

Vejledning til bekendtgørelse nr. 1581 af 17. december 2018 om god skik for boligkredit

UDKAST

Indledende bemærkninger

Bekendtgørelse nr. 1581 af 17. december 2018 om god skik for boligkredit gennemfører visse af boligkreditdirektivets¹ bestemmelser samt viderefører en række af reglerne om god skik for ydelse af lån med pant i fast ejendom, som tidligere fulgte af §§ 3-6, 8-13, 15, 16 og 20 i bekendtgørelse nr. 332 af 7. april 2016 om god skik for boligkredit.

Bekendtgørelse om god skik for boligkredit omfatter penge- og realkreditinstitutter, ejendomskreditselskaber og boligkreditformidlere.

Vejledningen forklarer og uddyber centrale bestemmelser i bekendtgørelsen.

Kapitel 1

Anvendelsesområde og definitioner

§ 1

Anvendelsesområdet for bekendtgørelsen fremgår af § 1 og omfatter de virksomheder, der yder eller formidler boligkreditaftaler i Danmark.

Det vil sige danske penge- og realkreditinstitutter, som driver virksomhed her i landet, og de udenlandske kreditinstitutter, der driver virksomhed her i landet gennem filialetablering eller grænseoverskridende tjenesteydervirksomhed. Hertil kommer de danske boligkreditformidlere, som er omfattet af lov om finansielle rådgivere, investeringsrådgivere og boligkreditformidlere. Udenlandske boligkreditformidlere er omfattet i det omfang, de driver virksomhed gennem filialetablering her i landet.

Endelig er de boligkreditgivere, som er omfattet af § 1, stk. 2, nr. 2, i lov om ejendomskreditselskaber, omfattet af bekendtgørelsens regler.

Bekendtgørelsens bestemmelser gælder alene for forholdet mellem den enkelte virksomhed og den enkelte forbruger.

Bekendtgørelsen finder anvendelse uanset lånets størrelse, men bestemmelserne i § 20, stk. 1-5, om særlige regler om risikable lån med pant i fast ejendom, finder dog ikke anvendelse ved aftaler om boligkredit med en hovedstol på 100.000 kr. eller mindre, jf. § 20, stk. 6.

¹ Europaparlamentets og Rådets direktiv 2014/17/EU af 4. februar 2014 om forbrugerkreditaftaler i forbindelse med fast ejendom til beboelse og om ændring af direktiv 2008/48/EF og 2013/36/EU og forordning(EU) nr.1093/2010, EU-tidende 2014, nr. L 60, side 34.

Ved siden af reglerne i bekendtgørelsen om god skik for boligkredit og nærværende vejledning gælder også reglerne i vækstvejledningen (Vejledning om forsigtighed i kreditvurdering ved belåning i vækstområder) ligesom reglerne i ledelsesbekendtgørelsen og de hertil hørende bilag finder anvendelse for kreditinstitutter inden for disse reglers respektive anvendelsesområder.

§ 2

§ 2 definerer de centrale begreber, der anvendes i bekendtgørelsen. Definitioner, der stammer fra Boligkreditdirektivets artikel 4, er implementeret tekstnært.

Om nr. 1 Boligkreditaftale:

Ved en boligkreditaftale forstås en aftale, hvor en kreditor yder eller giver tilsagn om at yde en forbruger kredit mod, at kreditor modtager sikkerhed i form af pant eller skadesløsbrev eller anden rettighed i en ejendom. Kreditaftaler med anden sikkerhed (f.eks. i brugsretten til en andelsbolig), som ligger til grund for køb af eller opretholdelsen af en fast ejendom til beboelse for en forbruger, er ligeledes omfattet af definitionen.

I det omfang der er tale om pant i en ejendom, der både anvendes til erhverv og beboelse, vil boligkreditaftalen være omfattet, hvis ejendommen hovedsagligt anvendes til beboelse. Pantet i ejendommen kan være direkte eller indirekte, eller der kan være tale om sikkerhed i form af et skadesløsbrev. Et andelsboliglån med pant i andelsboligen vil ligeledes være omfattet, når det ydes erhvervsmæssigt af en kreditgiver, eftersom lånet er sikret ved "anden rettighed knyttet til fast ejendom til beboelse", nemlig pantet i brugsretten til andelsboligen.

Der er ikke i en dansk kontekst tydelige sondringer mellem de to aftaletyper beskrevet under a) og b), eftersom der ikke i dansk lovgivning stilles krav til formålet med f.eks. realkreditlån eller boligkreditter. Enhver boligkredit forudsættes sikret med pant i en fast ejendom, der anvendes til beboelse. Dog er lån til anskaffelse af andele i andelsboligforeninger, hvor lånet ikke kan sikres med pant i boligen, men alene i brugsretten (andelen), omfattet.

Den i § 2, nr. 1, litra b), beskrevne kredit vil i en dansk kontekst kunne have karakter af et forhåndslån, der siden afløses af et endeligt lån, der finansierer anskaffelsen eller opførelsen af boligen.

Om nr. 2 Forbruger:

Denne direktivnære definition er ikke helt identisk med den, der ellers finder anvendelse i dansk ret, hvor en forbruger er defineret som en person, der hovedsagligt handler udenfor sin erhvervsmæssige virksomhed. Definitionen omfatter både fysiske og juridiske personer.

Den nye bestemmelse i § 2, nr. 2, omhandler derimod kun en fysisk person, der i forbindelse med transaktioner, som er omfattet af bekendtgørelsen om god skik for boligkredit, ikke handler som led i sin erhvervsmæssige virksomhed.

Under definitionen af en forbruger hører i denne sammenhæng også den, der erhverver en andel i en andelsboligforening med tilhørende brugsret til en bolig.

Om nr. 3 Andelsboligforening:

Der skelnes i denne sammenhæng ikke mellem en andelsboligforening, der er under stiftelse, og dermed i færd med at skulle finansiere foreningens erhvervelse af foreningens ejendom, og en allerede eksisterende andelsboligforening, der optager lån til renovering eller ombygning af foreningens ejendom eller til omlægning af eksisterende lån.

Om nr. 4 Låntager:

Som udgangspunkt finder alle bekendtgørelsens bestemmelser anvendelse på låntagere i henhold til denne definition. Enkelte bestemmelser finder alene anvendelse på forbrugere i henhold til definitionen i § 2, nr. 2.

Denne samledefinition afspejler, at både købere og ejere af ejerboliger, og købere og ejere af andele i andelsboligforeninger, samt selve andelsboligforeningen, anses som forbrugere, når de optager lån til finansiering af eller med pant i disse boliger. I § 20, stk. 4, har det dog betydning for anvendelsen af bekendtgørelsens regler at sondre mellem forbrugere (herunder andelshavere) og andelsboligforeninger, og derfor anvendes "låntager" som samlebegreb.

Om nr. 5 Rådgivning:

Definitionen præciserer rådgivningsbegrebet, således at rådgivning i denne bekendtgørelse svarer til, hvad der i direktivet betegnes som "rådgivningstjenester". I direktivet er rådgivningen et produkt i sig selv, uafhængigt af og ikke en del af låneaftalen. Det, der hidtil er blevet anset for rådgivning i den tidligere bekendtgørelse, betegnes nu mere direktivnært som "vejledning", der understøttes af "fyldstgørende forklaringer" til låntager om produkterne, deres egenskaber og egnethed.

I denne vejledning til § 16 og § 17 beskrives mere detaljeret, hvordan der sondres mellem begreberne. Det er afgørende for, om der foreligger "rådgivning", at der gives personlige anbefalinger på baggrund af oplysninger om låntagers personlige præferencer.

Om nr. 6 Boligkreditformidler:

De fleste boligkreditformidlere er pengeinstitutter, der på vegne et realkreditinstitut, herunder et koncernforbundet realkreditinstitut, formidler boligkreditaftaler til forbrugere. Rådgivere, herunder advokater, revisorer og ejendomsadministratorer, kan dog også varetage opgaver for såvel boligkreditgiver som for låntager, som bringer dem ind under definitionen som boligkreditformidlere. En boligkreditformidler kan således deltage i det forberedende arbejde med boligkreditaftalen, før forbrugeren underskriver denne, men kan også forestå indgåelsen af en sådan boligkreditaftale på vegne af en kreditor og den efterfølgende administration af boligkreditaftalen.

Boligkreditformidleren skaber kontakten, præsenterer de forskellige muligheder og ordner det praktiske i forbindelse med lånets optagelse, herunder f.eks. tinglysning. Boligkreditformidleren må derimod ikke forestå den værdipapirhandel, som er forbundet med optagelsen af et realkreditlån, med mindre boligkreditformidleren tillige har en værdipapirhandelslicens. Det har banker og realkreditinstitutter i kraft af deres respektive bank- og realkreditladelser, men de øvrige aktører skal særskilt søge om en sådan.

Låntagers adgang til selv at disponere over de obligationer, der funder lånet, er nærmere beskrevet i vejledningen til § 16, stk. 2.

