



H Ø R I N G

Finanstilsynet
Århusgade 110
2100 København Ø

Sendt pr. e-mail til: sba@ftnet.dk

Hørings svar vedrørende høring over vejledning til bekendtgørelse om god skik for boligkredit

Finansrådet har med e-mail af 12. april 2016 modtaget materiale til høring over vejledning til bekendtgørelse om god skik for boligkredit med anmodning om bemærkninger.

Finansrådet sætter pris på muligheden for at afgive bemærkninger til vejledningen, da den er et afgørende element for pengeinstitutternes implementering af bekendtgørelsen. Nedenfor følger Finansrådets generelle og konkrete bemærkninger.

Generelle bemærkninger

Formålet med vejledningen og den bagvedliggende bekendtgørelse er at implementere boligkreditdirektivet. Derfor er det overordnet vigtigt for Finansrådet, at både bekendtgørelsen og vejledningen er i overensstemmelse med – og ikke går videre end – direktivet. Det er således vigtigt inden for rammerne af direktivet at skabe de bedst mulige vilkår for de omfattede virksomheder og at undgå overimplementering. Vejledningen er et vigtigt instrument til at sikre dette mål, hvilket er uddybet nedenfor under de konkrete bemærkninger.

Konkrete bemærkninger

§ 1, stk. 3

Som anført i høringssvaret til bekendtgørelsen, har vi behov for en afklaring af, hvornår lån mod alskyldserklæringer er omfattet af god skik for boligkredit. Udgangspunktet er, at eksempelvis et billån på over 100.000 kr. ydet med sikkerhed i et allerede eksisterende ejerpantebrev i fast ejendom (alskyld) efter ordlyden af § 3, nr. 1, synes at være omfattet af bekendtgørelsen, dog med undtagelse af §§ 15 og 16.

Det er imidlertid uhensigtsmæssigt, at institutterne i dette tilfælde kun omfattes af en del af bekendtgørelsen og ikke i stedet skal opfylde god skik for finansielle virksomheder. Vi foreslår derfor, at anvendelsesområdet for bekendtgørelsen indsnævres i overensstemmelse hermed. Denne indsnævring er også begrundet i, at bekendtgørelsen med sin nuværende ordlyd på grund af den danske særegne konstruktion med alskyldserklæringer kommer til at omfatte flere situationer, end direktivets formål er tiltænkt og hensigtsmæssigt for.

2. maj 2016

Finanssektorens Hus
Amaliegade 7
1256 København K

Telefon 3370 1000

mail@finansraadet.dk
www.finansraadet.dk

Kontakt Kristina Breyen
Direkte +45 3370 1072
kbr@finansraadet.dk

Journalnr. 346/04
Dok. nr. 552595-v1

§ 3, nr. 1

Som anført i høringssvaret til bekendtgørelsen skal Finansrådet anmode om, at bekendtgørelsens formulering

"...kreditaftaler, som ligger til grund for erhvervelse eller bevarelse af ejendomsretten til grundarealer til eksisterende eller projekterede bygninger",

uddybes i vejledningen, da det er svært at forstå, hvilke tilfælde formuleringen i praksis omfatter. Henset til direktivets titel og formål bør vejledningen gøre det helt klart, at formuleringen kun omfatter de nævnte grundarealer i relation til beboelse.

Derudover er der behov for præcisering af følgende formulering i vejledningen:

"Kreditaftaler med anden sikkerhed, som ligger til grund for køb af eller opretholdelsen af fast ejendom til beboelse for en forbruger er ligeledes omfattet af definitionen."

Formuleringen er uhensigtsmæssig, da "anden sikkerhed" synes at gå videre end bekendtgørelsen. Af bekendtgørelsen fremgår det således, at sikkerheden er "en anden rettighed knyttet til en fast ejendom til beboelse", mens vejledningen alene nævner, at sikkerheden *ligger til grund* for den faste ejendom. Hvis der for eksempel tages pant i et værdipapirdepot, vil dette ikke være knyttet til den faste ejendom, men det vil ligge til sikkerhed herfor. Vejledningens formulering kommer umiddelbart til at omfatte mere end bekendtgørelsen og bør derfor rettes til i overensstemmelse med bekendtgørelsen.

§ 3, nr. 2 og 3

Som anført i høringssvaret til bekendtgørelsen er det positivt, at bekendtgørelsen sonderer mellem rådgivning og rådgivningstjenester. Sidstnævnte defineres således:

"Personlige anbefalinger til en kunde, som vedrører en eller flere transaktioner i forbindelse med boligkreditaftaler, og som er uafhængig af ydelsen af boligkreditaftalen og de aktiviteter, som ydes af en boligkreditformidler..."

