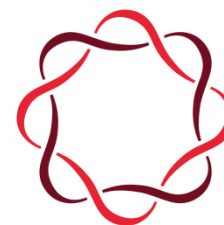


Finanstilsynet
Att.: Henrik Bruun Johannessen
Århusgade 110
2100 København Ø

Sendt til hbj@ftnet.dk



**FINANS
DANMARK**

Hørings svar vedrørende "simpelt låneoverblik"

Resumé

Det danske marked for realkreditlån og prioritetslån giver danske boligejere adgang til meget billige og forbrugervenlige lån, og det danske realkreditmarked er velfungerende.

Finans Danmark hilser tiltag velkomne, som har til formål yderligere at fremme transparens, konkurrence og mobilitet på markedet for boliglån. Det gælder også det foreslåede nye dokument: "simpelt låneoverblik".

Finans Danmark bidrager gerne til arbejdet med at sikre, at det nye dokument bliver så relevant, meningsfuldt og oplysende for kunderne som overhovedet muligt. På den baggrund peger vi i høringssvaret på en række tilpasninger af dokumentet, så det bliver mere retvisende og giver mest værdi for kunderne i sammenhæng med de øvrige lovpligtige oplysninger, de modtager i et lånetilbud.

Implementeringen af det nye dokument vil være en meget stor opgave for de omfattede institutter, der først kan gå i gang med it-udvikling og test, når dokumentet og indholdet heraf ligger helt fast, dvs. når bekendtgørelsen er udstedt, og alle nødvendige afklaringer foreligger. Vi foreslår derfor, at kravet om udlevering af et "simpelt låneoverblik" tidligst træder i kraft 12 måneder efter, at bekendtgørelsen er udstedt.

Hørings svar

3. december 2020

Dok: FIDA-1379516692-691735-v1

Kontakt Tina Oreskov

Bemærkninger til udkast til bekendtgørelse om god skik for boligkredit

Da dokumentet skal være anvendeligt på området for boligfinansiering generelt, skal det nødvendigvis kunne rumme en lang række forskellige produkter med forskellige karakteristika, produkter der er konstrueret på forskellig vis med forskellige beregningsmetoder mv. Dokumentet skal bl.a. kunne rumme både realkreditlån og realkreditlignende lån, som på væsentlige punkter adskiller sig fra hinanden – bl.a. i forhold til, at bidrag og rentetillæg ikke dækker over de samme elementer, og at rente og bidrag derfor reelt ikke kan sammenlignes.

Dokumentet er karakteriseret ved en meget høj detaljeringsgrad og ville kunne give større værdi for forbrugeren, hvis det i endnu højere grad alene gav et meget hurtigt overblik over nogle få nøgletal som supplement til det egentlige låne-tilbud.

Det er vigtigt at have for øje, at både beløb og begreber i dokumentet ikke nødvendigvis er præcise eller i øvrigt stemmer overens med det konkrete lånetilbud, hvor alle relevante informationer naturligvis fremgår, således som det kræves efter lovgivningen. F.eks. hviler mange af de valgte obligatoriske oplysninger og betegnelser på gennemsnitsbetragtninger, som ikke altid vil holde stik, men som er nødvendige, hvis man vil give et hurtigt og simpelt overblik. Dokumentet introducerer endvidere en række nye begreber, der afviger fra såvel EU-terminologien (inkl. det obligatoriske ESIS-skema) som den danske bekendtgørelsestekst.

Derfor er det ikke et dokument, som forbrugeren kan støtte ret på, og det bør fremgå klart og tydeligt af dokumentet. Det "simple låneoverblik" bør således fremstå som et vejledende overblik over lånetilbuddets lånebeløb, omkostninger og ydelser, mens lånetilbuddet indeholder de forpligtende vilkår, lånet tilbydes på. Det er afgørende, at kunden er klar over dette.

Det foreliggende udkast til et "simpelt låneoverblik" er et prissammenligningsværktøj, der giver overblik, men man skal som forbruger være klar over, at der også er behov for at have fokus på andre væsentlige forhold i relation til lånop-tagelsen, herunder f.eks. afviklingsprofil, fleksibilitet og særlige indfrielsesvilkår og forskellen i forhold til eksisterende lån ved en lånomlægning. De oplysninger må forbrugeren søge andetsteds i lånetilbudsmaterialet, da det "simple låneoverblik" netop kun vedrører prisen på lånet. Med henblik på at tydeliggøre dette, foreslår vi, at dokumentet betegnes "Simpelt overblik over nyt lån".