Om nr. 7 Boligkreditgiver:

En boligkreditgiver er typisk en bank, en sparekasse eller et realkreditinstitut. Ejendomskreditselskaber, der f.eks. med pantbrevsfinansiering yder lån til boliger, er ligeledes omfattede. En privat person, som tilbyder et familielån mod pant i en fast ejendom, eller en offentlig myndighed, som tilbyder et lån mod pant i fast ejendom, vil derimod ikke blive betragtet som en boligkreditgiver.

Om nr. 8 Bunden boligkreditformidler:

Banker og realkreditinstitutter er omfattet af denne definition, når disse handler på vegne af og på fuldt og ubetinget ansvar af en eller flere boligkreditgivere, som ikke repræsenterer et flertal af markedet.

Andre boligkreditformidlere, som samarbejder med boligkreditgivere og modtager provision for formidlede aftaler, anses også som bundne boligkreditformidlere.

Om nr. 9 Pakkesalg:

Et eksempel på pakkesalg er fordelsprogrammer, hvor man får storkundefordele som aftager af flere finansielle produkter, som ikke er indbyrdes afhængige. Der foreligger kun et pakkesalg, hvis det også er muligt at indgå særskilt aftale om boligkreditaftalen, selvom man derved ikke opnår samme vilkår som med produktpakken.

Om nr. 10 Kombinationssalg:

Et kombinationssalg adskiller sig fra et pakkesalg under nr. 9 ved, at boligkreditaftalen ikke kan stilles særskilt til rådighed for låntager, men skal sælges i sammenhæng med et eller flere andre finansielle produkter. Kombinationssalg er reguleret i bekendtgørelsens § 29. Se nærmere herom i vejledningen til § 29.

Om nr. 11 Boligkreditaftale i udenlandsk valuta:

Ved lån i udenlandsk valuta forstås en boligkreditaftale, som er udstedt i, og som skal tilbagebetales i, en anden valuta end den valuta, som forbrugeren modtager sin primære indkomst i, eller en boligkreditaftale, som er udstedt i en anden valuta end den gældende valuta, der hvor forbrugeren har sin

faste bopæl. Boligkreditaftaler i udenlandsk valuta er reguleret i bekendtgørelsens § 27. Se nærmere herom i vejledningen til § 27.

Om nr. 12 Varigt medium:

Begrebet varigt medium forstås i overensstemmelse med anvendelsen af begrebet i den øvrige finansielle regulering.

Om nr. 14 Accessorisk tjenesteydelse:

Denne definition er direktivbestemt og rækker videre, end begrebet sædvanligvis gør i dansk ret.

”I forbindelse med” rummer ikke et krav til den indbyrdes sammenhæng eller sondring mellem hovedydelse og accessorisk ydelse, som man i dansk ret forbinder accessorisk tilknytning med.

I juridisk sammenhæng betyder forskellen, at der med denne definition kan tales om accessoriske ydelser, f.eks. hvis man i forbindelse med finansieringen af sin bolig får tilbudt et energitjek eller en bilforsikring, når dette sker samtidigt og parallelt.

Om nr. 18 Debitorrente:

Debitorrenten er det samme som effektiv rente. Den viser lånets årlige rente inklusive renters rente og varierer efter, hvor ofte der er rentetilskrivning på lånet. Bliver renten f.eks. tilskrevet hver måned, vil debitorrenten være højere, end hvis renten bliver tilskrevet hvert halvår.

Kapitel 2

God skik m.v.

Bestemmelserne i dette kapitel svarer til bestemmelserne i markedsføringslovens kapitel 2 om handelspraksis overfor forbrugerne og sikrer, at både Finanstilsynet og Forbrugerombudsmanden kan føre tilsyn med markedsføring af boligkreditaftaler. Der henvises derfor også overordnet til lovtæksten og bemærkningerne til markedsføringsloven i denne vejledning.

§ 3

Den overordnede regel i kapitlet om god skik er § 3, stk. 1, hvorefter en boligkreditgiver eller en boligkreditformidler skal handle redeligt og loyalt overfor sine kunder.

Reglerne i § 3 skal sikre, at forbrugerne kan have tillid til markedet og de virksomheder, der agerer på dette marked. God skik reglerne bidrager således til et velfungerende og gennemsigtigt marked for boligkredit. Der er tale om en retlig standard, som skal fortolkes i overensstemmelse med de til enhver tid gældende samfundsnormer. Reglen gennemfører boligkreditdirektivets artikel 7.

Forpligtelsen til at handle loyalt og redeligt overfor kunderne indebærer bl.a., at markedsføringsmateriale skal indeholde en afbalanceret beskrivelse af produktets egenskaber og de risici, der er forbundet med produktet. Materialet bør kunne forstås og læses af en gennemsnitsforbruger.

Af stk. 2, 1. pkt. fremgår, at bestemmelserne i §§ 4-9, der indeholder mere specifikke regler for udbyderes adfærd i markedsføringsmæssig sammenhæng, og ikke stk. 1, finder anvendelse, hvis den omhandlede handelspraksis har betydning for låntagerens økonomiske interesser.

Såfremt den pågældende handelspraksis derudover (altså ved siden af at have betydning for låntagers økonomiske interesser) også strider mod (andre) hensyn, der ikke tilsigter at varetage låntagernes økonomiske interesser, herunder hensyn til smag og anstændighed, sikkerhed og sundhed eller andre hensyn, eller såfremt den pågældende handelspraksis er reguleret af aftaleretten, finder stk. 1 anvendelse ved siden af §§ 4-9.

Det vil være en overtrædelse af bestemmelsen om god skik og pligten til at handle redeligt og loyalt overfor kunderne, hvis en boligkreditgiver uden saglig begrundelse diskriminerer en forbruger på baggrund af nationalitet, og eksempelvis stiller større krav til udbetalingen i forbindelse med indgåelsen af en boligkreditaftale, alene fordi kunden er udenlandsk statsborger. Derimod kan en boligkreditgiver beslutte, at den kun vil henvende sig til sine kunder på nærmere angivne sprog. Tilsvarende vil en virksomhed kunne indrette sin virksomhed, så den kun er rettet mod bestemte og objektivt afgrænsede persongrupper, eksempelvis en bestemt faggruppe.

Hvis en boligkreditgiver eller boligkreditformidler handler i strid med anden forbrugerbeskyttelseslovgivning, der ikke er offentligretligt sanktioneret, kan Finanstilsynet gribe ind, fordi der kan foreligge en overtrædelse af § 3. Som eksempler på anden forbrugerbeskyttelseslovgivning kan nævnes renteloven og kreditaftaleloven.

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.

Kapitel 3

Formkrav og vilkår

§ 10

Det følger af stk. 1, at en boligkreditgiver eller boligkreditformidler skal indgå eller bekræfte alle væsentlige aftaler med låntagere i papirformat eller på andet varigt medium. Endvidere fremgår det, at en aftale skal indeholde en beskrivelse af parternes væsentlige rettigheder og pligter samt af de finansielle ydelser, der er omfattet af aftalen.

I forbindelse med indgåelse af boligkreditaftaler anses alle aftaler vedrørende boligkredit for væsentlige, og de skal derfor indgås skriftligt eller på andet varigt medium. Hvis væsentlige aftaler indgås mundtligt, skal virksomheden efterfølgende bekræfte aftalen i papirformat eller på andet varigt medium.

Der kan i aftalen henvises til vilkår i almindelige forretningsbetingelser m.v. Virksomheden har mulighed for alene at stille sine almindelige forretningsbetingelser til rådighed på selskabets hjemmeside. Dette gælder dog ikke, hvor de almindelige forretningsbetingelser indeholder information, som i henhold til anden lovgivning skal udleveres på varigt medium, f.eks. i forbindelse med indgåelsen af en låneaftale.

Aftalegrundlaget for en boligkreditaftale kan samlet være særdeles omfangsrigt. En del af grundlaget har eller kan have karakter af generelle standardvilkår/forretningsbetingelser, som er gældende for alle boligkreditgivers låneprodukter og ikke kun det, som omhandles i den aktuelle boligkreditaftale. Derfor giver stk. 2 mulighed for, at informationen lagdeles, sådan at den konkrete, individuelle del af aftalen skal foreligge i skriftlig form, og udleveres på varigt medium til låntager ved indgåelsen af aftalen.

Den generelle del kan stilles til rådighed ved henvisning til hjemmeside, elektronisk fil, eller andet der opfylder betingelserne til varigt medium, hvilket i henhold til direktiv 2008/48/EF art. 3, litra m) defineres som en indretning, som sætter forbrugeren i stand til at lagre oplysninger, sendt til ham personligt, på en måde, der muliggør senere konsultation i en periode, som er afpasset efter oplysningernes formål, og som giver mulighed for uændret gengivelse af de lagrede oplysninger.

En klar definition af varigt medium er ikke umiddelbar enkel. I art. 2 litra f) i direktiv 2002/65/EF om fjernsalg af finansielle tjenesteydelser er der en definition i form af en række kriterier, som skal være opfyldt, for at det kan falde ind under begrebet varigt medium:

"en indretning, som sætter forbrugeren i stand til at lagre oplysninger sendt til ham personligt på en måde, der muliggør senere konsultation i en periode, som er afpasset efter oplysningernes formål, og som giver mulighed for uændret gengivelse af de lagrede oplysninger."

