

Finanstilsynet
Århusgade 110
2100 København Ø
Att.: Trineke Borch Jacobsen



**FINANS
DANMARK**

Høringssvar til udkast til bekendtgørelse om god skik for boligkredit samt udkast til ændring af god skik for finansielle virksomheder

Høringssvar

31. oktober 2018
Dok. nr. FIDA-1244909148-13-v1

Finanstilsynet har sendt udkast til bekendtgørelse om god skik for boligkredit samt udkast til bekendtgørelse om ændring af god skik for finansielle virksomheder i høring.

Finans Danmark støtter formålet om at gøre ordlyden i bestemmelserne i bekendtgørelse om god skik for boligkredit mere direktivnære. I den forbindelse er det vigtigt, at nye formuleringer i videst muligt omfang tilpasses danske forhold. Vi ser også positivt på, at dele af den gældende bekendtgørelse, der går unødigt videre end boligkreditdirektivet, udgår af bekendtgørelsen.

Finans Danmark har særligt fokus på de foreslåede formuleringer af vejledning henholdsvis rådgivning og de konsekvenser, disse nye formuleringer kan have for låntagernes forståelse af begreberne samt indretningen af institutternes individuelle forretningsmodeller. Det er vores vurdering, at der er behov for en vejledende udtalelse fra Finanstilsynet herom senest samtidig med bekendtgørelsens ikrafttræden.

Endelig er der behov for, at den kommende vejledning til bekendtgørelsen forholder sig til, hvordan institutterne generelt skal håndtere andelsboligforeninger i relation til bekendtgørelsens regler.

Herudover giver udkastet til bekendtgørelsen anledning til en række konkrete bemærkninger, forslag til præciseringer samt forslag til indholdet af den kommende vejledning til bekendtgørelsen.

Bemærkninger til udkastet til bekendtgørelse om god skik for boligkredit

Finanstilsynet har 3. oktober 2018 sendt udkast til bekendtgørelse om god skik for boligkredit samt udkast til bekendtgørelse om ændring af god skik for finansielle virksomheder i høring. Finans Danmark har primært bemærkninger til førstnævnte udkast.

Generelle bemærkninger

Kravet om at der skal ydes rådgivning i forbindelse med indgåelse af en låneaf-tale udgår af udkastet til bekendtgørelse om god skik for boligkredit. Begrebet er-stattes med den direkte nære formulering "vejledning", hvor kreditgiver fremad-rettet skal give "fyldstgørende forklaringer" til låntager om produktet og dets egenskaber. Den egentlige "rådgivning" med en anbefaling til kunden kan her-efter i stedet tilbydes som et særskilt produkt. Hensigten med den nye ordlyd er bl.a. at sikre låntagerne en bedre forståelse af begreberne.

Det er Finans Danmarks opfattelse, at det ikke er hensigten, at der med de nye formuleringer er tiltænkt nogle ændringer i forhold til de begreber, som institutter-nes forretningsmodel i dag er baseret på. Der er brug for, at der bygges bro mel-lem institutternes nuværende forpligtelser og dermed institutternes nuværende forretningsmodel og de elementer, der indgår i de nye formuleringer.

Nedenfor er nærmere redegjort for vores synspunkter og forslag vedrørende denne problemstilling, der har afgørende betydning for institutternes indretning. Det er derfor vores opfattelse, at der er behov for en vejledende udtalelse fra Fi-nanstilsynet særskilt om rådgivning og vejledning senest samtidig med bekendt-gørelsens ikrafttræden.

Vi har forstået, at den kommende vejledning til bekendtgørelsen offentliggøres engang i løbet af 1. halvår 2019. Principielt finder vi det uhensigtsmæssigt, at vej-ledningen til bekendtgørelsen, der med gennemskrivningen på mange områder er blevet helt omformuleret, først offentliggøres på så sent et tidspunkt. Dette komplicerer institutternes proces med at indrette sig i overensstemmelse med re-gelsættet. Finans Danmark skal på den baggrund opfordre til, at vejledningen of-fentliggøres så hurtigt som muligt.

