

VEXA-ordbog over finansielle begreber

Hovedstol

Det beløb som De låner og som bliver tinglyst på ejendommens tingbogsattest.

Løbetid

Det antal år det tager at betale lånet tilbage.

Terminer

Vexa Finans formidler lån, hvor der kvartalsvis skal betales ydelse. Den kvartalsvise ydelse kaldes også termin. Et 30-årigt lån vil således bestå af 120 kvartalsvise terminer.

Ydelse før skat

Beløbet som hver termin betales til ejeren af pantebrevet.

Ydelse efter skat

Med de gældende skatteregler kan 32% af renteudgifterne fratrækkes i den beregnede skat. Med andre ord nedsættes Deres skat med 32% af renteudgiften. Deres reelle ydelse er således mindre end den ydelse som De hvert kvartal betaler til ejeren af pantebrevet.

Afdrag

Et afdrag er den del af ydelsen som gælden nedbringes med.

Rente

Rente er prisen på at låne penge udtrykt i procent pr. tidsenhed, ofte et år.

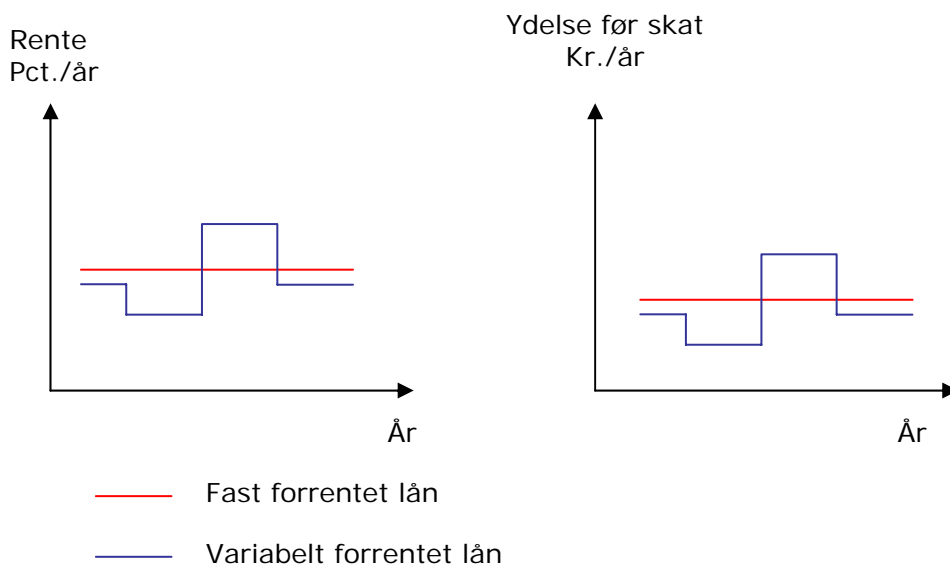
Rente på lån formidlet af Vexa Finans bestemmes først og fremmest af, hvilken prioritetsstilling lånet har i ejendommen. Jo bedre placering, des lavere rente.

Vexa Finans tilbyder lån med enten variabel rente eller fast rente.

Den variable rente følger udviklingen i pengemarkedsrenten (den rente pengeinstitutterne indbyrdes låner hinanden penge til) og vil blive reguleret kvartalsvis såfremt der sker ændringer i denne. Den tekniske betegnelse for pengemarkedsrenten er "CIBOR³", hvor "CIBOR" står for Copenhagen InterBank Offered Rate og "3" betyder 3-måneders renten. Den variable rente kan således både falde og stige i lånets løbetid; og ydelsen på lånet vil svinge i takt hermed.

Den tilbudte faste rente er ligeledes bundet op på pengemarkedsrenten ved låneaftalens indgåelse, men den vil herefter ikke ændres i lånets løbetid uanset udviklingen i pengemarkedsrenten. Ydelsen på lånet vil derfor være konstant. På låneaftaletidspunktet vil den faste rente typisk være en del højere end den variable rente.

Hvilken rente De skal vælge som låntager vil derfor afhænge af, hvilke forventninger De har til renteutviklingen i lånets løbetid. En faldende pengemarkedsrente vil gøre et variabelt forrentet lån mere fordelagtigt end et fast forrentet, mens en stigende rente kan betyde, at det fast forrentede lån over tid bliver billigere end det variabelt forrentede.



