



## DLRs generelle lånevilkår

---

### November 2018

Nedenfor er beskrevet generelle vilkår for optagelse af lån i DLR. Såfremt der ønskes supplerende oplysninger, kan DLRs administration eller DLRs låneformidlende aktionærpengeinstitutter kontaktes. Navn, telefonnummer og e-mail på DLRs sagsbehandler fremgår af lånetilbuddet.

### Udbetaling af lån

Fristen for udbetaling af lånet fremgår af lånetilbuddet.

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

DLR er ikke forpligtet til at udbetale lånet i tilfælde af, at låntager kommer under konkurs, eller der indledes rekonstruktion. Det samme gælder, hvis der er restancer på DLRs eksisterende lån eller på foranstående panthaveres lån i ejendommen, eller der er berammet tvangsauktion over ejendommen.

### Obligationslån

Obligationslån afregnes ved, at DLR sælger obligationer med fradrag af låneomkostninger, og DLR fremsender det kontante beløb til den ifølge udbetalingsanmodningen berettigede.

#### Fastforrentede obligationslån

Såfremt låntager ønsker det, kan afregningen af fastforrentede obligationslån ske ved, at obligationerne overføres til en konto i VP Securites (VP). Anmodning om overførsel til en VP-konto skal fremgå af udbetalingsanmodningen, jf. afsnittet "Afregning om overførsel af obligationer til VP-konto".

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

#### Variabelt forrentede obligationslån

For så vidt angår rentefastsættelsen på variabelt forrentede obligationslån, henvises der til DLRs informationsblad vedrørende den pågældende låntype.

### Kontantlån

Lånet afregnes på grundlag af DLRs salg af obligationer med fradrag af låneomkostninger, og DLR fremsender det kontante beløb til den ifølge udbetalingsanmodningen berettigede.

Såfremt låntager ønsker et fastforrentet kontantlån afregnet på basis af en obligationsserie med en anden nominel rente end anført i lånetilbuddet, og DLR har mulighed herfor, må dette meddeles DLR på udbetalingsanmodningen.

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

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

Ved afregning af RT-Kort kontantlån fastlægges på tilbudstidspunktet, hvilke obligationer DLR skal sælge til brug for fremskaffelse af låneprovenuet. Oplysninger om obligationsserien fremgår af lånetilbuddet.

### **Refinansiering**

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

**Stigningen 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 DLRs rating, stigende skatter og afgifter m.v. En begrundelse for at forhøje kursskæringen kan også være, at DLR 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 DLR 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 afregning, hvor lånets provenu overføres**

Ved fastsættelsen af afregningskursen tager DLR Kredit alle rimelige forholdsregler for at opnå det bedst mulige resultat for låntager. Det sker under hensyntagen til alle relevante forhold for kursfastsættelsen af de bagved liggende obligationer.

De relevante forhold dækker bl.a. over prisen på og mængden af de bagvedliggende obligationer eller lignende obligationer i markedet. Derudover indgår markedslivviditeten på obligationsmar-

kedet, herunder hvor stor sandsynligheden er for, at obligationerne kan handles, og hvor hurtigt obligationerne kan handles.

Afregningen af et nyt realkreditlån eller refinansieringen af et realkreditlån sker til en afregningskurs fastsat af DLR Kredit. Afregningskursen kan enten være fastlagt på baggrund af den offentliggjorte Nasdaq CPH konsolideret referenceskurs (herefter Nasdaq referencekurs) eller på baggrund af en aktuel kurs (kursaftale).

Ved afregning til gennemsnitskurs, afregnes som hovedregel på baggrund af Nasdaqs referencekurs. Afregningen sker til Nasdaq referencekurs offentliggjort dagen efter DLR Kredits modtagelse af fyldestgørende udbetalingsgrundlag (herefter afregningsdagen).

Såfremt der ikke er offentliggjort en referencekurs i den pågældende obligationsserie på afregningsdagen, fastsættes afregningskursen som et gennemsnit af alle dagens kurser i obligationsserien stillet af DLR Kredit i på afregningsdagen.

I perioder hvor DLR Kredit har et ekstraordinært stort antal lån der skal afregnes, forbeholder DLR Kredit sig ret til, at der kan gå flere dage, inden lånet afregnes.

Ved afregning på baggrund af en kursaftale, fastsættes afregningskursen som en aktuel kurs, som DLR Kredit vurderer, at de bagvedliggende obligationer vil kunne handles til på tidspunktet for aftalens indgåelse. Se yderligere nedenfor i afsnittet Fastkursaftale.