For så vidt angår boligkredit til andelsboligforeninger kan reglerne i udkastet ge-nerelt give anledning til usikkerhed om, hvordan institutterne skal håndtere disse

Hørings svar

31. oktober 2018

Dok. nr. FIDA-1244909148-13-v1



låntagere. Der er behov for, at den kommende vejledning indeholder fortolkningsbidrag netop i relation til håndteringen af andelsboligforeninger – herunder især kreditvurderingen heraf.

Flere steder i udkastet benyttes begreberne "virksomhed" i stedet for "boligkreditgiver/boligkreditformidler" og "kreditaftale" i stedet for "boligkreditaftale". Finans Danmark skal foreslå, at udkastet gennemgås med henblik på at ensrette terminologien.

Flere steder i bekendtgørelsesudkastet anvendes ordene "kreditvurdering", "vurdering af kreditværdigheden" og "kreditværdighedsvurdering". Der synes umiddelbart ikke at være tale om en konsekvent anvendelse af terminologierne. Finans Danmark skal opfordre til, at terminologien generelt gennemgås, så der sker en ensretning af begreberne.

Høringsvar

31. oktober 2018

Dok. nr. FIDA-1244909148-13-v1

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser i bekendtgørelsesudkastet

Ad § 2, nr. 1

Den foreslåede definition af en boligkreditaftale fremgår af § 2, nr. 1, litra a og b. Umiddelbart kan formuleringen af bestemmelsen fortolkes således, at en kreditaftale betragtes som en boligkreditaftale, og dermed falder under bekendtgørelsens anvendelsesområde, hvis den opfylder kriterierne i litra a eller litra b.

Det fremgår af § 2, nr. 1, litra b, at en boligkreditaftale er en kreditaftale, hvorved en kreditgiver yder eller giver tilsagn om at yde en låntager kredit, hvis formål er erhvervelse eller bevarelse af ejendomsretten til grundarealer eller til eksisterende projekterede bygninger (vores understregning).

På baggrund af ovennævnte opdeling i litra a og b kan dette opfattes således, at kreditaftaler uden pant eller anden sikkerhed i fast ejendom, fx banklån til mellemfinansiering i forbindelse med erhvervelse af en fast ejendom, også omfattes af bekendtgørelsens regler, da disse vil være omfattet efter ordlyden i litra b.

Vi finder dette uhensigtsmæssigt, dels fordi institutterne ikke yder formålsbestemte lån, og dels fordi det er vores klare forståelse, at det er hensigten, at bekendtgørelsen alene finder anvendelse på boligkreditaftaler, hvor der gives pant eller anden sikkerhed i eller tilknyttet en fast ejendom.

Den foreslåede formulering skaber endvidere udfordringer i forhold til reglerne i kreditaftaleloven (KAL), der både regulerer, hvilke oplysninger der skal gives i forbindelse med kreditaftaler, jf. KAL bilag 2, og boligkreditaftaler, jf. KAL bilag 5 (ESIS-skema). Efter KAL § 7a skal kreditgiveren give forbrugeren en række oplysninger på papir eller på et andet varigt medium ved hjælp af formularen i lovens



bilag 2, når der ydes kredit uden sikkerhed i fast ejendom. Med den foreslåede formulering af § 2, nr. 1, kan dette indebære, at pengeinstitutter, der fx yder mellemfinansiering til erhvervelse af en ejendomsret uden pant eller anden sikkerhed i en fast ejendom, både skal opfylde reglerne i KAL om almindelige kreditaftaler og reglerne i bekendtgørelse om god skik for boligkredit.

Finans Danmark forudsætter, at der ikke er tiltænkt nogen ændring af gældende ret i forbindelse med den foreslåede formulering af definitionen, men at der blot er tale om en direktivnær formulering. Vi foreslår på den baggrund, at det af den kommende vejledning fremgår, at midlertidig finansiering – fx mellemfinansiering – med henblik på efterfølgende etablering af en boligkredit ikke er omfattet af definitionen.