Pålydende rente er den rente, som er påført pantebrevet som årlig rente.

Den nominelle rente eller også kaldet den effektive rente er den rente, der tager hensyn til antallet af rentetilskrivninger i løbet af året. Har lånet eksempelvis en pålydende rente på 8,0% med kvartalsvise rentetilskrivninger, så kan den nominelle eller effektive årlige rente (i) beregnes efter formlen: $i = (1 + r/t)^t - 1$, hvor r er den pålydende rente udtrykt som decimaltal og t er det årlige antal rentetilskrivninger. I eksemplet bliver $i = (1 + 0,08/4)^4 - 1 = 0,0824$ eller 8,24%.

Vexa Finans kan i øjeblikket tilbyde lån med en pålydende rente fra 7,6033%.

ÅOP

ÅOP er en forkortelse af "Årlig Omkostning i Procent" og viser den gennemsnitlige årlige omkostning ved lånet når alle omkostninger indregnes: kurstab, tinglysningsafgift, stempelomkostninger, stiftelsesprovision, faste omkostninger og renter.

Eksempelvis kan ÅOP beregnes til 8,67% for et lån på kr. 1.000.000 formidlet af Vexa Finans, med en pålydende rente på 7,6033% og en løbetid på 30 år.

For et lån på kr. 250.000 med pålydende rente 7,6033% og en løbetid på 20 år bliver ÅOP 9,22%

Afdragsfri periode

For både variabelt – og fast forrentede lån vil der være mulighed for at aftale en afdragsfri periode. I den afdragsfri periode skal der alene betales renter af lånet.

Lånets prioritetsstilling

Prioritetsstillingen angiver lånets placering i ejendommen og dermed også den rækkefølge, som lånene vil blive indfriet efter i tilfælde af en tvangsauktion. Er der optaget flere lån i ejendommen vil det første lån være bedre placeret end lån nr. 2, der igen er bedre placeret end lån nr. 3 etc. Da långiveren for lån nr. 1 har større sikkerhed for at få lånet tilbagebetalt

end långiver nr. 2 betyder det som regel, at renten på lån nr. 1 vil være lavere end renten på lån nr. 2 etc.

Belåningsgrad

Procentsats, som beskriver hvor stor en del af ejendommens handelsværdi, der er belånt. Er der f eks 1,0 mio. kr. gæld i en ejendom med en handelsværdi på 1,5 mio. kr. så er belåningsgraden 67%.

Friværdi

Forskellen mellem en ejerboligs handelsværdi og den restgæld, der er i ejendommen. Er ejendommens handelsværdi på 1,5 mio. kr. og er der en restgæld på 1,0 mio. kr., så er der en friværdi på 0,5 mio. kr.

Annuitetslån

Vexa Finans formidler annuitetslån, der er kendetegnet ved at ydelsen ved en given rente er konstant over hele lånets løbetid. Ydelsen består af renter og afdrag. I begyndelsen vil hovedparten af den betalte ydelse være rente og kun en lille del vil være afdrag. Det omvendte forhold vil gælde i den sidste del af lånets løbetid, her vil afdraget udgøre den største del af ydelsen.

Kurstab

Differencen mellem den gæld, man påtager sig, og det beløb, der udbetales efter salget af pantebrevet. Til privatpersoner med ejer- eller andelsbolig formidler Vexa Finans pantebreve til kurs 95 (er ejendommen beliggende i landzone er kursen 94). Er hovedstolen på pantebrevet f eks 100.000 kr., vil De således få 95.000 kr. for pantebrevet.

For lån til erhverv er fastsættes kursen på pantebrevet individuelt.

Retsafgift

Staten opkræver et fast beløb på 1.400 kr. for at indføre et pantebrev i ejendommens tingbogsattest.

Stempelafgift

Staten opkræver en afgift på 1,5% af pantebrevets hovedstol, oprundet til nærmeste 100 kr. for at godkende pantebrevet og sætte stempel på dette.

Tinglysningsafgift

Retsafgift og stempelafgift kaldes under ét for tinglysningsafgift.

Stiftelsesprovision

Vexa Finans tager en stiftelsesprovision på 2,5% af lånets hovedstol. Beløbet dækker omkostninger til lånesagsbehandling, tilbudsgivning og pantebrevsformidling til pantebrevskøber samt kontakt til tinglysningsmyndigheder.

