

Forslag

til

Lov om ændring af lov om kreditaftaler, lov om finansiel virksomhed, lov om finansielle rådgivere, lov om pantebrevsselskaber og forskellige andre love¹

(Ret til basal indlånskonto og gennemførelse af boligkreditdirektivet)

§ 1

I lov om kreditaftaler, jf. lovbekendtgørelse nr. 347 af 2. april 2014, som ændret ved § 6 i lov nr. 737 af 25. juni 2014, foretages følgende ændringer:

1. *Fodnoten* til lovens titel affattes således:

»Loven indeholder bestemmelser, der gennemfører dele af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2008/48/EF af 23. april 2008 om forbrugerkreditaftaler og om ophævelse af Rådets direktiv 87/102/EØF, EU-Tidende 2008, nr. L 133, side 66-92, Kommissionens direktiv 2011/90/EU af 14. november 2011 om ændring af del II i bilag I til Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2008/48/EF for så vidt angår supplerende antagelser til brug ved beregningen af de årlige omkostninger i procent, EU-Tidende 2011, nr. L 296, side 35-37 og Europa-Parlamentets 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 34-85.«

2. I § 7 a, stk. 2, nr. 16, indsættes efter »§ 26«: »eller § 26 a«.

3. I § 7 a, stk. 4, indsættes som 2. pkt.:

»Er der tale om en finansiel tjenesteydelse, der sikres ved pant eller anden rettighed knyttet til ejendom, skal beskrivelsen af den finansielle tjenesteydelses karakter og væsentligste egenskaber i stedet mindst indeholde de oplysninger, der fremgår af del A, afsnit 3-6, i oplysningsskemaet (ESIS) i lovens bilag 5.«

4. § 7 a, stk. 10, affattes således:

»Stk. 10. For så vidt angår kreditaftaler, der sikres ved pant eller anden rettighed knyttet til fast ejendom, skal kreditgiveren eller i givet fald kreditformidleren i stedet for formularen i lovens bilag 2 anvende oplysningsskemaet (ESIS) i lovens bilag 5. Skemaet skal gives efter at forbrugeren har afgivet de nødvendige oplysninger om sine behov, sin finansielle situation og sine præferencer i overensstemmelse med § 7 c.«

¹ Loven indeholder bestemmelser, der gennemfører dele af Europa-Parlamentets 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.

5. I § 7 b, stk. 3, indsættes efter 2. pkt.:

»For så vidt angår kreditaftaler, der sikres ved pant eller anden rettighed knyttet til fast ejendom, skal kreditgiveren eller i givet fald kreditformidleren dog anvende oplysningsskemaet (ESIS) i lovens bilag 5. § 7 a, stk. 10, 2. pkt., finder tilsvarende anvendelse.«

6. I § 7 b, stk. 5, indsættes som 2. pkt.:

»Er der tale om en finansiel tjenesteydelse, der sikres ved pant eller anden rettighed knyttet til fast ejendom, skal beskrivelsen af den finansielle tjenesteydelses vigtigste karakteristika i stedet mindst indeholde de oplysninger, der fremgår af del A, afsnit 3-6, i oplysningsskemaet (ESIS) i lovens bilag 5.«

7. Efter § 7 c indsættes før overskriften før § 8:

»Betænkningstid ved indgåelse af kreditaftale om lån mod pant i fast ejendom, der ydes på baggrund af obligationsudstedelse

§ 7 d. For tilbud om lån mod pant i fast ejendom, der ydes på baggrund af obligationsudstedelse, kan kreditgiver ikke fastsætte en frist på mindre end 7 dage for forbrugerens antagelse af tilbudet. Debitorrenten og de øvrige omkostninger kan variere fra det i tilbuddet angivne i overensstemmelse med værdien af de underliggende obligationer eller andre langsigtede finansieringsinstrumenter.«

8. § 9, stk. 4, affattes således:

»Stk. 4. Ved refinansiering af variabelt forrentede lån mod pant i fast ejendom, der ydes på baggrund af obligationsudstedelse, skal kreditgiver før auktionen skriftligt underrette forbrugeren på papir eller på et andet varigt medium om den forestående procedure og angive, hvordan det kan påvirke debitorrenten. Underretning om ændring i debitorrenten efter stk. 1 og 2 kan herefter ske efter, at ændringen er trådt i kraft.«

9. Efter § 16 indsættes før overskriften før § 17:

»Beregning af de årlige omkostninger i procent for kreditaftaler, der sikres ved pant eller anden rettighed knyttet til fast ejendom

§ 16 a. De årlige omkostninger i procent for kreditaftaler, der sikres ved pant eller anden rettighed knyttet til fast ejendom, beregnes ud fra den matematiske formel i lovens bilag 4.