Herudover er der i præambelen til direktivet givet en række eksempler på, hvad et varigt medium kan være:

"Varige medier omfatter bl.a. disketter, cd-rom'er, dvd'er og harddisken på forbrugers computer, hvorpå den elektroniske post lagres. De omfatter ikke internetsteder, medmindre sådanne websteder opfylder kriterierne i definitionen af et varigt medium."

§ 11

Det fremgår af stk. 1, at vilkår i aftalegrundlaget, der giver adgang for boligkreditgiver til at ændre renter, gebyrer, bidrag eller andet vederlag, skal være klart fremhævet i aftalen. Sådanne vilkår skal angive, hvilke forhold der vil kunne begrunde ændringer, og forholdene må ikke give boligkreditgiver en vilkårlig adgang til at foretage ændringer i aftalen.

Ved ”ændringer” skal forstås ændringer, der er til ugunst for låntager.

At der ikke må foreligge en ”vilkårlig adgang” til at ændre renter, gebyrer, bidrag eller andet vederlag betyder, at der skal foreligge en opregning af de grunde, som kan medføre, at en boligkreditgiver må ændre i den allerede indgåede aftale til ugunst for låntager, og at eksempler på sådanne grunde/forhold skal fremlægges for låntager allerede før, aftalen indgås. Hermed kan låntager danne sig et indtryk af, hvad der kan danne grundlag for ændringer.

Det er vanskeligt på forhånd at definere, hvad der i et fremtidigt scenarie kan ske, som kan begrunde ændringer i f.eks. bidragssatser. Alligevel skal aftalegrundlaget opliste forhold, som kan udløse en renteforhøjelse. Formuleringer herom, som f.eks. ”konkurrencemæssige forhold” og ”markedsmæssige forhold” er ikke i sig selv specifikke nok til at kunne danne grundlag for en varsling af renteforhøjelse m.v. I givet fald skal disse forhold kvalificeres nærmere i aftalegrundlaget med angivelse af en række ikke-udtømmende eksempler. I selve varslingen skal forhøjelsen konkret begrundes.

I stk. 2 reguleres det, hvorledes ændringer af renter, gebyrer m.v. skal varsles. Bestemmelsen gælder dog ikke for realkreditlån og realkreditlignende lån, jf. bekendtgørelsens § 2, stk. 4, og har derfor et begrænset anvendelsesområde. Varslingsreglerne, for så vidt angår realkreditlån og realkreditlignende lån, følger i stedet af § 53 b i lov om finansiel virksomhed.

Det følger af stk. 2, at renteændringer skal varsles med mindst én måned, og at ændringer af gebyrer, bidrag eller andet vederlag skal varsles med mindst tre måneder.

Et varsel herom skal indeholde en begrundelse for ændringen. Herved får forbrugeren mulighed for at vurdere baggrunden for ændringen, og om ændringen har hjemmel i aftalen. Er der flere begrundelser for en ændring, skal samtlige begrundelser anføres.

Varlingskravet gælder dog ikke for ændringer, der er begrundet i udefrakommende forhold, som boligkreditgiveren ikke har indflydelse på, jf. stk. 2, 4. pkt. Det vil f.eks. være tilfældet, når en renteændring gennemføres på grund af en ændret referencerentesats eller på grund af refinansiering af bagvedliggende obligationer på et rentetilpasningslån. Sådanne ændringer skal derfor alene meddeles i henhold til kreditaftalelovens § 9, stk. 3 og 4.

Ved en væsentlig ændring forstås som udgangspunkt en stigning på 10 pct. eller mere af andet vederlag med mindre ændringen er ubetydelig i forhold til hovedydelsens værdi. Ved vurderingen, af om der er tale om en væsentlig ændring, vil det endvidere indgå i vurderingen, om der sker eller er sket hyppige ændringer i det pågældende gebyr. Ved hyppige ændringer vil ændringer under 10 pct. kunne blive anset for en væsentlig ændring, hvis ændringerne samlet set overstiger 10 pct. Endelig følger det af stk. 2, 6. pkt., at hvis forbrugeren har ret til at opsige aftalen, skal dette fremgå af varslet, samt under hvilke betingelser kunden kan opsige aftalen.

Stk. 3 forpligter boligkreditgiveren til at give en saglig begrundelse for en opsigelse af aftalen. Opsigelsen skal foreligge på varigt medium, ligesom det i øvrigt gælder for varslinger i medfør af stk. 2. Det nærmere indhold af dette saglighedskriterium skal forstås i overensstemmelse med Det Finansielle Ankenævns praksis vedrørende pengeinstitutters opsigelse af aftaler med deres kunder. Som

eksempel kan det nævnes, at det vil være en saglig begrundelse at opsiges en uudnyttet kreditfacilitet med henvisning til, at instituttet vil nedbringe sine risici eller at ændre sin forretningsmodel.

Kapitel 4

Oplysningskrav og markedsføring

Kapitel 4 fastsætter de generelle krav til oplysninger, som boligkreditgiver på forhånd skal stille til rådighed. Det gælder bl.a. oplysninger om virksomhedens forretningsmæssige ramme, om de produkter og ydelser, der udbydes, samt oplysninger om eventuelle samarbejdspartnere og aflønningsaftaler, der er indgået med sådanne.

§ 12 beskriver boligkreditformidlerens oplysningsforpligtelse om sit virke og de ydelser, der tilbydes, forud for at selve boligkreditformidlingen går i gang.

§ 12, stk. 2-4, pålægger bl.a. boligkreditgiver en pligt til at informere om, hvilke nærmere samarbejdspartnere virksomheden har, samt hvilken betydning dette har for den pris, som låntager skal betale for ydelsen.

Disse oplysninger skal på forhånd gives til forbrugeren på papir eller andet varigt medium.

De oplysninger, som skal gives i medfør af § 12, er generelle oplysninger om boligkreditformidlingsvirksomheden.

Af § 13 følger de generelle oplysninger om boligkreditaftalerne, som skal stilles til rådighed. Det skal ske på papir, på andet varigt medium eller i elektronisk form. Disse oplysninger er eksempler på oplysninger, som vil kunne gives på en hjemmeside.

I forbindelse med markedsføringen følger det af § 14, hvilke standardoplysninger der skal gives, hvis der gives eller oplyses rentesatser eller talstørrelser knyttet til en boligkredit. § 14 svarer til bestemmelsen i markedsføringslovens § 19, og skal fortolkes i overensstemmelse med bemærkningerne her til.

Kapitel 5

Vejledning og rådgivning

§ 16

§ 16, stk. 1, forpligter en boligkreditgiver eller boligkreditformidler til at give vejledning om den foreslåede boligkreditaftale og om eventuelle accessoriske tjenesteydelser, sådan at låntageren kan vurdere, om det foreslåede produkt passer til dennes behov og finansielle situation.

Under vejledningen skal boligkreditgiver/boligkreditformidler inddrage den viden om lånsøger og dennes økonomi og forhold, som opnås gennem kreditværdighedsvurderingen i §§ 18 og 19 eftersom

der er nøje sammenhæng mellem forpligtelsen til at yde vejledning og pligten til at sætte sig grundigt ind i låntagers økonomiske forhold i forbindelse med kreditværdighedsvurderingen.

Vejledning bør ske med låntagers/forbrugerens interesse for øje.

Boligkreditgiver og boligkreditformidler skal på grundlag af et godt kendskab til forbrugeren og en vurdering af dennes økonomi samt forbrugerens vilje og evne til at servicere det ønskede lån (kreditværdighedsvurderingen) foreslå et eller flere lån, som findes egnede for forbrugeren. Heri ligger, at kreditgiver, allerede fordi der skal foretages en kreditværdighedsvurdering, skal sætte sig ind i den enkelte forbrugers konkrete forhold. På grundlag deraf skal kreditgiver vurdere, hvilke produkter der egner sig til forbrugerens behov. Disse produkter skal kreditgiver herefter foreslå forbrugeren sammen med fyldestgørende forklaringer om produkterne og deres egenskaber, som de nærmere er beskrevet i stk. 3.

Heraf fremgår at låntager skal have de oplysninger, som følger af kreditaftalelovens § 7 a om boligkreditgivere og for så vidt angår boligkreditformidlere tillige denne bekendtgørelses § 12, de væsentlige karakteristika ved det foreslåede produkt, og de specifikke konsekvenser, som det foreslåede produkt kan have for låntageren, herunder betydningen af låntagerens betalingsmisligholdelse, og endelig oplysning om hvorvidt hver komponent kan afvikles separat og konsekvenserne herved for låntageren, hvis accessoriske tjenesteydelser indgår i en pakke med kreditaftalen.

Boligkreditgiver og boligkreditformidler skal derimod ikke anbefale et bestemt produkt men overlade det endelige valg til forbrugeren. Foreslås kun ét lån på produktpaletten, indebærer dette ikke, at der er eller bliver tale om rådgivning.