Hørings svar

3. december 2020

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-691735-v1



Generelt ønsker Finans Danmark at undgå "information overload" i forhold til forbrugeren. Det er hverken til gavn for forbrugeren eller instituttet. Introduktionen af det nye dokument indebærer, at der tilføjes yderligere materiale til den store mængde information, der allerede i dag som følge af lovgivningen gives i forbindelse med et lånetilbud. Det bør derfor overvejes, hvorvidt det er muligt at fjerne dele af det materiale, som forbrugeren modtager i dag, så den samlede mængde dokumentation ikke stiger og eventuelt kan reduceres.

Finans Danmark og Forbrugerrådet Tænk udarbejdede i 2016 "*Fælles principper for lånetilbud*". De principper fungerer i dag som en indledning til lånetilbuddet, og mange oplysninger vil fremgå af både de fælles principper for lånetilbud og det nye skema. Vi går ud fra, at det fremover bliver frivilligt for institutterne at bruge de fælles principper, men ser det gerne bekræftet.

Vi går endvidere ud fra, at det stadig vil være muligt for instituttet at lægge et følgebrev forrest til kunderne, når lånetilbud fremsendes. Det er særligt relevant, hvor der er tale om andet end blot et enkelt lånetilbud. Det gælder f.eks. ved samtidig fremsendelse af materiale om indfrielse eller optagelse af flere lån, ligesom brevet også kan indeholde oplysninger om, hvad kunden skal foretage sig – herunder at kunden skal underskrive, returnere, fremsende supplerende materiale mv.

Implementeringen af det nye dokument vil være en meget stor og tidskrævende opgave for de omfattede institutter. Institutterne kan først gå i gang med it-udviklingen, når dokumentet og indholdet af det ligger helt fast, dvs. når bekendtgørelsen er udstedt, og alle nødvendige afklaringer foreligger. Det er afgørende, at institutterne får tilstrækkelig tid til denne store opgave. Vi foreslår derfor, at kravet om udlevering af et "simpelt låneoverblik" tidligst træder i kraft 12 måneder efter, at bekendtgørelsen er udstedt.

Kommentarer til det konkrete indhold af det "simple låneoverblik"

Det er vores vurdering, at udkastet til det "simple låneoverblik" rummer en række informationer/krav, som vi ser behov for at justere og præcisere. Finans Danmark bidrager gerne i den proces, og nedenfor peger vi på en række områder, hvor der er behov for tilpasninger af dokumentet, så det bliver mere retvisende og giver mest værdi for kunderne.

Bl.a. giver det en række udfordringer at medtage oplysninger om kurssikring i det "simple låneoverblik":

Høringsvar

3. december 2020

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-691735-v1



- Kurssikring er ikke en integreret del af et lånetilbud men et accessorisk produkt, hvor der ikke nødvendigvis er sammenhæng mellem det institut, som udsteder lånetilbuddet, og det institut der tilbyder kurssikring. En oplysning om et realkreditinstituts prissætning for kurssikring i et lånetilbud vil ofte være misvisende for kunden, da kunden ofte tilbydes kurssikring i sit pengeinstitut i stedet.
- Angivelsen af, hvad en kurssikring koster, vil kunne være misvisende, da en gennemførelse af kurssikring vil påvirke næsten alle nøgletal i det "simple lånoverblik" – herunder f.eks. kurtage, hovedstol og ÅOP.
- Kurssikring er typisk noget, låntager foretager i forbindelse med fastforrentede lån.
- Det fremgår ikke klart, hvordan omkostningerne skal gøres op. Gebyr for kurssikring vil typisk være ens uanset lånetype. Ved obligationslån betyder en kurssikring – på grund af terminsfradraget fra kursen – at provenuet på lånet bliver mindre, og den difference vil kunne anføres som en udgift. Ved kontantlån betyder terminsfradraget imidlertid ikke noget for provenuet, men derimod at renten bliver højere. Den foreslåede måde at vise omkostningerne ved kurssikring er derfor for forsimplet, da forbrugeren ikke vil kunne se, hvordan den anførte udgift vil påvirke lånet.
- En kurssikringsperiode på 90 dage som anført vil være atypisk. En periode på 30 dage vil bedre afspejle den gennemsnitlige periode for kurssikring.

Hørings svar

3. december 2020

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-691735-v1

Et alternativ kunne være, at lånoverblikket indeholder en standardtekst om, at kurssikring er muligt, når det er tilfældet, og at det koster et fradrag i kursen samt et gebyr, som fremgår af prisbladet hos instituttet.