Stk. 2. Omkostningerne ved at åbne og forvalte en bestemt konto, ved at anvende et betalingsmiddel i forbindelse med både transaktioner og udnyttelse af kreditmuligheden for denne konto og andre omkostninger i forbindelse med betalingstransaktioner skal indgå i de samlede omkostninger i forbindelse med forbruger kreditten, hvis det er obligatorisk at åbne og opretholde en konto for at kunne opnå kreditten eller for at kunne få den på de oplyste betingelser.

Stk. 3. Beregningen af de årlige omkostninger i procent baseres på den antagelse, at kreditaftalen forbliver gyldig i det aftalte tidsrum, og at kreditgiver og forbrugeren opfylder deres forpligtelser på de vilkår og datoer, der er angivet i kreditaftalen.

Stk. 4. I forbindelse med kreditaftaler, der indeholder vilkår, som tillader variationer i debitorrenten, og i påkommende tilfælde i de omkostninger, der indgår i de årlige omkostninger i procent, men som ikke kan opgøres på beregningstidspunktet, beregnes de årlige omkostninger i procent ud fra den antagelse, at debitorrenten og andre omkostninger er konstante i forhold til niveauet på tidspunktet for indgåelsen af aftalen.

Stk. 5. Hvis kreditaftalen tillader variationer i debitorrenten, underrettes forbrugeren, bortset fra de i stk. 6 nævnte tilfælde, om de mulige konsekvenser af variationerne på de beløb, der skal betales, og på de årlige omkostninger i procent som minimum ved hjælp af oplysningsskemaet (ESIS) i lovens bilag 5. Hvis der ikke er et loft over debitorrenten, ledsages disse oplysninger af en advarsel, der fremhæver, at de samlede kreditomkostninger for forbrugeren, der fremgår af de årlige omkostninger i procent, kan ændre sig.

Stk. 6. For kreditaftaler hvori der er aftalt en fast debitorrente for en indledende periode på mindst 5 år, ved hvis udløb der forhandles om debitorrenten for at aftale en ny fast rente for en yderligere relevant periode, omfatter beregningen af den yderligere illustrative årlige omkostningsprocent, der anføres i oplysningsskemaet (ESIS), jf. bilag 5, kun den indledende periode med fast rente, og den baseres på den antagelse, at restgælden tilbagebetales ved udløbet af perioden med den faste debitorrente.

Stk. 7. De supplerende antagelser i lovens bilag 4 anvendes, hvor det er relevant, til beregningen af de årlige omkostninger i procent.«

10. Efter § 26 indsættes før overskriften før § 27:

»§ 26 a. Kreditgiver kan ikke indgå en kreditaftale omfattet af § 26, stk. 7, med en forbruger uden at forbrugeren indrømmes en ret til helt eller delvis at frigøre sig fra sine forpligtelser i henhold til aftalen, før denne udløber, jf. stk. 2 og 3.

Stk. 2. Aftalen skal indeholde vilkår om, at forbrugeren i tilfælde af førtidig tilbagebetaling har ret til en reduktion af forbrugeren samlede kreditomkostninger, der består af renter og omkostninger i den resterende del af aftalens løbetid.

Stk. 3. Aftalen kan indeholde bestemmelser om, at kreditgiver i tilfælde af førtidig tilbagebetaling har ret til kompensation for eventuelle omkostninger, der er direkte forbundet med den førtidige tilbagebetaling. Kompensationen skal være rimelig og fastsættes ud fra objektive kriterier.