DLR Kredit foretager en kursskæring (fradrag i afregningskursen). Der henvises til DLR Kredits til enhver tid gældende prisblad.

### **Afregning ved overførsel af obligationer til VP-konto**

Låntager kan ved fastforrentede obligationslån alternativt vælge at få obligationerne overført til låntagers pengeinstituts VP-konto. En låntager, som har en LEI-kode, kan undtagelsesvis og mod forudgående aftale med DLR få overført obligationer til egen VP-konto.

### **Låneomkostninger**

I forbindelse med afregning hvor lånets provenu overføres opkræves stiftelsesprovision, vurderings- og ekspeditionsgebyr, kursskæring samt transaktionsomkostninger (kurtaget).

Når lånet afregnes ved overførsel af obligationer til en VP-konto, betales stiftelsesprovision samt vurderings- og ekspeditionsgebyr kontant.

### **Bidrag og stiftelsesprovision**

Bidrag og stiftelsesprovision fastsættes på grundlag af ejendommens karakter, låntype, valuta, evt. afdragsfrihed, kundens kreditværdighed, lånets indplacering i ejendommen i forhold til DLRs vurdering og lånets størrelse.

Der opkræves et minimumsbidrag på DKK 1.000 (EUR 136) årligt.

**Beregningsgrundlaget og satsen for bidraget kan, jf. pantebrevsvilkårene, ændres af DLR.**

**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 DLRs rating, stigende skatter og afgifter m.v.**

**En begrundelse for at forhøje bidraget kan også være, at DLR 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 DLR normalt stille krav om, at der stilles supplerende sikkerhed i form af håndpant eller pengeinstitutgaranti, indtil investeringen er fuldført og godkendt af DLR.

### **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 DLR. I fastkursaftalen aftales kurs- og udbetalingsdato for lånet, der herefter kan udbetales i henhold til fastkursaftalen, når DLR 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 DLR garanterer, at vilkårene for lånets udbetaling efterfølgende opfyldes.

### **Hæftelse**

Lån, optaget i DLR, er forbundet med personlig hæftelse for låntager.

### **Kaution**

Såfremt der stilles kaution for lånet, skal såvel låntager som kautionist være opmærksom på, at DLR 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**

DLR-lån forfalder til indfrielse ved ejerskifte. Indestående DLR-lån vil dog normalt efter ansøgning kunne overtages af ejendommens nye ejer. Til brug for afgørelse af, om DLR-lån kan overtages, vil DLR sædvanligvis anmode om økonomiske oplysninger vedrørende køber, for eksempel i form af seneste årsopgørelse eller regnskaber. DLR forbeholder sig altid en ubegrænset adgang til ikke at bevilge gældsovertagelse.

Statsgaranterede DLR-lån kan normalt ikke overtages af en ny ejer.

Ved ejerskifte skal gældsovertagelseserklæring, underskrevet af den nye ejer, indsendes til DLR. Gældsovertagelsen er ikke berigtiget ved den nye ejers underskrift, men først når DLR 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 DLR normalt uopsigelige fra DLRs side.

### **Førtidig indfrielse**

Der kan altid foretages hel eller delvis førtidig indfrielse af DLR-lån. Reglerne for indfrielse afhænger af låntype, herunder 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 - uan-

set om obligationskursen på indfrielsestidspunktet er over 100. Såfremt der er under 12 måneder til næste refinansiering, kan rentetilpasningslån herudover pari-straksindfries. RT-Kort-lån kan pari-straksindfries i perioden mellem seneste rentefastsættelse før en refinansiering og op til refinansieringen. 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 et nærmere fastsat varsel til en obligationstermin. Udbetales lån over 3 mio. kr. til en obligationskurs over 100, eller afregnes lånet ved overførsel af obligationer til en VP-konto på et tidspunkt, hvor Nasdaqs 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

DLR 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, der højst er 1 år gammel.

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 DLR, er DLR forpligtet til at forlange legitimation af kautionisten efter samme regler som for øvrige kundeforhold.

### Indhentning af kreditoplysninger m.v.

For bl.a. at sikre entydig identifikation og korrekt engagementsovervågning indhenter DLR oplysninger fra offentlige registre og modtager løbende kreditoplysninger fra Experian (RKI).

### Rådgivning

DLRs 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 lånsagen i DLR, har karakter af rådgivning, er der ikke tale om uafhængig rådgivning, og rådgivningen omfatter kun de produkter, som DLR tilbyder.

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

#### **Provision til pengeinstitut**

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

#### **Automatisk tilmelding til e-Boks**

DLR Kredit sender breve digitalt via e-Boks til låntagere og kautionister, der har e-Boks.