Ad § 2 – ny definition

Det fremgår af høringsbrevet, at institutterne har pligt til at give "fyldestående forklaringer" til låntager om produktet og dets egenskaber, hvorimod egentlig rådgivning med en anbefaling til kunden kan tilbydes som et særskilt produkt.

Den foreslåede formulering af § 16 giver imidlertid ikke klarhed over, hvornår man som boligkreditgiver eller boligkreditformidler kan siges at have ydet tilstrækkelig vejledning til låntageren. Finans Danmark skal på den baggrund foreslå, at der i § 2 indsættes en egentlig definition af begrebet "vejledning", ligesom "rådgivning" er defineret i § 2, nr. 5.

Der er i øvrigt, som nævnt ovenfor, behov for en vejledende udtalelse til forståelsen af, hvordan institutterne opfylder begreberne "rådgivning", "vejledning" og "fyldestående forklaringer" i forhold til det institutterne allerede gør i dag. Da definitionerne af netop disse begreber – og den konkrete fortolkning heraf - er af afgørende betydning for institutterne, skal Finans Danmark opfordre til, at der forud for eller senest i forbindelse med ikrafttrædelsen af bekendtgørelsen offentliggøres en vejledende udtalelse vedrørende disse begreber.

Det er afgørende, at der senest på tidspunktet for bekendtgørelsens ikrafttræden er fuldstændig klarhed over, hvordan formuleringerne skal fortolkes og håndteres, således at institutterne reelt har mulighed for at indrette sig i overensstemmelse hermed.

Ad kapitel 2

I udkastet til kapitel 2 er der gentaget bestemmelser, der allerede gælder i medfør af markedsføringsloven. Det forekommer uhensigtsmæssigt, at identiske regler fremgår af to forskellige regelsæt. Baggrunden er, at boligkreditgivere og bolig-

Hørings svar

31. oktober 2018

Dok. nr. FIDA-1244909148-13-v1



kreditformidlere fremadrettet principielt er underlagt tilsyn af to forskellige myndigheder – på et identisk reguleringsgrundlag – og dermed kan pålægges sanktioner fra begge myndigheder ud fra myndighedernes respektive fortolkning af de identiske regler.

Finans Danmark skal på den baggrund opfordre til, at der i den kommende vejledning indarbejdes en forklarende tekst om årsagen til, at markedsføringsreglerne er indarbejdet i bekendtgørelsen, samt hvilke konsekvenser dette har for institutterne i forhold til tilsyn, fortolkning og sanktionering.

Ad § 12

Ifølge udkastet til § 12, stk. 1, skal en boligkreditformidler inden udøvelse af aktiviteter omfattet af denne bekendtgørelse på papir eller andet varigt medium give låntageren de oplysninger, som er oplistet i udkastet til § 12, stk. 1, nr. 1-7.

Dette er i praksis imidlertid forbundet med store udfordringer, og det vil ofte reelt være en umulighed at give låntageren oplysningerne så tidligt i processen, som det kræves i henhold til § 12.

Ofte vil samtlige oplysninger imidlertid være tilgængelige for låntagerne på institutternes hjemmesider, hvor låntageren har mulighed for at gøre sig bekendt med oplysningerne inden et eventuelt møde med instituttet.

Finans Danmark skal opfordre til, at bestemmelsen omformuleres, så det tydeliggøres, at det bl.a. er tilstrækkeligt, at oplysningerne gøres tilgængelige for låntageren på instituttets hjemmeside, men at der også kan tænkes andre løsningsmodeller. Alternativt bør det fremgå af den kommende vejledning.

Ad § 14

Bestemmelsen er en gentagelse af markedsføringslovens § 18, hvor det bl.a. fremgår, at de oplistede standardoplysninger skal oplyses klart, kort og på en fremtrædende måde. Forbrugerombudsmanden har fortolket bestemmelsen således, at oplysninger ikke kan gives ved "et-klik-væk".