Overfor kunder med meget specifikke ønsker, der har rådgivningsbistand og/eller stor erfaring, kan det være fyldestgørende med en kort beskrivelse af de vigtigste karakteristika ved det eller de relevante

Boligkreditgiver og boligkreditformidler er ansvarlig for, at den vejledning, som forbrugeren modtager, opfylder kravene i bekendtgørelsen. Boligkreditgiver og boligkreditformidler skal ikke dokumentere vejledningen i et skema og skal heller ikke kræve dette underskrevet af forbrugeren. Boligkreditgiver og boligkreditformidler kan dog dokumentere vejledningen og betinge ydelsen af lånet af, at forbrugeren skriftligt tiltræder, at vejledningen er sket i det beskrevne omfang, sådan at der foreligger dokumentation mellem parterne for, at vejledningen har fundet sted. Alternativt kan boligkreditgiver og boligkreditformidler bekræfte overfor låntager, at denne har afvist at modtage vejledning.

Hvis låntager har mulighed for at få udleveret de obligationer, der er udstedes som funding for lånet, og selv forestå salget af dem, forpligter stk. 2 boligkreditgiver eller boligkreditformidler til at oplyse låntager om de risici, der kan være forbundet hermed. Der tænkes her især på markedsrisikoen i form af en mindre stabil kursdannelse for obligationerne ved salg af mindre portioner. Selve håndteringen af salget er konkurrenceudsat, og transaktionsomkostningerne forbundet hermed kan vurderes på en prisliste. Salget skal forestås af en aktør med tilladelse som værdipapirhandler, enten i medfør af

bekendtgørelse om hvilke fysiske og juridiske personer, der kan udøve investeringservice og investeringsaktiviteter uden tilladelse efter lov om finansiel virksomhed, eller som f. eks. pengeinstitut eller realkreditinstitut i medfør af lov om finansiel virksomhed.

§ 17

Rådgivning, som er en personlig anbefaling til en låntager, og som er uafhængig af ydelsen af lånet, skal leve op til kravene i bekendtgørelsens § 17.

Det fremgår af stk. 1, at en boligkreditgiver eller boligkreditformidler inden indgåelse af en boligkreditaftale udtrykkeligt skal oplyse låntager, hvorvidt der ydes eller tilbydes rådgivning.

Inden der ydes rådgivning eller i givet fald inden indgåelsen af en aftale om ydelse af rådgivning, skal det i medfør af stk. 2 på varigt medium meddeles låntager, hvorvidt rådgivningen ydes med udgangspunkt i boligkreditgivers/boligkreditformidlers egne produkter, eller om der tillige indgår andre af de relevante produkter på markedet i rådgivningen. Det skal tillige oplyses, hvilket vederlag der eventuelt skal betales for rådgivningen, eller i alt fald hvordan det beregnes, hvis ikke prisen kan gives med det samme.

Yder en boligkreditgiver eller boligkreditformidler rådgivning, skal boligkreditgiver eller boligkreditformidler, jf. stk. 4, nr. 1, sikre sig, at rådgivningen gives på grundlag af indsigt i lånsøgers økonomiske og personlige præferencer og målsætninger på tidspunktet for rådgivningen. Herunder de på tidspunktet relevante antagelser om de risici, som er aktuelle for låntager i forhold til de foreslåede lån. På baggrund af en samlet vurdering af henholdsvis økonomi og præferencer giver boligkreditgiver eller boligkreditformidler en anbefaling om et eller flere låneprodukter.

Det forudsættes i nr. 2, at der er tale om rådgivning fra en boligkreditgiver eller bunden boligkreditformidler, idet der for sådanne alene er pligt til at tage udgangspunkt i egne produkter for rådgivningen, der målrettes låntagers behov, finansielle situation og personlige forhold.

Yder en ikke-bunden boligkreditformidler rådgivning, følger det af stk. 5, at boligkreditformidleren under rådgivningen skal inddrage et passende antal boligkredittyper på markedet, og på grundlag af dette markedsudbud anbefale et eller flere produkter, som er egnede for låntager under hensyn til dennes behov, finansielle situation og personlige forhold.

Boligkreditgiver eller boligkreditformidler skal, jf. stk. 6, handle i låntagers interesse og på baggrund af kendskabet til dennes behov og forhold anbefale egnede produkter. Anbefalingen skal gives til låntager på varigt medium.

Rådgivning er dermed en ydelse i form af en anbefaling, som boligkreditgiver eller boligkreditformidler frivilligt tilbyder uafhængigt af, om boligkreditten ydes eller ej, og som ikke forpligter forbrugeren til at optage lånet. Det er i øvrigt ikke en forudsætning for, at der foreligger rådgivning, at der betales vederlag herfor fra forbrugers side.

Rådgivning er defineret i § 2, nr. 5.

Kapitel 6

Kreditværdighedsvurdering, brug af databaser, afslag m.v.

§ 18

§ 18 indebærer, at kreditgiveren altid skal indhente fyldestgørende oplysninger om den enkelte forbruger og på baggrund af disse oplysninger foretage en vurdering af forbrugerens kreditværdighed. Oplysningerne kan efter kreditgiverens skøn indhentes hos forbrugeren og ved søgning i relevante databaser, f.eks. hos kreditoplysningsbureauer. En virksomhed kan ikke udelukkende anvende en algoritme med ikke personspecifikke data til brug for kreditværdighedsvurderingen. Med algoritmer forstås her, at der anvendes store data, og ikke låntagers personlige. Algoritmer må gerne anvendes som reference.

Virksomheden skal kunne dokumentere, at der er foretaget en individuel og konkret kreditværdighedsvurdering af den enkelte forbruger. Dokumentationen kan her bestå i, at virksomheden kan dokumentere sin praksis i form af f.eks. en forretningsgang, der foreskriver såvel, at der skal foretages kreditværdighedsvurdering, som hvordan denne udføres., samt at det kan godtgøres, at den i praksis følges.

Formålet med kreditværdighedsvurderingen er at vurdere forbrugerens individuelle evne og vilje til at tilbagebetale lånet som forudsat. Bestemmelsen er en del af en boligkreditgivers forpligtelse til at kende sine kunder. Reglen skal beskytte forbrugeren og sikre dennes interesse i at træffe fornuftige finansielle valg.

Det er altid en konkret vurdering af låntagers økonomi, der skal ligge til grund for boligkreditgivers behandling af en låneansøgning og for beslutningen om, hvorvidt ansøgningen kan imødekommes. En lånsøger har naturligvis ikke et krav på at kunne optage et lån.

I forbindelse med kreditværdighedsvurderingen skal en række parametre belyses, og herunder skal boligkreditgiver undersøge, om forbrugeren har et rimeligt rådighedsbeløb, penge til passende udbetaling og evne til at tage udsving i renter og bidrag, hvis der efterspørges et variabelt forrentet lån.

Boligkreditgiver skal dokumentere kreditværdighedsvurderingen.

Boligkreditgiver bør tilrettelægge sin vejledning af forbrugeren med afsæt i kreditværdighedsvurderingen, da det er gennem kreditværdighedsvurderingen, at boligkreditgiveren kommer til at kende forbrugerens forhold – både i forhold til fremtidsudsigter, økonomi, historik og personlige forhold.

§ 19

Bestemmelsen foreskriver, hvilke oplysninger der bør indgå i boligkreditgivers kreditværdighedsvurdering af låntager.

Oplysningerne kan indhentes såvel fra registre som fra låntager selv. I forbindelse med behandlingen af låneansøgningen bør boligkreditgiver gøre låntager opmærksom på, at retsvirkningen af utilstrækkelige oplysninger vil være, at boligkrediten ikke kan stilles til rådighed.

Det understreges i bestemmelsens stk. 1, 4. pkt., at det er forbrugerens forhold og kreditværdighed, der skal undersøges. Kreditgiver må således ikke i kreditværdighedsvurderingen alene lægge vægt på, at pantet vil kunne dække indfrielse af lånet. Det er ikke den pantmæssige side af låneforholdet i form af ejendommens tilstand og værdi, som snarere hører til under virksomhedens kreditvurdering og værdiansættelse. Det må af samme grund ikke tillægges vægt, hvis der for den faste ejendom ventes værdistigninger i markedet.

EBA har den 19. august 2015 vedtaget guidelines for vurdering af kreditværdighed. Disse guidelines vil indgå i fortolkningen af §§ 19 og 20 og kan findes her:

https://eba.europa.eu/documents/10180/1162894/EBA-GL-2015-11_EN_GL+on+creditworthiness.pdf

§ 20

Bestemmelsen skal læses i sammenhæng med øvrige regler som kreditgiver er underlagt. For kreditinstitutter gælder således bilag 1 i ledelsesbekendtgørelsen og vækstvejledningen som i en række fortrinsvis geografisk bestemte tilfælde har forrang for god skik bekendtgørelsens regler.

Vækstvejledningen findes her:

<https://www.finstilsynet.dk/Nyheder-og-Presses/Pressemeddelelser/2016/Pressemeddelelse-Vejledning-om-forsigtighed-i-kreditvurdering-ved-belaaning-010216>

Det fremgår af § 20, stk. 1, at boligkreditgiver som udgangspunkt kun må tilbyde lån med pant i fast ejendom (boligen) med variabel rente og/eller afdragsfrihed til låntagere, hvis økonomi vurderes robust nok til, at låntageren kan godkendes til at optage et 30-årigt fastforrentet lån, hvor der betales afdrag.