Hermed følger en opregning af forhold, vi ser behov for at arbejde videre med:

- Dokumentet tager ikke højde for den situation, hvor långiver ikke selv har kundekontakten. Dette ikke mindst i lyset af, at dokumentet omfatter omkostninger til eventuelle kreditformidlere.
- Dokumentet tager ikke højde for, at et lånetilbud kan indeholde flere nye lån, hvor omkostningerne er fælles, og hvor lånetilbuddene ikke skal betragtes som individuelle lån men derimod som en samlet finansieringspakke.
- **"Ønsket lånebeløb"**: Denne betegnelse kan være misvisende, da lånetilbuddet ikke nødvendigvis lyder på det beløb, som kunden har ønsket, men det beløb, som instituttet har besluttet at tilbyde. Herudover bør det afklares nærmere, hvilken betegnelse der er mest retvisende: "Beløb", "lånebeløb", "kreditbeløb", "hovedstol", "provenu" eller en helt anden betegnelse. Dette er relevant for hele dokumentet. Det vil være hensigtsmæssigt at benytte en betegnelse, som kunden kan genkende i lånetilbuddet og/eller i ESIS.



- Dokumentet er formuleret ud fra en antagelse om, at alle gebyrer og rente mv. er kendt og endelige på tilbudstidspunktet. De endelige omkostninger afhænger imidlertid af forholdene ved udbetalingen af lånet og vil påvirke næsten alle nøgletallene i lånoverblikket (f.eks. kurtage, hovedstol og ÅOP).
- Det bør afklares, hvad instituttet skal anføre i en situation, hvor man ikke kender en konkret omkostning på tidspunktet for afgivelse af lånetilbud.
- Det skal afklares, hvordan instituttet skal håndtere omkostninger, som man ikke kender, f.eks. omkostninger til garantistillelse.
- **"Du skal i gennemsnit i de første 12 mdr. før skat betale"**: I forbindelse med variabelt forrentede lån kendes den præcise ydelse pr. måned i mange tilfælde ikke, og derfor er det ikke muligt at beregne og angive et gennemsnit.
- **"beløb efter afdragsfri periode"**: Formuleringen tager ikke højde for forskellige eksisterende modeller for afdragsfrihed, f.eks. en model hvor afdragsfriheden er placeret "spredt". Vi antager, at informationen kun er relevant, hvis lånet indledes med en afdragsfri periode, men ser det gerne bekræftet.
- **"rentetillæg"**: Dokumentet skal bl.a. kunne rumme både realkreditlån og realkreditlignende lån, som på væsentlige punkter adskiller sig fra hinanden – bl.a. i forhold til, at bidrag og rentetillæg ikke dækker over de samme elementer og derfor reelt ikke kan sammenlignes.
- **"kurs"**: Det bør afklares nærmere, hvilken kurs der er tale om. Umiddelbart antager vi, at der skal bruges samme kurs som øvrigt i lånetilbuddet. Det bemærkes, at der ingen kurs er at angive, når det drejer sig om realkreditlignende lån. Endelig er det ikke korrekt at anføre kurs 100 for et kontantlån, jf. den vejledende tekst til skemaet.
- **"samlet tilbagebetale"**: Vi går ud fra, at dette tal er det samme som i ESIS, afsnit 3 (samlet beløb, der skal tilbagebetales).
- I specifikationen skal indsættes en rentesats. Det fremgår ikke, hvorvidt det er den nominelle rente på obligationen, eller hvad der skal anføres, hvis der er tale om flere obligationer; skal der her anføres en vægtet sats?
- **lånets primære karakteristika**: Vi forstår formuleringen således, at de primære karakteristika er de oplysninger, der står i den følgende sætning, der derfor ikke skal indsættes i den skarpe parentes.
- **"hvor ofte en variabel rente fastsættes"**: En variabel rente reguleres ikke nødvendigvis med et fast interval.
- **"som du kan trække fra i skat"**: Det er korrekt, at de fleste – men ikke alle – vil kunne trække beløbet fra i skat. Hvis det f.eks. drejer sig om en person, der ikke er skattepligtig i Danmark, afhænger det af lovgivningen i det land, hvor den pågældende er skattepligtig. Desuden ses der ikke at være taget højde for negative renter.
- **"som typisk går til administration"**: Det er sandsynligt, at beløbet går til administration, men det er ikke nødvendigvis sådan, da bidragsbetalingen kan dække andet og mere end blot risikoafdækning og administrationsomkostninger. Hvilke hovedposter, betalingen dækker, er instituttet forpligtet til at anføre i lånetilbuddet, jf. god skik for boligkredit.
- **"kurskæring"**: Betegnelsen bør rettes til den terminologi, institutterne bruger i bl.a. lånetilbud/beregninger: "kurstillæg" hhv. "kursfradrag".