Regeringens forbrugerpolitiske strategi fra maj 2018 indeholder bl.a. initiativ 15 om færre oplysningskrav ved boligfinansiering. Finans Danmark støtter dette initiativ. Det er vigtigt, at lovgivningen løbende tilpasses forbrugernes behov, og at lovgivningen samtidig tilpasses den digitale udvikling.

Ad kapitel 5

Kravet om at der skal ydes rådgivning i forbindelse med indgåelse af en låneaf-tale udgår af udkastet til bekendtgørelse. I kapitel 5 anvendes herefter begreberne "rådgivning" og "vejledning".

Høringsvar

31. oktober 2018

Dok. nr. FIDA-1244909148-13-v1



Som nævnt ovenfor er det Finans Danmarks opfattelse, at det med de nye formuleringer alene er hensigten at sikre låntagerne en bedre forståelse af begreberne.

Dette stemmer imidlertid dårligt overens med de konkrete formuleringer, som fremgår af udkastet, særligt i relation til, hvornår der ydes rådgivning henholdsvis vejledning, hvilke krav der stilles i de to situationer, og hvad institutterne konkret skal gøre for at overholde reglerne.

Definitionerne af disse begreber og de i udkastet indeholdte krav i de to situationer – samt den konkrete formulering heraf - har afgørende betydning for institutternes indretning. Det er nødvendigt, at der senest på tidspunktet for bekendtgørelsens ikrafttræden er klarhed over, hvordan reglerne skal fortolkes og håndteres.

Konkret er der behov for en afklaring af, hvad der ligger i, at den personlige anbefaling skal være "uafhængig" af ydelsen af boligkreditaftalen. Der mangler eksempler på, hvordan konkrete elementer i den nuværende forretningsmodel kan opfylde de nye formuleringer, og der mangler klarhed over, hvordan de enkelte krav i udkastet kan/skal opfyldes fra institutternes side. Det er bl.a. uklart, hvor langt institutterne skal gå i forhold til at indhente oplysninger om den enkelte låntager i forhold til kreditvurdering, vejledning henholdsvis rådgivning. Endelig vil det også være hensigtsmæssigt med en præcisering af den foreslåede § 16 om vejledning, således at der er klarhed over, hvilke oplysninger der som minimum skal være indeholdt i instituttets vejledning.

Generelt er der brug for, at der bygges bro mellem institutternes nuværende forpligtelser og dermed nuværende forretningsmodel og de elementer, der indgår i de nye formuleringer.

En sådan vejledende udtalelse særligt om rådgivning og vejledning, jf. kapitel 5, kan efter vores opfattelse ikke afvente den kommende vejledning til bekendtgørelsen. Finans Danmark skal derfor opfordre til, at der forud for og senest i forbindelse med ikrafttrædelsen af bekendtgørelsen offentliggøres en vejledende udtalelse vedrørende begreberne og deres fortolkning.

Ad § 17

Det fremgår af udkastet til § 17, stk. 6, at en boligkreditgiver eller boligkreditformidler bl.a. skal "holde sig underrettet om låntagerens behov og forhold". Dette kan læses således, at instituttet er underlagt en løbende forpligtelse. Vi går ud fra, at dette ikke er hensigten, og skal anmode om, at det præciseres, at forpligtelserne i henhold til § 17, stk. 6, alene gælder i den konkrete rådgivningssituation.

Hørings svar

31. oktober 2018

Dok. nr. FIDA-1244909148-13-v1



Ad § 18

Det fremgår af udkastet til § 18, stk. 1, at "En boligkreditgiver skal før indgåelse af en boligkreditaftale foretage en grundig vurdering af låntagerens kreditværdighed, og heri inddrage de relevante oplysninger for at fastslå sandsynligheden for, at låntageren har vilje og evne til at opfylde sine forpligtelser..." (vores understregning).

Af boligkreditdirektivets artikel 18, nr. 1, fremgår det, at "Medlemsstaterne sikrer, at kreditgiver inden indgåelsen af en kreditaftale foretager en grundig vurdering af forbrugerens kreditværdighed. Ved denne vurdering tages der behørigt hensyn til de faktorer, der er relevante for at anslå udsigten til, at forbrugeren opfylder sine forpligtelser." (vores understregning).