Finansrådet forstår definitionen således, at bankerne kan yde "rådgivning", men som altovervejende udgangspunkt ikke "rådgivningstjenester", da sidstnævnte defineres som uafhængige af ydelsen af boligkreditaftalen og de aktiviteter, som ydes af en boligkreditformidler, hvilket i praksis ikke vil være tilfældet i en bank. For eksempel vil en banks rådgivning om gælds- overvågning af en kundes boliglån i en anden bank og den efterfølgende etablering af gældsovervågningen ikke være en rådgivningstjeneste, da banken selv udbyder aktiviteten. Dette bør i givet fald tydeligt fremgå af vejledningen.

§ 3, nr. 3

Det fremgår af afsnittets sidste punktum, at:

"Med henvisningen til nr. 4, tydeliggøres det, at der er tale om en separat tjeneste i forhold til de aktiviteter som en boligkreditformidler i øvrigt yder."

Journalnr. 346/04

Dok. nr. 552595-v1

Finansrådet foreslår, at formuleringen bringes i overensstemmelse med den tilsvarende formulering i bekendtgørelsen ved at slette ordene "i øvrigt", da det skaber tvivl om, hvorvidt ordene er tiltænkt en materielt anderledes betydning, hvilket Finansrådet ikke antager, er tilfældet.

§ 3, nr. 10, litra a

Som anført i høringssvaret til bekendtgørelsen skal Finansrådet anmode om, at formuleringen "*hvoraf kreditten skal tilbagebetales*" uddybes i vejledningen.

§ 4

Finansrådet foreslår, at sætningen

"Reglerne om god skik for boligkredit skal ofte vurderes i forhold til andre regler uden for den lovgivning, som en boligkreditgiver og en boligkreditformidler tillige skal overholde."

omformuleres, da det giver anledning til tvivl, hvad der menes med regler uden for lovgivning?

§§ 15-16

Af de indledende bemærkninger fremgår, at

"Hvis en forbruger har givet et pengeinstitut sikkerhed i et ejerpantebrev for samtlige mellemværender med instituttet, finder §§ 15 og 16 anvendelse, hvis forbrugeren optager et lån til modernisering af forbrugerens ejendom, og ejerpantebrevet anvendes som sikkerhedsstillelse herfor."

Finansrådet forstår sætningen således, at det modsætningsvis kan sluttes, at §§ 15 og 16 ikke finder anvendelse i de situationer, hvor lånet er sikret via en tidligere alskyldserklæring, hvis formålet er et andet end modernisering af forbrugerens ejendom, for eksempel hvis der ydes et billån.

§ 19

Vejledningen henviser på side 21 til nogle EBA-guidelines om kreditvurdering. Denne henvisning virker meget ejendommelig og uhensigtsmæssig. For det første hører emnet "kreditvurdering" åbenlyst ikke hjemme i en vejledning om god skik. For det andet vil den vejledende form af disse guidelines ende med i praksis at blive reel regulering, når de indarbejdes i en vejledning, der tjener til fortolkning af en bekendtgørelse. Hvis Tilsynet mener, at de omfattede virksomheder skal efterleve disse guidelines, bør vejlednin-

gen i det mindste indeholde anvisning på, hvordan virksomhederne gør dette i praksis, herunder for eksempel i relation til følgende punkter:

- 1.1: Hvad der er omfattet af indkomsthistorik og variation over tid
- 2.1: Hvad der i praksis er omfattet af "fuldstændig dokumentation"
- 2.2: Hvordan indkomstoplysninger skal være "let tilgængelige" for Tilsynet.

Side 4

Journalnr. 346/04

Dok. nr. 552595-v1

Derudover anmoder Finansrådet Finanstilsynet om at uddybe, hvad der menes med sætningen:

"Med henblik på at sikre, en pålidelig vurdering af kreditværdigheden bør kreditgiveren udforme lånedokumentationen på en måde, der gør det nemmere at identificere og forebygge forbrugerens, kreditgiverens eller kreditformidlerens afgivelse af urigtige oplysninger."

§ 21, stk. 3

Det fremgår, af vejledningens side 22, at:

"Ved beregningen af størrelsen af udbetalingen, vil boligkreditgiver kunne lægge købesummen i en købsaftale til grund."

Finansrådet er bekendt med, at Finanstilsynet i nogle plancher til brug for et boligseminar hos Finanssektorens Uddannelsescenter har anført, at

"Den samlede belåning kan derfor overstige 95 pct. af den faste ejendoms værdi."

For at sikre at alle de af bekendtgørelsen omfattede virksomheder har samme grundlag for fortolkning af reglerne, anmoder Finansrådet Finanstilsynet om at indsætte den citerede passage fra plancherne fra boligseminaret i vejledningen.

§ 22

Der er behov for yderligere vejledning om, hvordan boligkreditgiveren skal advare kunden. Det fremgår af udkastet, at

"advarslen skal gives hver gang den valuta som boligkreditaftalen er udstedt i har ændret sig mere end 20 pct. i forhold til det kursen var på tidspunktet for aftalens indgåelse".