Både variabel rente og afdragsfrihed er låneegenskaber, der hver især og i forening vurderes risikable. Derfor skal der udvises forsigtighed fra boligkreditgivers side, når disse lånetyper tilbydes.

Det følger af stk. 2, at kravet i stk. 1 alene gælder den del af boligfinansieringen, der ligger indenfor de lånegrænser, der gælder for realkreditlån.

Det fremgår af stk. 3, at en boligkreditgiver inden indgåelse af en boligkreditaftale med en forbruger i forbindelse med erhvervelse af en ejer- eller fritidsbolig eller brugsretten til en andelsbolig skal sikre, at forbrugeren som udgangspunkt erklærer en passende udbetaling af købesummen.

Se om andelsboliger afsnittet nedenfor herom.

Det påhviler i hvert enkelt tilfælde boligkreditgiver at foretage en konkret vurdering af, hvad der er en passende udbetaling. Dermed kan også atypiske lånesager behandles hensigtsmæssigt og korrekt.

En passende egenfinansiering skal bidrage til at sikre kundens robusthed i forhold til faldende boligpriser, herunder andelsboligpriser. Som udgangspunkt anses 5% af købesummen for at være en passende egenfinansiering, men udgangspunktet bør vurderes i forhold til den konkrete kunde og fraviges i både op- og nedadgående retning.

Bestemmelsen forudsætter, at boligkreditgiver er bekendt med, at låneoptagelsen sker med henblik på køb af fast ejendom eller brugsretten til en andelsbolig. Boligkreditgiver vil som udgangspunkt kunne lægge kundens oplysninger til grund. Tilsvarende gælder for oplysningen om, at udbetalingen stammer fra kundens egne midler. Viden hos en boligkreditgiver om, at kunden har finansieret udbetalingen andetsteds, medfører ikke en forpligtelse til at give afslag på lånet.

Ved beregningen af størrelsen af udbetalingen vil boligkreditgiver kunne lægge købesummen i en købsaftale til grund. Se dog nedenfor for andelsboliger.

Bestemmelsen medfører, at en boligkreditgiver som udgangspunkt ikke må yde en fuld finansiering af køb af ejer- eller fritidsbolig eller af brugsretten til en andelsbolig, uanset om dette sker ved sikrede eller usikrede lån. En boligkreditgiver må derfor ikke tilbyde kunden en samlet finansiering, hvor der ydes lån med sikkerhed i fast ejendom, mens udbetalingen finansieres ved træk på en nyoprettet kassekredit. Det vil derimod være i overensstemmelse med bestemmelsen, at kunden vælger at fremskaffe udbetalingen ved træk på en allerede oprettet kassekredit, som ikke er oprettet i tilknytning til købet af den faste ejendom eller brugsretten til en andelsbolig, men f.eks. en måned før boliglånet ydes.

I særlige tilfælde vil det være muligt at fravige udgangspunktet om, at kunden skal kunne finansiere udbetalingen, såfremt der er særlige omstændigheder, der gør at dette alligevel vil være økonomisk forsvarligt. Selvom det ikke følger udtrykkeligt af bestemmelsen, forventer Finanstilsynet dog, at en beslutning herom træffes på et højere niveau hos boligkreditgiver. Det vil sige, at beslutningen skal træffes på et højere niveau i den konkrete sag end sædvanligt.

Nedenfor anføres en ikke udtømmende række af eksempler på situationer, hvor udgangspunktet kan fraviges.

Et eksempel på fravigelse fra udgangspunktet kan være yngre boligkøbere, hvis historiske indkomstgrundlag ikke har givet mulighed for opsparing, men som nu har en højere, fast indkomst. Det vil her være en forudsætning, at kunden ved den valgte finansiering har et højt rådighedsbeløb (dvs. et rådighedsbeløb opgjort ved fastrentefinansiering, der ligger væsentligt over boligkreditgivers minimumskrav), og der løbende afdrages på gælden, så kunden indenfor en kortere årrække på ca. 2-3 år vil have nedbragt sin gæld til 95 pct. af ejerboligens værdi. Boligkreditgiver skal i disse situationer som led i rådgivningen vise beregningseksempler, der illustrerer, hvor længe kunden ved den valgte afdragsprofil vil være insolvent ved prisfald på 15 pct.

Det vil derimod ikke være forsvarligt at fravige udgangspunktet for kunder, der ikke har kunnet spare op ved deres nuværende indkomstgrundlag, eller hvor købet vil forudsætte en nedgang i rådighedsbeløbet korrigeret for den opsparing, som køberen har foretaget op til købet.

Det er ikke hensigten med bestemmelsen at begrænse mulighederne for at bistå kunder med økonomiske vanskeligheder. F.eks. hvis en kunde for at afværge økonomiske problemer i forbindelse med arbejdsløshed sælger sit hus eller andelslejlighed med tab og herefter køber en billigere bolig, som svarer til kundens økonomi.

Bestemmelsen har til formål at sikre, at kunden ved langsigtet finansiering af køb af ejer- og fritidsboliger og brugsret til en andelsbolig medbringer en passende udbetaling. Bestemmelsen kan derfor fraviges ved mellemfinansiering, det vil sige ved finansiering af en ny bolig i perioden frem til, den tidligere bolig er solgt. Tilsvarende gælder for byggefinansiering, som efter et byggeris afslutning erstattes med endelig finansiering.

Det følger af stk. 4, at stk. 3 finder tilsvarende anvendelse ved en andelsboligforenings anskaffelse af foreningens ejendom. Dermed omfattes såvel andelshavere som andelsboligforeninger af kravet om passende udbetaling på linje med købere af ejer- og fritidsboliger. I denne sammenhæng betyder ”anskaffelse” af foreningens ejendom ”stiftelse” af foreningen.

Størrelsen af en passende udbetaling skal her vurderes ud fra forholdene i den enkelte forening, og belåningsgraden skal indgå i långivers overvejelser om, hvilken finansiering der kan tilbydes.

Indskud fra andelshaverne skal danne grundlag for vurderingen af passende udbetaling ved andelsboligforeningens stiftelse og køb af ejendommen.

Foreningens gæld, herunder lånetype, vil under alle omstændigheder have indflydelse på økonomien i den enkelte andelsboligforening og værdisætningen af foreningens ejendom. Der er en del eksempler på, at finansieringen i andelsboligforeningen har gjort den enkelte andel værdiløs på grund af de komplicerede hæftelser i foreningen, fordi ydelsesprofilen for de fælles udgifter udvikler sig uhenigtsmæssigt og uforudset over tid eller i bestemte konjunkturer. Som eksempler på lån, som kan være svære at gennemskue, kan nævnes lån med swapaftaler, inkonverterbare indekslån, trappelån, lån med afdragsfrihed og variabelt forrentede lån. Foreningen kan i princippet have alle disse lånetyper på en gang. Långiver bør således undersøge andelsboligforeningens årsrapport og budget, nøgleoplysningskemaerne, referatet fra senest afholdte generalforsamling, udløb af eventuel afdragsfrihed og effekten på boligafgiften, allerede varslede stigninger i boligafgiften som følge af vedligeholdelse, ejendommens vedligeholdelsesstand og den drifts-, likviditets- og kapitalmæssige effekt af renteswaps, rentetrapper og lignende.

Særligt om udbetalingskravet ved en kundes køb af andelsbolig

Beregningen af udbetalingens størrelse ved køb af en andelsbolig tager udgangspunkt i summen af andelsprisen inkl. eventuelle forbedringer, kundens andel af andelsboligforeningens gæld samt om-

kostninger ved låneoptagelsen. I en del tilfælde vil en passende udbetaling svare til 5 pct. af ovenstående. I andre tilfælde skal udbetalingen dog være større end 5 pct. for at leve op til kravet om en passende udbetaling. Det må bero på en konkret vurdering af den enkelte lånesag.

Ved vurderingen af størrelsen af udbetalingen bør institutterne være opmærksomme på følgende tre aspekter, som kan begrunde et krav om en højere udbetaling end de 5 pct.

1. Vurdering af værdien af andelsboligforeningens ejendom. Hvis ejendommen er værdiansat for højt, er prisen for andelsbeviset også for høj, og der er risiko for, at kunden ved et senere salg af andelsboligen vil lide et tab. Boligkreditgiveren bør derfor tage stilling til den reelle værdi af andelsboligforeningens ejendom og dermed den reelle værdi af andelsbeviset for at sikre, at en passende udbetaling indebærer en reel buffer for kunden. Boligkreditgiveren skal blandt andet forholde sig til, om der foreligger en ikke-negligeabel difference mellem den tekniske værdi og valuarvurderingen (valuarvurderingerne er ofte markedsorienterede, hvorimod andelens tekniske værdi er beregnet på baggrund af afkast som lejebolig og dermed mere retvisende).
2. Typen af andelsboligforeningens gældsforpligtelser. Er andelsboligforeningen risikabelt gældsats i form af risikable lånetyper, kan det have en betydning for, hvilken udbetaling der vil udgøre en passende buffer for køberen af en andelsbolig.
3. Samlet købesum. Boligkreditgiveren bør forholde sig til den samlede købesum, som kunden skal betale for andelsboligen, og sammenholde denne med kundens robusthed og økonomi i øvrigt.

