

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

Sendt til trj@ffnet.dk



**FINANS
DANMARK**

Vejledning til bekendtgørelse om god skik for boligkredit

Hørings svar

17. januar 2020
Dok: FIDA-1379516692-688502-v1
Kontakt Tina Oreskov

Resumé

Finanstilsynet har sendt udkast til vejledning til bekendtgørelse om god skik for boligkredit i høring.

Bekendtgørelsen blev pr. 1. januar 2019 skrevet igennem med henblik på at gøre formuleringerne mere direktivnære. I den forbindelse havde Finans Danmark særligt fokus på, hvilke konsekvenser introduktionen af bl.a. nye formuleringer kunne have for låntagernes forståelse af begreberne samt indretningen af institutternes individuelle forretningsmodeller.

Finans Danmark vurderer, at bekendtgørelsens regler – særligt i lyset af de nye formuleringer pr. 1. januar 2019 – ikke kan stå alene, og vi hilser på den baggrund velkommen, at der nu udstedes en egentlig vejledning til bekendtgørelsen.

Vejledningen vil indeholde vigtig ekstra guidance til institutterne på et område, der er både vigtigt og meget komplekst. Bekendtgørelsens regler sikrer, at forbrugere har mulighed for at træffe beslutning om finansiering af deres bolig på et fuldt oplyst grundlag, hvilket er til gavn for såvel forbrugerne, institutterne og samfundet som sådan.

Finans Danmark har en række primært tekniske kommentarer til udkastet til vejledning.

Bemærkninger til udkast til vejledning til bekendtgørelse om god skik for boligkredit

Finanstilsynet har 5. december 2019 sendt udkast til vejledning til bekendtgørelse om god skik for boligkredit i høring. Finans Danmark takker for muligheden for at afgive bemærkninger til udkastet og skal anføre følgende:

"Forhåndslån" – p. 2

Det fremgår af udkastet, at den i § 2, nr. 1, litra b, nævnte kredit "*i en dansk kontekst [vil] kunne have karakter af et forhåndslån, der siden afløses af et endeligt lån, der finansierer anskaffelsen eller opførelsen af boligen*".

Det er korrekt, at forhåndslånet ikke er endeligt; det bliver det først ved færdigmelding af byggeriet og endelig værdiansættelse. Det er imidlertid vores vurdering, at formuleringen kan skabe tvivl om, hvorvidt forhåndslånet afløses af et andet lån. Dette er ikke tilfældet, og vi foreslår på den baggrund, at formuleringen præciseres i overensstemmelse hermed.

Det bemærkes i øvrigt, at eksemplet vedrørende forhåndslån rettelig bør anføres i relation til § 2, nr. 1, litra a.

Kategorisering af fastkursaftaler

Det fremgår ikke af udkastet, hvordan fastkursaftaler kategoriseres i forhold til fx accessoriske tjenesteydelser, kombinationssalg og/eller pakkesalg. Det er vores opfattelse, at fastkursaftaler ikke er omfattet af reglerne om kombinationssalg, da kunden kan aftage boligkreditaftalen uden at indgå fastkursaftale. Fastkursaftaler bør heller ikke være omfattet af reglerne om pakkesalg, da kunden ikke opnår en prismæssig fordel ved indgåelse af fastkursaftalen sammen med boligkreditaftalen.

Det er vores opfattelse, at en fastkursaftale skal betragtes som en accessorisk tjenesteydelse, også fordi aftalen ikke kan indgås, medmindre man har et lånetilbud på en boligkreditaftale. Vi skal på denne baggrund foreslå, at det eksplicit fremgår af vejledningen, at fastkursaftaler betragtes som en accessorisk tjenesteydelse.

Henvisning – p. 5

I udkastet er nederst på p. 5 (under teksten til § 3) henvist til boligkreditdirektivets artikel 7. Henvisningen skal rettelig være artikel § 7, stk. 1.

Høringsvar

17. januar 2020

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-688502-v1



Ændringer i låneaftalen – p. 8

I andet hele afsnit på p. 8 er i udkastet anført følgende: "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."

Vi går ud fra, at der her ikke blot menes forhøjelse af renter men også af gebyrer, bidrag eller andet vederlag. Dette bør tilrettes i teksten.

"Forretningsmæssig ramme" – p. 9

I udkastets overordnede beskrivelse af de oplysninger, som boligkreditgiver på forhånd skal stille til rådighed, indgår bl.a. "oplysninger om virksomhedens forretningsmæssige ramme".

Det er ikke klart, hvad der menes med "forretningsmæssige ramme", hvorfor dette bør uddybes nærmere.

Fravalg af vejledning

Det fremgår af udkastet til vejledning, at boligkreditformidler over for låntager kan bekræfte, at denne har afvist at modtage vejledning. Vi forstår denne formulering således, at låntager kan fravælge vejledning, og at vejledning altså ikke er obligatorisk, når kunden ikke ønsker dette. Det er vores vurdering, at dette bør præciseres i vejledningen.

I den forbindelse skal vi foreslå, at vejledningen ligeledes indeholder en beskrivelse af, hvordan instituttet skal forholde sig i følgende situationer:

- Lån til andelsboligforeninger som typisk har en administrator, der på vegne af foreningen indhenter lånetilbud og modtager/fravælger vejledning/rådgivning på vegne af foreningen.
- Én debitor ønsker at modtage/ønsker at fravælge vejledning på vegne af én eller flere debitorer.

I den sætning, der begynder med ordene "Overfor kunder med meget specifikke ønsker ..." mangler der noget tekst efter ordene "det eller de relevante ...".