Umiddelbart fremstår formuleringen "fastslå sandsynligheden" som et strengere krav end formuleringen "anslå udsigten til", som boligkreditdirektivet foreskriver. Finans Danmarks skal opfordre til, at ordlyden tilrettes formuleringen i boligkreditdirektivet.

Ad § 19

Det fremgår bl.a. af udkastet til § 19, stk. 1, at der skal erlægges en passende udbetaling af købesummen, når en privatperson erhverver et andelsbevis i en andelsboligforening. Alt afhængig af, hvordan beregningen af dette krav til egenfinansiering skal foretages, kan det give udfordringer i relation til den situation, hvor der er tale om et lånebevis, men hvor kunden endnu ikke ved, i hvilken andelsboligforening den pågældende ønsker at købe en andelsbolig.

Det vil være problematisk, hvis beregningsmetoden indebærer, at egenfinansieringskravet fastlægges som ét beløb i lånebeviset, men senere bliver et andet (højere) beløb, når låntager har fundet den konkrete andel/ejendom.

Det er fx uklart, hvordan forbedringer ved stiftelsen indregnes i opgørelsen, samt hvordan modregning i vedligeholdelsesbudgetter skal håndteres.

Udkast til vejledning til bekendtgørelse om god skik for boligkredit (sendt i høring 12. april 2016) indeholder en række undtagelser for egenfinansieringskravet. Det er vores opfattelse, at såfremt disse undtagelser videreføres i den kommende vejledning, bør det angives, hvordan situationen, hvor en privatperson erhverver et andelsbevis i en andelsboligforening, skal håndteres i relation til disse.

Høringsvar

31. oktober 2018

Dok. nr. FIDA-1244909148-13-v1



Ad § 21

Af hensyn til strukturen i udkastets kapitel 6 "Kreditværdighedsvurdering, brug af databaser, afslag m.v.", foreslår vi, at § 21 flyttes op efter § 18, så § 21 bliver den nye § 19. Dette henset til at § 21 omhandler kreditværdighedsvurderingen.

Ad § 22, stk. 2

Det fremgår af udkastet til § 22, stk. 2, at en boligkreditgiver ikke til skade for låntageren må ophæve eller ændre en kreditaftale indgået med en låntager, hvis det efterfølgende viser sig, at vurderingen af kreditværdigheden ikke er gennemført korrekt.

Bestemmelsen kan ud fra ordlyden forstås således, at en boligkreditgiver altid vil være afskåret fra at ophæve en aftale, såfremt det viser sig, at kreditværdighedsvurderingen var baseret på ukorrekte eller ufyldstgørende oplysninger.

Vi skal foreslå, at den i udkastet foreslåede tekst gøres mere direktivnær (boligkreditdirektivets artikel 20, stk. 3, andet afsnit), således at bekendtgørelsens § 22, stk. 2, får følgende affattelse:

"Stk. 2. En boligkreditgiver må ikke til skade for låntageren ophæve eller ændre en kreditaftale indgået med en låntager med den begrundelse, at de af låntageren fremlagte oplysninger inden indgåelsen af kreditaftalen var ufuldstændige. 1. pkt. finder ikke anvendelse, hvis det kan påvises, at låntageren bevidst har tilbageholdt eller forfalsket de oplysninger, som er afgivet i medfør af § 21, stk. 1."

Ad § 27

Det fremgår af udkastet til § 27, stk. 1, at en boligkreditgiver skal tilbyde låntager at konvertere lånet til en anden valuta eller etablere en anden ordning, som kan begrænse låntagerens valutarisiko ved en boligkreditaftale i udenlandsk valuta. I præambel 30 i boligkreditdirektivet anføres, at risikoen kan begrænses enten ved at give forbrugeren ret til at konvertere kreditten til en anden valuta eller gennem andre ordninger, fx lofter eller, hvis dette er tilstrækkeligt til at begrænse forbrugeren, advarsler.