I praksis vil den nuværende formulering medføre, at banken skal advare kunden hver eneste dag gennem en længere periode, hvis valutakursen uheldigvis svinger op og ned lige på grænsen til de 20 pct. – en situation, der hverken er ukendt eller usædvanlig. Dette kan være til gene for kunden og synes ikke formålstjeneligt.

Udkastet bør derfor ændres, således at boligkreditgiveren kan opfylde sin pligt ved at advare kunden første gang, kursen på den pågældende uden-

landske valuta stiger med mere end 20 pct. i forhold til, hvad der var gældende på indgåelsestidspunktet. Dermed bliver kunden gjort opmærksom på, at valutakursen er steget, og kunden kan overveje mulige foranstaltninger. På den måde opnås en løsning, som tjener advarselsformålet, uden at genere kunden. En alternativ løsning kan med grundlag i ESIS del II, afsnit 3, punkt II, være, at forbrugeren vil modtage en advarsel "med jævne mellemrum". Det kan for eksempel håndteres således, at hvis en advarsel er givet, skal der ikke gives en ny advarsel før efter seks måneder.

Derudover vil Finansrådet gerne anmode Finanstilsynet om at overveje vejledningens formulering om, at overvågningen skal ske i forhold til kursen på indgåelsestidspunktet. For det første vurderer vi, at det logisk set ville give mest mening for kunden, hvis overvågningen sker i forhold til kursen på udbetalingstidspunktet. Dermed vil overvågningen ske netop i forhold til den kurs eller det beløb, som kunden oplever "at få i hånden". For det andet bemærkes, at det i dag ikke nødvendigvis er praksis i bankerne at registrere, hvornår kunden underskriver aftalen (i hånden). Hvis vejledningens nuværende formulering fastholdes, vil resultatet ikke alene være ulogisk for kunden men også påføre bankerne unødvendige omkostninger til ændring af både it-systemer og procedurer i arbejdsgange for at sikre denne registrering.

Endelig ønskes det uddybet, hvad der forstås ved en kvalificeret advarsel, idet eksemplificeringen med den historiske fluktuation bør udgå. For det første bemærkes hertil, at historiske fluktuationer ud fra statistisk teori langt fra nødvendigvis giver et retvisende billede af fremtiden. For det andet bemærkes, at sådanne oplysninger vil kræve udvikling af et værktøj, der giver alle rådgivere adgang til at se alle fluktuationer i alle valutaer og i alle valutakryds. Dette vil påføre bankerne åbenlyst store udviklingsomkostninger, som ikke står mål med den meget begrænsede eller helt manglende værdi af oplysningen.

§ 24

Af vejledningen fremgår det om undtagelserne til forbuddet mod kombinationsalg, at en virksomhed kan anmode en forbruger om at etablere eller opretholde en konto,

"forudsat at det eneste formål med en sådan konto er at øge forbrugers opsparing."

Dermed afviger vejledningen fra bekendtgørelsens ordlyd, da der i bekendtgørelsen nævnes en række formål:

"...hvis det eneste formål med en sådan konto er at akkumulere kapital til at tilbagebetale boligkreditaftalen, eller afdrage på boligkreditaftalen, samle ressourcer for at opnå boligkreditaftalen eller give virksomheden yderligere sikkerhedsstillelse i tilfælde af misligholdelse eller "

Vejledningens formulering virker som en grundløs skærpelse i forhold til bekendtgørelsen og bør udgå eller bringes i overensstemmelse med bekendtgørelsen.

Side 6

§ 25

Se bemærkning til § 19 for så vidt angår henvisning til EBA-guidelines og behov for vejledning til disse.

Journalnr. 346/04

Dok. nr. 552595-v1

Bilag 2

Det virker som om, at der er et par ord for meget, idet det fremgår, at bilaget skal underskrives "af både af forbrugeren". For at undgå unødigt tvivl bør sætningen rettes til, så der blot står "af forbrugeren", idet bilaget naturligvis ikke skal underskrives af andre end forbrugeren.

Derudover indeholder vejledningen følgende formulering:

"Hvis der foreligger et kundeforhold mellem en forening, f.eks. en sportsforening eller andelsboligforening, og en boligkreditgiver, som er omfattet af § 1, stk. 2,..."

Af § 1, stk. 2, fremgår det, at bekendtgørelsen gælder for "boligkreditaftaler". Boligkreditaftaler er defineret ved sikkerhed i fast ejendom til beboelse. En sportsforening har ikke en fast ejendom til beboelse og kan ikke indgå en boligkreditaftale. Omtalen af sportsforeninger er derfor i bedste fald overflødig og bør udgå.

Såfremt ovenstående giver anledning til spørgsmål, står Finansrådet naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen

Kristina Breyen

Direkte +45 3370 1072

kbr@finansraadet.dk