Informationer inden selve vejledningen – p. 9

Efter bekendtgørelsens § 12 skal instituttet på et tidspunkt, hvor der endnu hverken har været tale om vejledning endsige rådgivning give kunden en række informationer – enten på papir eller andet varigt medium.

Hørings svar

17. januar 2020

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-688502-v1



Dette krav er særdeles uhensigtsmæssigt, da udgangspunktet for dialogen hermed tages i en række formelle informationer omkring instituttet i stedet for i kundens behov og ønsker til finansiering.

Det er derfor afgørende, at denne indledende udlevering af informationer ikke kommer til at "fylde" for meget i dialogen med kunden, og vi skal på den baggrund foreslå, at det af vejledningen eksplicit fremgår, at kravet i § 12 er opfyldt, såfremt de pågældende informationer er gjort tilgængelige på instituttets hjemmeside.

Kreditvurdering af andelsboligforeninger

Bekendtgørelsens krav til kreditvurdering af låneansøger gælder også i forbindelse med låneansøgninger fra andelsboligforeninger. Imidlertid tager reglerne ikke i tilstrækkeligt omfang højde for de særlige forhold, der gør sig gældende for andelsboligforeninger.

Vi skal på den baggrund anmode om, at der i vejledningen indarbejdes fortolkningsbidrag netop i relation til kreditvurdering af andelsboligforeninger.

Anvendelse af algoritmer – p. 12

På p. 12 er anført en beskrivelse vedrørende brugen af algoritmer i forbindelse med vurderingen af kundens kreditværdighed. Vi forstår beskrivelsen således, at der i kreditværdighedsundersøgelsen må bruges algoritmer, så længe der også indgår personspecifikke oplysninger.

Kreditværdighedsvurdering – p. 12

I sætningen, der begynder med ordene "*I forbindelse med kreditværdighedsvurderingen ...*" er anført, at boligkreditgiver skal "*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*".

Det er vores opfattelse, at det må bero på en fejl, at ordet "bidrag" er nævnt her, da bekendtgørelse om god skik for boligkredit ikke indeholder krav i relation hertil.

Låneomlægninger – p. 13

I Finanstilsynets udkast fra 2016 til vejledning til bekendtgørelse om god skik for boligkredit er det i teksten vedrørende daværende § 21, stk. 1, i bekendtgørelsen, der svarer til det nuværende § 20, stk. 1, eksplicit anført, at bestemmelsen ikke finder anvendelse ved bl.a. låneomlægninger.

Hørings svar

17. januar 2020

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-688502-v1



I det foreliggende udkast til vejledning er denne undtagelse for låneomlægnin-
ger ikke videreført. Vi går ud fra, at der er tale om en forglemmelse, og skal der-
for anmode om, at undtagelsen indføres i vejledningen.

Fravigelse af udgangspunktet om egenfinansiering – p. 14

I eksemplet om yngre boligkøbere, hvor udgangspunktet om passende egenfi-
nansiering kan fraviges, fremstår forudsætningerne herfor uklare. Vi forstår det så-
ledes, at "den valgte finansiering" er den faktiske finansiering. Vi foreslår på den
baggrund, at ordene "opgjort ved fastrentefinansiering" i linje 4 udgår.

Det bør ligeledes præciseres, at der i det "tilfredsstillende rådighedsbeløb" skal
være indregnet afvikling på lånet til udbetalingen. Ellers vil den yngre boligkøber
både skulle afvikle på udbetalingslånet og samtidig have et rådighedsbeløb, der
ligger væsentligt over kreditgivers "minimumskrav".

"Forbrugere" eller "Låntagere" – p. 18

Det fremgår nederst på p. 18, at "et variabelt forrentet lån eller afdragstilt lån kun
må ydes til forbrugere, der kan godkendes til at optage et 30-årigt lån med fast
rente uden afdragsfrihed".

Vi går ud fra, at der ikke menes "forbrugere" men "låntagere", jf. bekendtgørel-
sens § 2, nr. 4. Dette bør tilrettes i teksten.

Boligkreditaftaler i udenlandsk valuta – p. 22

I udkastet er i første afsnit på p. 22 i relation til kreditaftaler i udenlandsk valuta
som eksempel anført et eksempel med låntagere bosiddende i Danmark, der har
hjemtaget lån i EUR. Et mere relevant eksempel kunne være udlændinge, der
ejer et fritidshus i Danmark, og hvor dette hus er finansieret med lån i DKK.

I fjerde afsnit på p. 22 er bl.a. anført følgende:

*"Denne kan f.eks. bestå i at advare forbrugeren om, hvordan den på-
gældende valuta historisk har fluktueret, og hvor meget en forbruger,
der indgår en boligkreditaftale, bør indrette sin økonomi på et eventuelt
kursudsving, [...]".*

Vi skal foreslå, at ordene "hvor meget" ændres til "at".

I det følgende afsnit er bl.a. anført følgende:

Hørings svar

17. januar 2020

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-688502-v1



"Advarslen skal indeholde information om, at det samlede beløb, som forbrugeren skal betale, kan øges som en konsekvens af en valutakurstigning"

Det er efter vores opfattelse ikke korrekt at tale om, at det samlede beløb, som forbrugeren skal betale, kan øges. Beløbet ændres ikke. Der er derimod tale om, at det på grund af kursændringer kan blive dyrere for låntager at servicere/indfri lånet. Dette bør justeres i teksten.

Finans Danmark står naturligvis til rådighed, såfremt der er behov for en uddybning af ovenstående bemærkninger.

Med venlig hilsen

Tina Oreskov

Direkte: 30161114

Mail: tor@fida.dk

Hørings svar

17. januar 2020

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-688502-v1