Vi foreslår, at der i den kommende vejledning sker en uddybning af, hvad der ligger i "en anden ordning" til begrænsning af låntagerens valutarisiko. Vi foreslår konkret, at teksten fra udkast til vejledning til bekendtgørelse om god skik for boligkredit vedrørende § 22, stk. 1, (sendt i høring 12. april 2016) svarende til bekendtgørelsesudkastets § 27, stk. 1, videreføres i den kommende vejledning.

Høringsvar

31. oktober 2018

Dok. nr. FIDA-1244909148-13-v1



"Til § 22, stk. 1: "I boligkreditdirektivets præambel, betragtning nr. 30 anføres et eksempel på, hvad en anden ordning kan være. I betragtningen anføres således muligheden for at tilbyde forbrugeren et loft over valutakursudsvingene eller at give forbrugeren advarsler, forudsat at disse ordninger begrænser valutarisikoen.

En advarsel, som kombineres med en vurdering af, om forbrugeren har tilstrækkelig luft i sin økonomi i forbindelse med optagelsen af valutalånet, kan som det fremgår af præambelen tjene som en anden ordning til begrænsning af forbrugers valutarisiko. Der skal være tale om en kvalificeret advarsel, hvilket skal forstås og bestå af andet og mere end den advarsel i forbindelse med valutalån, som følger af ESIS-skemaet."

Høringsvar

31. oktober 2018

Dok. nr. FIDA-1244909148-13-v1

Det fremgår endvidere af udkastet til § 27, stk. 3, at institutterne skal sikre, at kunden advares og oplyses om mulighederne efter stk. 1, hvis valutakursudsving medfører, at enten restgæld eller de løbende ydelser varierer med mere end 20 pct. i forhold til det, der var gældende på indgåelsestidspunktet.

Det er uklart, hvor ofte institutterne skal advare kunden, hvis valutakursen fx jævnligt svinger omkring de 20 pct. Det afgørende er efter vores opfattelse, at kunden bliver gjort tilstrækkelig opmærksom på situationen uden at modtage brev fra banken hver dag omkring det samme forhold.

Vi skal på den baggrund opfordre til, at der i det foreslåede § 27, stk. 3, indføres ordet "regelmæssigt", da dette er i overensstemmelse med den fortolkning, som institutterne i dag lægger til grund for opfyldelsen af bestemmelsens krav. Bestemmelsen affattes herefter således:

"Stk. 3. Indebærer efterfølgende kursændringer på den valuta, som en udenlandsk boligkredittaftale er indgået i, at enten restgæld eller de løbende ydelser varierer med mere end 20 pct. i forhold til det, der var gældende på indgåelsestidspunktet, påhviler det boligkreditgiveren **regelmæssigt** at advare låntageren herom og samtidig oplyse låntageren om retten til at konvertere eller hvilken anden ordning, der måtte være til rådighed i henhold til boligkredittaftalen, jf. stk. 1."

Ad § 30

Det fremgår af udkastet til § 30, stk. 2, at det forsat tillades andelskasser at stille krav om erhvervelse af andelskapital for at få et lån - maksimeret til et beløb svarende til 5 pct. af lånets hovedstol, dog højst 30.000 kr. for forbrugere og højst



100.000 kr. for erhvervsdrivende. Derudover skal det fremgå af andelskassens vedtægter.

For at undgå eventuelle misforståelser bør det præciseres, at maksgrænserne gælder pr. CPR.nr./CVR.nr. Hvis der fx er to forbrugere, der er debitorer på et lån til 500.000 kr., kan der stilles krav om, at der skal erhverves andelskapital for 50.000 kr.

Med hensyn til kravet om, at det skal fremgå af andelskassens vedtægter, vil det ikke være muligt at få dette på plads inden den påtænkte ikrafttrædelsesdato 1. januar 2019 for bekendtgørelserne. Flere andelskasser stiller allerede i dag dette krav men har ikke vedtægtsbestemmelser herom.