Gældsfaktor

Det følger af stk. 5, at en boligkreditgiver som udgangspunkt ikke må indgå risikable aftaler om realkreditlån eller realkreditlignende lån med høj belåningsgrad med forbrugere, hvis forbrugeren herved får en høj gældsfaktor.

Bestemmelsen omfatter både nybelåning af fast ejendom og tillægslån. Låneomlægninger er omfattet af bestemmelsen bortset fra omlægninger af lån, der anses for risikable, til et andet tilsvarende risikabelt lån, f. eks. fra F3 til F1. En omlægning af et lån med afdragsfrihed og 5-årig rentetilpasning til et lån med afdrag og rentetilpasning hvert år vil derfor ikke være omfattet af bestemmelsen.

Det er Finanstilsynets opfattelse, at følgende låneaftaler som udgangspunkt kan anses for at være risikable lån med høj belåningsgrad, når de ligger over 60 pct. af ejendomsværdien:

Alle variabelt forrentede lån med eller uden afdrag, hvor renten justeres med en frekvens på mindre end 5 år.

Afdragsfrie variabelt forrentede lån, hvor renten justeres med en frekvens på 5 år eller mere.

Profilskifte i forbindelse med refinansiering, uden indgåelse af en ny låneaftale, er ikke omfattet af bestemmelsen. Dette gælder både for lån indgået før og efter 1. januar 2018.

Ved optagelse af tillægslån har bestemmelsen kun betydning for, om forbrugeren kan optage et tillægslån, hvorimod allerede optagne lån kun har betydning for den samlede vurdering af gælds faktoren (samlet gæld i forhold til årsindkomsten før skat) og LTV (belåningsgrad i pct. af ejendommens værdi).

Finanstilsynet anser som udgangspunkt en gælds faktor på mere end fire som en høj gælds faktor. Det vil sige, at forbrugeren samlede gæld er større end fire gange årsindkomsten før skat. Årsindkomsten før skat omfatter ikke eget bidrag til arbejdsgiveradministreret pensionsordning og arbejdsgivers pensionsbidrag.

Gæld, der kun relaterer sig til en erhvervsdrivendes erhvervs virksomhed, skal ikke medregnes ved opgørelsen af gælds faktoren.

Finanstilsynet anser som udgangspunkt en belåningsgrad på mere end 60 pct. af den faste ejendoms værdi som en høj belåningsgrad.

§ 20, stk. 5, retter sig kun mod realkreditlån og realkreditlignende lån. Dette indebærer, at andelsboliglån ikke er omfattet, da andelsboliger ikke kan finansieres som fast ejendom.

Bestemmelsen finder kun anvendelse på lån, der ydes til fysiske personer. Lån til andelsboligforeninger, der ellers sidestilles med forbrugere i denne bekendtgørelse, er ikke omfattet af bestemmelsen i § 20, stk. 5, om iagttagelse af gælds faktor.

Det vil bero på en konkret vurdering, hvornår et realkreditlån eller realkreditlignende lån med høj belåningsgrad kan anses for at være risikabelt i kombination med en høj gælds faktor. Det er derfor ikke muligt at foretage en udtømmende opregning af, hvilke låneaftaler der er risikable. Det er dog Finanstilsynets opfattelse, at følgende låneaftaler som udgangspunkt kan anses for at være risikable lån med høj belåningsgrad, når de ligger over 60 pct. af ejendoms værdien:

- 1) Alle variabelt forrentede lån med eller uden afdrag, hvor renten justeres med en frekvens på mindre end 5 år.
- 2) Afdragsfrie variabelt forrentede lån, hvor renten justeres med en frekvens på 5 år eller mere.

Variabelt forrentede lån med renteloft skal behandles på samme måde som variabelt forrentede lån uden renteloft afhængig af, hvor længe renteloftet er gældende. Det vil sige, at variabelt forrentede lån, hvor renteloftet er gældende i mindre end 5 år, hører til under nr. 1, mens øvrige variabelt forrentede lån med renteloft hører til under nr. 2, såfremt disse er afdragsfrie. Det er en forudsætning, at niveauet for renteloftet er tilstrækkeligt lavt. Ved et tilstrækkeligt lavt renteloft forstås et 6 måneders gennemsnit af den gennemsnitlige lange obligationsrente for realkreditobligationer i danske kroner (jf. Realkreditrådets obligationsrentestatistik) + 1 procentpoint opregnet til nærmeste hele procenttal. Afdragsfrie lån med et renteloft, der ligger over disse niveauer, vil blive anset for at være risikable.

Lån med et tilstrækkeligt lavt renteloft i hele lånets løbetid betragtes ikke som lån med variabel rente.

Lån med mulighed for afdragsfrihed skal anses som afdragsfrie lån, uanset om afdragsfriheden udnyttes i forbindelse med låneaftalens indgåelse.

Bestemmelsen udelukker ikke, at der ydes risikable realkreditlån eller realkreditlignende lån til forbrugere, selvom disse herved opnår en høj gælds faktor. Det forudsætter dog, at det i det enkelte tilfælde alligevel er forsvarligt at yde lånet.

Det vil altid bero på en konkret vurdering af den enkelte forbruger, hvornår der vil kunne ske en fravigelse af udgangspunktet. Jo højere gælds faktoren er, jo bedre skal instituttet være i stand til at begrunde, hvorfor der skal kunne ydes et lån til en forbruger med en gælds faktor på mere end fire. Det kan f.eks. være forsvarligt, når forbrugeren har en høj positiv formue. Generelt vil der overfor forbrugere med meget høje indkomster skulle udvises mere tilbageholdenhed med at yde lån, der medfører en høj gælds faktor. Dette skyldes, at disse forbrugere vil være særligt sårbare, hvis både priserne på ejendomsmarkedet falder, og forbrugeren mister sit job.

Finanstilsynet vurderer, at det som udgangspunkt vil være forsvarligt at yde et risikabelt lån til forbrugere, der herved får en gælds faktor på over fire, hvis der er tale om kunder med en nominel lav gæld. Det kan f.eks. skyldes køb af en ejendom med en lav kvadratmeterpris, det vil sige op til et niveau i størrelsesordenen 10.000 kr. (aktuelt niveau).

Det kan også være forsvarligt at yde et risikabelt lån til meget formuende kunder, der har så betydelige likvide aktiver, at deres gælds faktor ville være under fire, hvis de benyttede en mindre del af disse aktiver til at nedbringe deres eksisterende gæld, eller som har en høj samlet formue, hvoraf en betydelig del også er likvid. Børsnoterede aktier, børsnoterede obligationer, bankindestående og øvrige aktiver, der hurtigt kan realiseres, anses for at være likvide aktiver.

Det er muligt at fravige bestemmelsen i ganske særlige tilfælde, hvor kunden er i økonomiske vanskeligheder eller vil kunne komme i økonomiske vanskeligheder, hvis betingelsen skulle fastholdes. Det vil således være muligt at tilbyde et risikabelt lån til en forbruger i betalingsvanskeligheder, selvom forbrugeren har en høj gælds faktor. Det kan være aktuelt, hvor en kunde som følge af sygdom, skilsmisse, dødsfald, arbejdsløshed og midlertidig indtægtsnedgang har behov for en lavere ydelse, som vil kunne afværge en tvangsauktion. Boligkreditgiver skal dog være opmærksom på reglerne i regnskabsbekendtgørelsen om nedskrivninger på udlån.

Selvom det ikke følger udtrykkeligt af bestemmelsen, forventer Finanstilsynet, at en beslutning om at yde et risikabelt lån til en forbruger, som vil medføre en høj gælds faktor, vil blive truffet på et højere ansvarsniveau hos boligkreditgiveren. Det vil sige, at beslutningen skal træffes på et højere organisatorisk niveau i den konkrete sag end sædvanligt.

Bestemmelsen i stk. 5 supplerer de øvrige bestemmelser i § 20, der stiller krav om en passende udbetaling, og bestemmelsen om, at et variabelt forrentet lån eller afdragsfrit lån kun må ydes til forbrugere, der kan godkendes til at optage et 30-årigt lån med fast rente uden afdragsfrihed.

Det følger af stk. 6, at bestemmelsen ikke finder anvendelse ved boligkreditaftaler med en hovedstol på 100.000 kr. eller mindre, medmindre der optages flere lån med sikkerhed i samme faste ejendom, og lånenes hovedstol tilsammen udgør over 100.000 kr.

Undtagelsen er begrundet i, at bekendtgørelsens særlige regler om risikable lån med pant i fast ejendom har til formål at beskytte forbrugere, der optager større lån i forbindelse med køb eller finansiering af fast ejendom, der typisk skal tjene som forbrugerens bolig eller fritidsbolig. Lån på eller under 100.000 kr. vil ofte have karakter af lån til forbrug. Hvis der imidlertid på samme tid med sikkerhed i samme ejendom og hos samme boligkreditgiver optages flere lån, finder § 20, stk. 1-5, dog anvendelse, hvis lånenes hovedstol tilsammen udgør over 100.000 kr.