Faste omkostninger

Vexa Finans tager et fast beløb på 1.000 kr. til dækning af omkostninger til produktion af lånedokumenter.

Såfremt der i forbindelse med låneoptagelsen skal indfries lån i eller uden for ejendommen opkræves et beløb på i alt 3.000 kr., der dækker omkostninger til indhentning af restgældsoplysninger og indfrielse af lån.

Nettoprovenu

Nettoprovenuet er pantebrevets hovedstol fratrukket alle omkostninger i forbindelse med låneoptagelsen. Nettoprovenuet er det beløb, der udbetales til Dem ved afregning af lånet. Såfremt De har indgået aftale om indfrielse af gæld vil Vexa Finans indfri denne førend restbeløbet udbetales til Dem.

Kreditomkostninger

Kreditomkostninger er alle renter lagt sammen i hele lånets løbetid samt alle omkostninger og gebyrer der er i forbindelse med låneoptagelsen.

Tinglysning

At tinglyse et pant betyder at man får offentliggjort og lovliggjort udlånerens krav på at få sine penge, og at udlåneren må kræve pantet solgt, såfremt dette ikke sker ifølge de aftalte vilkår. Pantebrevet vil fremgå af tingbogsattesten, og kan kun slettes såfremt gælden er betalt, eller hvis panthaver eftergiver denne.

Tingbogsattest

Af tingbogsattesten fremgår bl.a. ejendommens købspris, adkomsthaver og hvilke lån, der er tinglyst i ejendommen samt renten, hvis der er tale om fast forrentede lån. Restgæld på lån fremgår ikke, da lån ikke opdateres centralt.

Debitor

Debitor er låntager, ejendommens ejer, den der skylder penge til panthaver eller kreditor.

Kreditor

En kreditor er långiver, panthaver, den der låner penge til debitor.

Indfrielse

Et pantebrev formidlet af Vexa Finans kan altid indfries af Dem før udløb. Det kan opsiges med 3 måneders varsel til en termin til indfrielseskurs 103. Skyldes der f eks 80.000 kr. på indfrielsestidspunktet, kan pantebrevet indfries til 82.400 kr. Har De f eks optaget et fast forrentet lån og nu oplever at renteniveauet falder, vil De altså have mulighed for at optage et nyt lån til lavere rente og anvende lånet til at indfri det højere forrentede lån.

Modsat lån i mange banker, kan de lån, som Vexa Finans formidler ikke opsiges af udlåner medmindre De misligholder lånet, dvs. ikke betaler terminsydelser til tiden.

De risikerer således ikke at blive mødt med et krav om indfrielse selvom Deres økonomiske situation ændrer sig: f eks i tilfælde af arbejdsløshed, skilsmisse, langvarig sygdom eller hvis ejendommens værdi falder.

Respekterer efterfølgende optagelse af realkreditlån

Et pantebrev formidlet af Vexa Finans respekterer efterfølgende optagelse af realkreditlån (kun lånetypen annuitetslån) mod at nettoprovenuet, i det omfang det ikke anvendes til hel eller delvis indfrielse af foranstående lån, anvendes til at afdrage ekstraordinært på pantebrevet.

Vitterlighedsvidner

Et pantebrev skal foruden debtors underskrift være underskrevet af to vitterlighedsvidner, der med deres underskrift bekræfter, at det er debitor, der har underskrevet pantebrevet. Vitterlighedsvidner skal være myndige og må ikke være beslægtet i lige linie med debitor, dvs. debtors forældre eller børn, men debtors søster eller bror kan godt være vitterlighedsvidne. Hvis det er debtors advokat, der underskriver som vitterlighedsvidne behøves kun dette vidne.

Pantebreve formidlet af Vexa Finans indeholder følgende klausuler

Omprioritering:

Pantebrevet respekterer optagelse af realkreditlån, også til forhøjet rente og forlænget løbetid (max. 30 år), dog ikke indeksregulerede og stående lån, mod at nettoprovenuet i det omfang det ikke anvendes til hel eller delvis indfrielse af foranstående forfaldne eller uforfaldne lån, afdrages ekstraordinært på dette pantebrev til kurs 103, dog med respekt af særlige indfrielsesvilkår.

Såfremt pantebrevet opdeles i sideordnede pantebreve, skal afdrag fremkommet ved omprioritering fordeles forholdsmæssigt på pantebrevene.