Finans Danmark skal derfor foreslå, at disse bestemmelser først træder i kraft 1. juli 2019, således at de nødvendige vedtægtsændringer kan vedtages på andelskassernes generalforsamlinger i foråret 2019.

Derudover bør det præciseres, hvad der skal fremgå af andelskassens vedtægter. Er det fx muligt at anføre i vedtægterne, at "en låntager skal være andelshaver", eller "der kan stilles krav om, at en låntager skal være andelshaver", eller "for udvalgte lån kan der stilles krav om, at låntager skal være andelshaver", eller skal det fx fremgå præcist, hvor meget andelskapital man skal erhverve pr. lånt krone. Denne præcisering haster, da der nødvendigvis skal være klarhed over, hvilke konkrete vedtægtsændringer andelskasserne skal stilles forslag om på de kommende generalforsamlinger.

Bemærkningerne gælder tilsvarende § 16 a i det fremsendte udkast til bekendtgørelse om god skik for finansielle virksomheder.

Ad § 34

Den foreslåede ikrafttrædelsesbestemmelse i § 34 i bekendtgørelsesudkastet skal rettelig være § 35.

Bestemmelsen tager ikke hensyn til den overgangsregel, der står i den gældende bekendtgørelse om god skik for boligkredit § 28, stk. 2, der lyder således:

"§ 7, stk. 3, og § 7, stk. 4, 1.-3. pkt., finder ikke anvendelse på aftaler, der er indgået før november 2015."

Med henblik på at bevare denne overgangsregel bør udkastet til § 34 (retteligt § 35) ændres, så bestemmelsen affattes således:

Hørings svar

31. oktober 2018

Dok. nr. FIDA-1244909148-13-v1



"§ 35. Bekendtgørelsen træder i kraft 1. januar 2019. § 30 træder dog først i kraft 1. juli 2019.

Stk. 2. § 11, stk. 1, og § 11, stk. 2, 1.-3. pkt., finder ikke anvendelse på aftaler, der er indgået før november 2015.

Stk. 3. Bekendtgørelse nr. 332 af 7. april 2016 ophæves."

Ad andelsboligforeninger generelt

For så vidt angår boligkredit til andelsboligforeninger kan reglerne i udkastet generelt give anledning til usikkerhed om, hvordan institutterne skal håndtere disse låntagere. Der er behov for, at den kommende vejledning indeholder fortolkningsbidrag netop i relation til håndteringen af andelsboligforeninger – herunder især kreditvurderingen heraf.

Beregningen af en passende egenfinansiering i forhold til andelsboligforeninger er endvidere en udfordring. Der er behov for en nærmere beskrivelse heraf i den kommende vejledning, herunder en uddybning af beregningen af egenfinansieringskravet.

En anden problemstilling opstår i relation til institutternes håndtering af de meget store andelsboligforeninger, der har administratorer til at varetage bl.a. deres lånesager. Der er behov for en afklaring af, hvorvidt andelsboligforeningen kan fravælge vejledning - generelt eller fra sag til sag.

Endvidere kan instituttet tilbyde rådgivning, men foreningens administrator har også en rådgivningsfunktion og kan eventuelt – på foreningens vegne – frabede sig rådgivning. Dette bør efter vores opfattelse adresseres i den kommende vejledning sammen med spørgsmålet om dokumentation for sådanne eventuelle fravalg af vejledning/rådgivning.

Udkastet til § 17, stk. 4, angiver, at instituttet skal indhente oplysninger om låntagerens "personlige og finansielle situationer". Det bør i den kommende vejledning fremgå, hvordan institutterne skal forholde sig i relation til dette krav, når låntager er en andelsboligforening.

I relation til den kreditværdighedsvurdering, som instituttet skal foretage af låntager i henhold til § 18, vil det efter Finans Danmarks opfattelse være afgørende i forhold til en andelsboligforenings økonomi at inddrage tidshorisonten og andre relevante hensyn. Det forhold, at foreningen fx vil kunne justere boligafgiften – både i op- og nedadgående retning – vil kunne give en ikke uvæsentlig usikkerhed i relation til kreditvurderingen. Dette bør adresseres i den kommende vejledning.