Det er lånets samlede hovedstol og ikke pantebrevets pålydende, der er bestemmende for, om undtagelsesbestemmelsen finder anvendelse.

Særligt om nedsparingslån

For så vidt angår kravet i § 20, stk. 1 og 2, om, at et variabelt forrentet lån eller afdragsfrit lån kun må ydes til forbrugere, der kan godkendes til at optage et 30-årigt lån med fast rente uden afdragsfrihed, bemærkes det, at det er muligt at fravige denne bestemmelse, når der er tale om lån til nedsparingsformål.

Denne fravigelse forudsætter, at boligkreditgiveren vurderer, at ejendommens værdi ved den afdragsfrie periodes udløb er tilstrækkelig til, at salgsprovenuet kan indfri lånet fuldt ud, og at kunden har en økonomi til løbende at servicere lånet. Ved denne vurdering vil længden af tidsrummet frem til den afdragsfrie periodes udløb have betydning, da det er svært at forudsige udviklingen i ejendomspriserne langt frem i tiden.

For at sikre at ejendommens provenu kan indfri lånet, bør boligkreditgiveren betinge sig, at lånets hovedstol er væsentligt mindre end lånegrænsen for realkreditlån med pant i den pågældende type ejendom. Dette gælder for både ejer- og fritidsboliger. Jo længere lånets løbetid er, jo større sikkerhedsmargin bør instituttet stille krav om. Ved vurderingen af lånegrænsens størrelse bør der tages udgangspunkt i en belåningsgrænse på maksimalt 60 pct. af boligens markedsværdi.

Denne grænse kan dog fraviges på baggrund af en individuel vurdering, der ud over lånetiden kan inddrage den konkrete faste ejendoms beskaffenhed og omsættelighed samt låntagers økonomiske situation og alder.

Særligt for vækstområder - nedsparingslån

Reglerne i § 20 gælder alle boliglån, der ydes i Danmark.

Finanstilsynet har desuden defineret, at København og omegnskommuner samt Aarhus kommune er vækstområder. Her er boligpriserne høje, og der er større risiko for prisudsving end i andre dele af landet. For at tage højde for den særlige risiko i vækstområderne har Finanstilsynet i januar 2016

udstedt vejledning nr. 9051 om forsigtighed ved belåning af boliger i vækstområder (vækstvejledningen).

Ved belåning af boliger i vækstområder skal penge- og realkreditinstitutterne både leve op til god skik-reglerne og til vækstvejledningen.

Indenfor vækstvejledningens område kræver Finanstilsynet som hovedregel, at penge- eller realkreditinstituttets vurdering af, om rådighedsbeløbet er tilstrækkeligt, skal ske ud fra en fast rente, der er 1 procentpoint højere end den aktuelle faste rente, dog minimum 4 pct., i de tilfælde, hvor låntager ønsker lån med variabel rente. Det fremgår af punkt 1 i vækstvejledningen. Baggrunden herfor er, at der er risiko for, at den variable og den faste rente stiger. Det er ikke økonomisk forsvarligt, at låntager kun har et tilstrækkeligt rådighedsbeløb på grund af en aktuell meget lav rente, der kan stige. Låntagers rådighedsbeløb skal derfor kunne tåle en rentestigning.

Låntager kan alternativt vælge fast rente på lånet. I så fald vil den konkrete rentesats på lånet blive anvendt ved beregningen af rådighedsbeløbet.

§ 21

Det følger af § 21, at en boligkreditgiver skal anvende pålidelige standarder fastsat af virksomheden selv eller tredjemand ved fastlæggelsen af værdien af den faste ejendom, som ligger til grund for boligkreditaftalen.

For realkreditlån eller realkreditlignende lån er pålidelige standarder de regler, der følger af bekendtgørelse nr. 416 af 27. april 2017 om realkreditinstitutters værdiansættelse og låneudmåling samt i § 2 i bekendtgørelse nr. 417 af 27. april 2017 om værdiansættelse af pant og lån i fast ejendom, som stilles til sikkerhed for udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer. De samme standarder gælder i praksis også øvrige lån som kreditinstitutter udbyder.

Ved værdiansættelsen i forbindelse med belåning med lån, der ydes af andre udbydere findes ingen formaliserede standarder. Den offentlige vurdering eller ejendommens (nylige) handelspris vil i den sammenhæng kunne anvendes som standard, hvis disse er retvisende.

§ 22

Ifølge stk. 1, skal en boligkreditgiver straks underrette låntager om et eventuelt afslag på en kreditansøgning. Hvis afslaget er truffet på grundlag af automatisk opslag om forbrugeren eller dennes ejendom i databaser eller registre, skal det oplyses. Det skal endvidere oplyses, hvilke registre der er tale om. Forbrugeren kan være registreret i et skyldnerregister over dårlige betalere, som boligkreditgivere rutinemæssigt undersøger og forventes at undersøge.

Det følger af stk. 2, at boligkreditgiver ikke kan træde helt eller delvis tilbage fra et kredittilsagn eller en boligkreditaftale, som er bevilget på grundlag af ufuldstændige oplysninger fra forbrugeren. Dette medfører, at boligkreditgiver ikke med denne begrundelse kan træde tilbage fra aftalen.

Bestemmelsen medfører, at ansvaret, for at aftalen indgås på et tilstrækkeligt belyst og fyldestgørende grundlag, ligger hos boligkreditgiver, der selv må sikre sig, at sagen er korrekt oplyst, før der indgås en boligkreditaftale. Er der alligevel bevilget lån på grundlag af ufuldstændige oplysninger ”fanger bordet”, medmindre forudsætningerne for at yde lånet tydeligt er bristede, sådan at det vil være umuligt for låntager at opfylde sine forpligtelser ifølge låneaftalen.

Har forbrugeren bevidst givet forkerte oplysninger om ejendommen til brug for værdiansættelsen, eller om andre forhold, der indgår som beslutningsgrundlag for behandling af låneansøgningen kan boligkreditgiver dog træde tilbage fra boligkreditaftalen under henvisning til misligholdelse fra forbrugers side.

Kapitel 7

Særlige oplysningsforpligtelser for tilbud om realkreditlån og realkreditlignende lån

§ 23

Det følger af § 23, at lånetilbud for realkreditlån og realkreditlignende lån skal indeholde en fordeling af de væsentligste omkostningsposter, institutterne dækker ved opkrævning af bidrag, rentetillæg m.v. Dette skal sikre kunderne gennemsigtighed om prisen på deres lån og bedre mulighed for at sammenligne bidrag, rentetillæg m.v. ved indhentning af flere lånetilbud, og om prisen står i rimeligt forhold til omkostningerne. Disse forhold skal belyses allerede i lånetilbuddet, så oplysningerne kan indgå i låntagers beslutningsgrundlag.

Kapitel 8

Boligkreditaftaler i udenlandsk valuta og boligkreditaftaler medvariabel rente

§ 27

Det følger af § 27, stk. 1, at en boligkreditgiver, som udbyder boligkreditaftaler i udenlandsk valuta skal tilbyde låntageren mulighed for at konvertere lånet til en anden valuta eller etablere en anden form for ordning, som sigter på at begrænse den valutarisiko, som forbrugeren påtager sig ved optagelsen af et valutalån.

Definitionen på valutalån findes i bekendtgørelsens § 2, nr. 11, og betyder, at et lån optaget i DKK, sikret med tinglyst pant i en ejendom beliggende i Danmark og anskaffet og vurderet/værdiansat i DKK, vil blive anset som et valutalån, hvis låntagers indtægter på tidspunktet for låneaftalens indgåelse udbetales i eller baseres på en fremmed valuta, og ydelsen på lånet skal betales heraf. Det har især praktisk betydning i hovedstadsområdet, hvor det ikke er ualmindeligt at arbejde i Sverige med en løn udbetalt i eller afregnet på basis af SKR og bo i egen bolig i Danmark, finansieret med lån denomineret i DKK. Det ses endvidere eksempelvis i Syddanmark, hvor mange boligejere i Danmark pendler over grænsen til et job i Tyskland, hvor lønnen udbetales i EUR.

I sådanne situationer kan man som låntager, uden at have truffet et aktivt valg herom eller have været opmærksom herpå, have optaget et lån, som defineres som et valutalån, og hvor der gælder krav om

yderligere forsigtighed fra boligkreditgivers side. Boligkreditgiver kan i sådanne situationer ligeledes have ydet et valutalån uden at have været aktivt opmærksom på det.

Tilsvarende foreligger der et valutalån i den situation, hvor en låntager har hjemtaget et (bolig)lån i en anden valuta end den, der anvendes i det land, hvori låntager bor på tidspunktet for lånets optagelse. Dette har praktisk betydning for låntagere bosiddende i Danmark, der har hjemtaget lån i EUR.

I forbindelse med lånets optagelse skal der udleveres et ESIS-skema i henhold til kreditaftalelovens regler i § 7a, stk. 10, hvori gives en række oplysninger. ESIS-skemaet indeholder særlige felter, der skal udfyldes ved valutalån.