Ved omgørelse af nettoprovenuet kan udover udgifter til indfrielse af foranstående lån (excl. renter) medtages omkostninger til stempel, tinglysning, eventuelle andre udgifter til det offentlige, gebyr til pengeinstitut samt gebyr til rykningspåtegning på såvel foranstående, efterstående som nærværende pantebrev, omkostninger til realkreditinstitut, dog ikke differencerente. Endvidere respekteres omprioriteringssalær til medvirkende ejendomsmægler eller advokat.

Alle omkostninger i forbindelse med ekspeditionen af omprioriteringsklausulen – herunder sædvanligt ekspeditionsgebyr til kreditor – betales af debitor.

Ejerskifte:

Ved ejerskifte erlægges senest 3 uger efter, at endeligt skøde er tinglyst uden frist og udleveret fra tinglysningskontoret, dog senest 3 måneder efter ejendommens endelige overdragelse, et ejerskiftegebyr på 2,00% af restgælden på overtagelsesdagen, dog minimum kr. 500,00. Manglende eller ikke rettidig betaling af gebyret sidestilles med manglende eller for sen betaling af ejerskifteafdrag med deraf følgende konsekvenser.

Ved ejerskifte til aktie-, anparts-, kommandit-, eller lignende selskab, kan kreditor ifølge pantebrevet kræve, at selskabets hovedaktionær/hovedanpartshaver tiltræder gældsovertagelsen som selvskyldnerkautionsist.

Meddelelse om ejerskifte noteres af kreditor gebyrfrit indenfor samme frister som ved erlægelse af ejerskiftegebyr.

I tilfælde af ejerskifte- og overgang/overdragelse til medejer, ægtefælle, registreret partner, livsarvinger eller samlever af samme eller modsat køn – skal ny debitor godkendes af kreditor, før den hidtidige debitor/kautionsist er frigjort for forpligtigelserne ifølge pantebrevet. Hvis ny debtors økonomiske forhold ikke kan godkendes, er kreditor dels pligtig til at give forespørgeren skriftlig besked, dels berettiget til at opsigte pantebrevet. Dette skal ske senest 14 dage efter modtagelse af relevante økonomiske oplysninger om ny debitor.

Estraordinære afdrag og ydelsesnedsættelser:

Ved erlæggelse af ethvert ekstraordinært afdrag – som skal ske til kurs 103 – betales renter af afdraget til betalingsdagen. Den fremtidige ydelse nedsættes, således at den udgør samme procent af den nye restgæld, hvorved pantebrevets løbetid bibeholdes.

Udlejningsklausul:

Såfremt pantebrevet har pant i en ejerlejlighed kan kreditor forlange kapitalen indfriet, såfremt ejerlejligheden udlejes. Opsigelse kan dog ikke ske, hvis der senest 14 dage efter påkrav stilles bankgaranti for pantebrevets terminsydelser i lejeperioden.

Betalingserviceklausul:

Betaling af terminsydelser skal ske via BetalingsService. Sker betaling ikke via BetalingsService er kreditor berettiget til, at opkræve et gebyr stort kr. 25,00 pr. terminsopkrævning.

Debitorgodkendelsesklausul:

Ved ethvert ejerskifte – helt eller delvist – skal kreditor godkende ny debitor på nærværende pantebrev. Såfremt kreditor ikke kan godkende den/de nye debitor/debitorer, forfalder pantebrevet til fuld indfrielse med respekt af pantebrevets indfrielsesvilkår.

Om- og/eller tilbygning:

Pantebrevet respekterer lån optaget i realkreditinstitut, dog ikke indekslån eller stående lån, til dækning af udgifter til momsregistrerede virksomheder til dokumenterede varige værdiforøgende om- og/eller tilbygning.

Udgifterne til om- og/eller tilbygning skal medføre en tilsvarende værdiforøgelse af ejendommen og pantebrevet skal sikkerhedsmæssigt have samme placering i forhold til ejendommens handelsværdi som det havde før påbegyndelse af om- og/eller tilbygningen.

Pantebrevets sikkerhedsmæssige placering kan af kreditor forlanges dokumenteret ved vurdering af ejendommens handelsværdi, foretaget af lokalkendt ejendomsmægler, som er godkendt af kreditor.

Alle omkostninger i forbindelse med ekspeditionen af rykningsklausulen, herunder vurderingshonorar til ejendomsmægleren samt sædvanligt ekspeditionsgebyr til kreditor betales af debitor.