Hørings svar

31. oktober 2018

Dok. nr. FIDA-1244909148-13-v1



I den forbindelse bemærkes, at udkastet til § 19 stk. 1 (og 2) er uhensigtsmæssig og reelt ikke kan anvendes i forhold til andelsboligforeninger, netop fordi en andelsboligforening på generalforsamlingen selv justerer sin boligafgift i opad- henholdsvis nedadgående retning, alt efter hvilke udgifter andelsboligforeningen har.

Fx vil en andelsboligforening, som gerne vil omlægge deres rentetilpasningslån, ikke kunne godkendes til et fastforrentet lån, idet boligafgiften alt andet lige er fastsat efter udgiften til rentetilpasningslånet, som er billigere end et fastforrentet lån.

Derudover tager bestemmelsen ikke højde for, at der i andelsboligforeningens nuværende finansiering kan være forhold, som gør, at der fx senere skal ske afvikling på realkreditlån eller rentetilpasses med en eventuel renteforhøjelse til følge.

Vi opfordrer derfor til, at kravet enten udgår for så vidt angår andelsboligforeninger, eller at der i vejledningen beskrives en klar og tydelig metode til opfyldelse af bestemmelsen for så vidt angår andelsboligforeninger.

Ad bilag 2

Det er Finans Danmarks vurdering, at det eksisterende standardeksempel i bekendtgørelsen om god skik for boligkredit er udtryk for en overimplementering, idet boligkreditdirektivet alene foreskriver, at "Medlemsstaterne vedtager kriterier for fastsættelse af et repræsentativt eksempel", jf. artikel 11, nr. 3. Der er således ikke krav om, at der skal være standardforudsætninger, således som det er kommet til udtryk i udkastet til bilag.

Det repræsentative eksempel bør kunne variere afhængigt af den markedsføringsmæssige sammenhæng.

Kriterierne for det anvendte repræsentative eksempel kan fx beskrives som følger:

"Eksemplet skal være en boligkreditaftale, der almindeligvis udbydes til kunder i den konkrete situation, som markedsføringen referer til, og med en løbetid, der almindeligvis udbydes i denne konkrete situation.

I situationer, hvor det er forbrugeren selv, der initierer "markedsføringen", fx ved at foretage en beregning vedrørende en konkret boligkreditaftale på en beregner stillet til rådighed på en boligkreditgivers hjemmeside, vil det repræsentative

Hørings svar

31. oktober 2018

Dok. nr. FIDA-1244909148-13-v1



eksempel kunne være netop det lån, som forbrugeren har valgt at lave beregninger på.

Kan der i forbindelse med markedsføringen ikke peges på et "almindeligt udbudt produkt", benyttes standardforudsætningerne i bilag 2."

Et eksempel vil således ikke være repræsentativt, hvis der fx i dagspressen markedsføres et 3 pct. lån til køb af bolig, og man vælger at lade det repræsentative eksempel være et lån på 100.000 kr. med en løbetid på 10 år. Derimod vil et lån på 1 mio. kr. med en løbetid på 30 år kunne være repræsentativt.

Ved markedsføring af et lån til fx nye vinduer kan et lån på 100.000 kr. og en løbetid på 10 år derimod være et repræsentativt eksempel.

Ad konsekvensrettelse i andre bekendtgørelser

For en god ordens skyld skal vi gøre opmærksom på, at der som følge af ændringerne i bekendtgørelse om god skik for boligkredit skal foretages konsekvensrettelser i bekendtgørelse om kompetencekrav til boligkreditgivere og boligkreditformidlere og eventuelt andre bekendtgørelser.

Finans Danmark står til rådighed, såfremt der måtte være behov for en uddybning af ovenstående kommentarer til såvel bekendtgørelsesudkastet som den kommende vejledning.

Med venlig hilsen

Peter Jayaswal



Direkte: +45 33 70 12 81

Mail: pj@fida.dk

Hørings svar

31. oktober 2018

Dok. nr. FIDA-1244909148-13-v1