Høringsvar

3. december 2020

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-691735-v1



- **"kurtage"**: Betegnelsen bør kunne tilpasses, så den svarer til det, der i øvrigt benyttes af det pågældende institut: nogle institutter benytter f.eks. betegnelsen "afregningsprovision".
- **"som typisk går til administration. Dertil kommer (hvis relevant) kursskæring, som er et beløb, instituttet tager for at handle obligationen, når du optager lånet"**: Disse "forklarende" formuleringer på "side 2" giver ingen merværdi for forbrugeren, og informationerne fremgår i øvrigt længere oppe under pkt. B på "side 1". Formuleringerne bør derfor udgå.
- **"det årlige [bidrag/rentetillæg] på"**: Formuleringen er egnet til at give kunden indtryk af, at den anførte bidragsats gælder hele lånets løbetid. Dette er ikke nødvendigvis tilfældet, da der f.eks. kan være aftalt et særligt tillæg i afdragsfri perioder. Endvidere kan kunden få det indtryk, at bidrag og rentetillæg er sammenlignelige størrelser, hvilket ikke er tilfældet.
- **"[formål med låneoptagelse]"**: Kundens formål med at optage lånet er irrelevant i denne forbindelse og kan give indtryk af, at låntager ikke må bruge beløbet til andre formål. Dette vil imidlertid alene være tilfældet i sager om f.eks. ejerskifte og omlægning. Formuleringen bør derfor udgå.
- **"kurstab ud fra en kurs på [kurs]"**: Der kan også være tale om en kursgevinst. Der er i øvrigt ikke tale om en udgift men om et mindre provenu. Terminologien passer ikke ved kontantlån, hvor kurstab og kursfradrag indregnes i kontantlånsrenten og derfor ikke skal med i denne opgørelse, da det ikke fratrækkes i beløb til udbetaling. Vi går ud fra, at der ved kursgevinster, der reelt mindsker forbrugeren omkostninger, skal anføres et minus foran beløbet, så det trækkes fra i stedet for at lægges til, som de øvrige udgifter i opgørelsen.
- **"samme lånetype"**: Under ÅOP angives 'samme lånetype' Der menes sandsynligvis "tilbud på samme lånetype". Dette bør justeres.
- **"I dette afsnit anføres samtlige gebyrer til bank og realkreditinstitut samt en eventuel kursskæring og kurtage."**: "Kursskæring" bør rettes til den terminologi, institutterne bruger i bl.a. lånetilbud/beregninger: "kurstillæg" hhv. "kursfradrag".
- **"stor forskel i kroner og ører"**: Denne formulering passer ikke til valutalån.
- Beskrivelse af lånetypen: De anførte eksempler i Del B er ikke retvisende. F.eks. er et F3-lån typisk et kontantlån med rentetilpasning. Det bør endvidere afklares, om institutter må benytte "egne" betegnelser (betegnelser som instituttet ejer rettighederne til), eller om der skal bruges generelle betegnelser.
 - Et lån er variabelt forrentet men er samtidig kurssikret og får ikke refinansiering: Skal dette lån betegnes som et lån med fast rente?
 - Et fastforrentet kontantlån, hvor renten først fastlægges ved udbetaling: Hvad skal der angives her i relation til rente?
 - Et lån med rente, der er bundet for en periode for derefter at blive variabel: Skal det fremgå, at renten er fastsat for en periode?
- Rækkefølgen af "beløb" og "valuta" samt brugen af betegnelser som "pct." eller "%" bør kunne fastlægges af det enkelte institut, så det følger den systematik og terminologi, forbrugeren ser i lånetilbudet. Ligeledes bør tiltaleformen kunne tilpasses det enkelte instituts generelle kommunikation.

Hørings svar

3. december 2020

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-691735-v1



Endelig indeholder udkastet en række konkrete navne på gebyrer. Der tages dermed ikke højde for, at gebyrnavne kan ændres over tid.

Generelt er der ikke indbyrdes overensstemmelse mellem betegnelser/informationskrav som beskrevet i

- Bilag 3, del A – "side 1"
- Bilag 3, del A – "side 2"
- Bilag 3, del B

Vi foreslår, at dette gennemgås og i fornødent omfang justeres.

Finans Danmark medvirker som nævnt meget gerne til at gøre det lettere for forbrugerne at sammenligne lånetilbud, og vi står naturligvis til rådighed, hvis der er behov for en uddybning af ovennævnte, ligesom vi meget gerne indgår i en dialog om den endelige udformning af det "simple låneoverblik".

Med venlig hilsen



Peter Jayaswal

Direktør Ejendomsfinansiering

Direkte: +45 40 49 55 74

Mail: pj@fida.dk

Hørings svar

3. december 2020

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-691735-v1

