrielse ved ejerskifte. Til brug for afgørelse af, om LR Realkredit-lån kan overtages af køber, vil LR Realkredit sædvanligvis anmode om økonomiske oplysninger vedrørende køber, for eksempel i form af seneste regnskaber. LR Realkredit forbeholder sig altid en ubegrænset adgang til ikke at bevilge gældsovertagelse.

Ved ejerskifte skal gældsovertagelseserklæring, underskrevet af den nye ejer, indsendes til LR Realkredit. Gældsovertagelsen er ikke berigtiget ved den nye ejers underskrift, men først når LR Realkredit har bevilget gældsovertagelsen. Det bemærkes, at gældsovertagelse altid vil være betinget af, at der opnås endelig adkomst på den erhvervede ejendom.

Bortset fra ejerskifte og misligholdelse er lån i LR Realkredit normalt uopsigelige fra LR Realkredits side.

## Førtidig indfrielse

Der kan altid foretages hel eller delvis førtidig indfrielse af LR Realkredit-lån. Reglerne for indfrielse afhænger af, om lånet er baseret på inkonverterbare eller konverterbare obligationer.

Lån baseret på **inkonverterbare** obligationer kan kun helt eller delvist indfries førtidigt med obligationer af samme serie (fondskode) som de, der ligger til grund for det pågældende lån - uanset om obligationskursen på indfrielsestidspunktet er over 100. Såfremt der er under 12 måneder til næste refinansiering kan rentetilpasningslån herudover pari-straksindfries. Der gælder almindelige opsigelsesfrister for disse indfrielse.

Lån baseret på **konverterbare** obligationer kan ligeledes helt eller delvist indfries førtidigt med obligationer i lighed med inkonverterbare lån. Herudover kan der ske hel eller delvis førtidig indfrielse med et kontantbeløb, der svarer til obligationsrestgælden, opgjort til kurs 100 for den del af lånet, der ønskes indfriet. Indfrielsen skal ske med det i pantebrevet fastsatte varsel til en obligationstermin. Udbetales lån over 3 mio. kr. til en obligationskurs over 100 på et tidspunkt, hvor Nasdaq referencekurs, eller i mangel heraf en skønnet kurs, 2 børsdage før udbetalingen er over 100 kan lånet dog normalt ikke indfries kontant til kurs 100 til en termin, der ligger tidligere end 12 måneder efter lånets udbetaling, medmindre indfrielsen sker i forbindelse med ejerskifte.

De nærmere indfrielsesvilkår i øvrigt fremgår af pantebrevet med eventuelle tillægsaftaler.

## **Legitimation**

LR Realkredit er forpligtet til at forlange legitimation, når der etableres et nyt kundeforhold.

For fysiske personer skal der inden lånets udbetaling indsendes kopi af minimum 2 legitimationsdokumenter, heraf minimum 1 med foto. Det kan for eksempel være kørekort og/eller pas og sundhedskort (sygesikringsbevis).

For virksomheder afhænger legitimationen af kundens juridiske form. Legitimationen kan bestå af selskabsrapport, udskrift fra CVR der højst er 1 år gammel, vedtægter med tegningsregel eller lignende.

Er kunden en virksomhed, skal reelle ejere af virksomheden tillige afgive legitimationsoplysninger. Ved reelle ejere forstås f.eks.:

- Personer, der i sidste instans ejer eller kontrollerer mere end 25 pct. af ejerandelene eller stemmerettighederne i et selskab.
- Personer, som på anden måde udøver kontrol over et selskabs ledelse.
- Personer, som ifølge en fonds vedtægter eller på anden måde skal modtage 25 pct. eller mere af en fond eller andet lignende retligt arrangements uddelingsmidler eller andre formuegoder, hvis disse personer er kendt.
- Personer, der udøver kontrol over mindst 25 pct. af en fonds eller et andet lignende retligt arrangements uddelingsmidler eller andre formuegoder.

Hvis der stilles kaution for lån optaget i LR Realkredit, er LR Realkredit forpligtet til at forlange legitimation af kautionisten efter samme regler som for øvrige kundeforhold.

## **Indhentning af kreditoplysninger mv.**

For bl.a. at sikre entydig identifikation og korrekt engagementsovervågning, indhenter LR Realkredit oplysninger fra offentlige registre.

## **Rådgivning**

LR Realkredits långivning er baseret på et samarbejde med pengeinstitutter, og evt. rådgivningsforpligtelser m.v. vedrørende det valgte lån og om alternative lånemuligheder påhviler det låneformidlende pengeinstitut. Rådgivning kan dog også indhentes hos anden rådgiver eller fravælges.

I det omfang det materiale låntager modtager i forbindelse med lånesagen i LR Realkredit har karakter af rådgivning, er der ikke tale om uafhængig rådgivning, og rådgivningen omfatter kun de produkter, som LR Realkredit udbyder.

Såfremt lånet ønskes udbetalt til andre end et pengeinstitut, skal der i forbindelse med udbetalingen overfor LR Realkredit afgives en erklæring om, at rådgivning er indhentet gennem egen rådgiver eller, at rådgivning er fravalgt.

## **Provision**

Medvirker et pengeinstitut ved optagelse af lån i LR Realkredit, betaler LR Realkredit visse provisioner til pengeinstituttet.

## **Risikoklassificering af lån**

Fastforrentede lån uden afdragsfrihed er risikokategori "grøn"

Fastforrentede lån med afdragsfrihed er risikokategori "gul"

RT-lån er risikokategori "gul"

RT-CIBOR6 er risikokategori "gul"

RT-CITA6 er risikokategori "gul"