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 præamplens til boligkreditdirektivet, tjene som en anden ordning til begrænsning af forbrugerenes valutarisiko, jf. stk. 1. 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.

En boligkreditgiver kan kun anvende advarsler som et middel til begrænsning af forbrugerenes valutarisiko, der er tale om en kvalificeret advarsel. Denne kan f.eks. bestå i at advare forbrugeren om, hvordan den pågældende valuta historisk har fluktueret, og hvor meget en forbruger, der indgår en boligkreditaftale, bør indrette sin økonomi på et eventuel kursudsving, f.eks. ved at have en opsparing til imødegåelse af en sådan situation, hvor kursen stiger.

Advarslen skal indeholde information om, at det samlede beløb, som forbrugeren skal betale, kan øges som en konsekvens af en valutakursstigning. Da bestemmelsen taler om en advarsel, påhviler det boligkreditgiveren alene at kontakte forbrugeren, når der er tale om en kursændring, der betyder øget risiko i form af en øget gældsforpligtelse eller forøget ydelse. Hvis kursændringen er til forbrugerenes fordel, er boligkreditgiveren ikke forpligtet til at advare forbrugeren. Advarslen skal gives, hver gang den valuta, som boligkreditaftalen er udstedt i, har ændret sig mere end 20 pct. i forhold til det, som kursen var på tidspunktet for aftalens indgåelse.

I princippet kan kursen fluktuerer sådan, at der løbende eller dagligt skal gives advarsler efter stk. 3. Det vil typisk ikke skærpe låntagernes opmærksomhed på situationen. Derfor vil pligten til at advare kunne bestå i regelmæssige advarsler, som er tilpasset situationen.

§ 28

Det følger af 1. pkt., at der for boligkreditaftaler med variabel rente baseret på et indeks eller en referencerente skal ligge et tydeligt, tilgængeligt, objektivt og verificerbart indeks eller referencerente til grund for de variabelt forrentede aftaler om boliglån, som udbydes og indgås.

Det fremgår af 2. pkt., at boligkreditgiver skal have dokumentation for beregningen af den debetrente, som er anvendt på et variabelt forrentet boliglån.

De fleste boliglån, herunder realkreditlån, som anvender referencerente, er baseret på noterede referencerenter som Cibor og Cita. Der findes derudover en europæisk variant, Euribor, som anvendes af

nogle boligkreditgivere, nok primært til erhvervslån. Et af de danske realkreditinstitutter anvender dertil i mindre omfang STIBOR (Sverige), NIBOR (Norge).

Boligkreditgiver kan endvidere selv udarbejde et indeks. I så fald skal boligkreditgiver opbevare dokumentation for de indeks, som er brugt til beregningen af rentesatsen på en variabelt forrentet boligkreditaftale, sådan at også grundlaget for dette indeks kan være tydeligt, tilgængeligt, objektiv og verificerbart.

Kapitel 9

Særlige regler for kombinations- og pakkesalg m.v.

§ 29

Pakkesalg, som omtalt i stk. 1, vedrører salg af en boligkreditaftale i en pakke med andre særskilte finansielle produkter eller tjenesteydelser, hvor kreditaftalen og de øvrige finansielle produkter stilles individuelt til rådighed for låntageren men ikke nødvendigvis på samme vilkår, som når de indgår i en pakke.

Pakkesalg kendetegner fordelsprogrammer, hvor man som aftager af en produktpakke får hel- eller storkundefordele, uden at det er et krav for anskaffelse af et eller flere af de omfattede produkter, at man aftager dem alle. Man opnår derved bare ikke rabatten som helkunde.

Ved pakkesalg indgår den enkelte ydelse uden en nødvendig sammenhæng med en hovedydelse, men snarere som én komponent blandt flere i en produktpakke.

En boligkreditgiver må i henhold til stk. 2 ikke udbyde produkter gennem kombinationssalg, som defineret i § 2, nr. 10, jf. dog undtagelserne i stk. 3-5. Ved kombinationssalg sælges boligkreditaftalen i en pakke med andre finansielle produkter eller tjenesteydelser, men uden mulighed for at boligkreditten kan stilles særskilt til rådighed.

Kreditgiver kan betinge sig, at der skal være tilknyttet en betalingserviceaftale i forbindelse med en konto, der knyttes til boligkreditaftalen, jf. stk. 3, nr. 1.

Ligeledes kan boligkreditgiver anmode låntager eller nærtstående om at etablere eller beholde en opsparingsmekanisme, hvis denne bidrager til sikkerheden for, at boligkreditten serviceres eller tilbagebetales, jf. stk. 3, nr. 2.

I medfør af stk. 4 kan boligkreditgiver udbyde produkter i kombinationssalg, for så vidt angår produkter sendt på markedet efter 20. marts 2014, hvis det overfor Finanstilsynet kan godtgøres, at bindingen rummer klare fordele for låntager.

I medfør af stk. 5 kan en boligkreditgiver i forbindelse med indgåelse af en boligkreditaftale stille krav om, at låntageren tegner en relevant forsikring. Et eksempel på en sådan forsikring er en brandforsikring vedrørende den ejendom, som er pantsat til sikkerhed for en boligkreditaftale. Her er det

en forudsætning for realkreditbelåning, at ejendommen er behørigt forsikret. Her tegner låntager forsikringen i et selskab efter eget valg og gør forsikringsselskabet opmærksom på, at ejendommen er pantsat og til hvem.

§ 30

Udgangspunktet og hovedreglen for ydelse af boligkredit er i bestemmelsens stk. 1, at der ikke overfor låntager må stilles krav om erhvervelse af ejerandele i boligkreditgivervirksomheden eller i en koncernforbundet virksomhed som betingelse for ydelse af boligkredit.

I stk. 2 gøres imidlertid en undtagelse fra dette forbud. Denne undtagelse er begrundet i andelskassernes særlige forretningsmodel, hvor der er behov for, at en andelskasse kan stille krav om tegning af et eller flere andelsbeviser i andelskassen for at blive medlem af andelskassen og for at modtage et lån i andelskassen. Betingelse om erhvervelse af ejerandele i andelskassen indebærer dermed ikke en overtrædelse af god skik reglerne eller af den finansielle regulering i øvrigt under forudsætning af, at det pågældende krav fremgår af andelskassens vedtægter.

En tilsvarende bestemmelse er tilføjet i § 16 a i bekendtgørelsen om god skik for finansielle virksomheder.

Maksgrænserne gælder pr. CPR.nr./CVR.nr. og indebærer, at hvis to forbrugere er debitorer på et lån til 500.000 kr., kan der stilles krav om, at der samlet skal erhverves andelskapital for 50.000 kr.

Kapitel 10

Særlige regler om tvangsauktion

Det følger af § 32, at en finansiell virksomhed, som efter en tvangsauktion har en restfordring, skal tilkendegive, hvorvidt den agter at gøre denne gældende sidenhen og i givet fald med en opgørelse eller foreløbig opgørelse over kravets størrelse.

Reglen er indsat efter, at det under de tidligere forældelsesregler (med 20-årig forældelsesfrist) kunne konstateres, at boligkreditgiverne opgjorde deres krav og gjorde dem gældende overfor oprindelige debitorer umiddelbart før forældelsen af kravet indtrådte, og ofte efter at der i årevis ikke var sket opgørelse af kravet eller på anden måde tilkendegivet, at kravet ville blive opretholdt.

Med bestemmelsen sikres forbrugerens opmærksomhed på, at tvangsauktionen ikke ophæver den personlige hæftelse for boligkredit, og afstemmer forventningen om, at der kan ventes bestræbelser på inddrivelse sidenhen.

EBA har den 19. august 2015 udstedt guidelines om for restancer og tvangsauktion, som vil indgå ved fortolkningen af § 31.

https://eba.europa.eu/documents/10180/1163130/EBA-GL-2015-12_EN_GL+on+ar-rears+and+foreclosure

Kapitel 11

Straffebestemmelser

§ 33

Overholder en virksomhed ikke bekendtgørelsens regler, kan Finanstilsynet påbyde virksomheden at berigtige de forhold, der strider imod bekendtgørelsens regler, herunder de ledsagende bilag 1 og 2.

§ 34

Undlader virksomheden at efterkomme et påbud, kan den straffes med bøde. Virksomheden kan også straffes med bøde i tilfælde af grove førstegangsovertrædelser af visse af bekendtgørelsens regler, som er nærmere oplyst i § 34.

Det vil være de finansielle ankenævn, det offentlige forbrugerklagesystem og domstolene, der i forbindelse med behandlingen af konkrete sager skal tage stilling til, om en overtrædelse af bekendtgørelsen kan udløse krav på civilretligt grundlag.

Virksomhederne skal være opmærksomme på, at der ud over bekendtgørelsens krav om oplysning også findes oplysningskrav i anden lovgivning. Endvidere indeholder den civile forbrugerlovgivning oplysningskrav, f.eks. i kreditaftaleloven, forsikringsaftaleloven og lov om visse forbruger-aftaler.