Stk. 4. Hvis en forbruger ønsker at frigøre sig fra sine forpligtelser i overensstemmelse med stk. 1, skal kreditgiver efter modtagelse af anmodningen på papir eller på et andet varigt medium give forbrugeren de oplysninger, der er nødvendige for at overveje denne mulighed. Oplysningerne skal mindst indeholde en angivelse af de konsekvenser, som den førtidige tilbagebetaling vil have for forbrugeren, og hvilke antagelser der i den forbindelse er anvendt.«

11. Som bilag 4 og 5, indsættes bilag 1 og 2 til denne lov.

§ 2

I lov om finansiel virksomhed, jf. lovbekendtgørelse nr. 928 af 4. august 2014, foretages følgende ændring:

1. I *fodnoten* til loven titel ændres », og dele af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2013/36/EU af 26. juni 2013, nr. L 176, side 338 (CRD IV)« til: », dele af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2013/36/EU af 26. juni 2013, nr. L 176, side 338 (CRD IV) og dele af Europa-Parlamentets 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 (boligkreditdirektivet)«.

2. I § 43, stk. 2, indsættes som 2. pkt.:

»Erhvervs- og vækstministeren fastsætter, jf. 1. pkt., regler om indholdet af en basal indlåns-konto og om størrelsen af et eventuelt gebyr for en sådan konto.«

3. § 43, stk. 4, affattes således:

»Stk. 4. Erhvervs- og vækstministeren fastsætter nærmere regler om kompetencekrav til ansatte i finansielle virksomheder.«

4. Efter § 77 e indsættes:

»§ 77 f. Penge- og realkreditinstitutter skal sikre, at aflønning af instituttets ansatte ikke er i strid med instituttets pligt til at drive virksomheden i overensstemmelse med redelig forretningsskik og god praksis inden for virksomhedsområdet, jf. § 43.

Stk. 2. Penge- og realkreditinstitutter skal sikre, at instituttets lønpolitik, jf. § 71, stk. 1, nr. 9, ikke tilskynder til risikotagning, som er i strid med instituttets risikoprofil, og at lønpolitikken er i overensstemmelse med instituttets forretningsstrategi, målsætninger, værdier og langsigtede interesser.

Stk. 3. Lønpolitikken skal indeholde foranstaltninger til undgåelse af interessekonflikter og sikre, at aflønningen af de ansatte ikke er afhængig af antallet eller andelen af imødekomne ansøgninger om boligkredit eller andre former for salgsmål.

Stk. 4. Stk. 1 og 3 finder alene anvendelse på ansættelsesforhold, der ikke er omfattet af kollektive overenskomster. Stk. 1 og 3 finder kun anvendelse på aftaler om variable løndelev for personer i ansættelsesforhold, der er omfattet af en kollektiv overenskomst, hvis aftalen om variabel løn ikke er fastsat i overenskomsten.«

5. I § 143, stk. 1, nr. 5, indsættes efter »stk. 3 og 4,«: »samt betingelserne for, at Finanstilsynet kan tilpasse kravet om, at et selskab skal have et kapitalgrundlag på mindst en fjerdedel af det foregående års faste omkostninger i tilfælde af væsentlige ændringer i selskabets virksomhed,«.

6. I § 354, stk. 6, indsættes efter nr. 27 som nyt nummer:

»28) Undersøgelsesudvalg nedsat af Europa-Parlamentet i henhold til artikel 226 i Traktaten om Den Europæiske Unions Funktionsmåde.«

Nr. 28-38 bliver herefter nr. 29-39.

7. § 361, stk. 1, nr. 23, affattes således:

»23) Ejendomskreditselskaber, jf. lov om ejendomskreditselskaber, betaler 13.600 kr.«

8. I § 361, stk. 1, indsættes efter nr. 35 som nyt nummer:

»36) Boligkreditformidlere, jf. lov om finansielle rådgivere og boligkreditformidlere, betaler 7.500 kr.«

9. §§ 384, 385 og § 386, stk. 2, ophæves.

§ 3

I lov nr. 599 af 12. juni 2014 om finansielle rådgivere, som ændret ved § 12 i lov nr. 268 af 25. marts 2014 og ved § 13 i lov nr. 403 af 28. april 2013, foretages følgende ændringer:

1. Lovens *titel* affattes således:

»Lov om finansielle rådgivere og boligkreditformidlere«.

2. Som *fodnote* til lovens titel indsættes:

»Loven indeholder bestemmelser, der gennemfører dele af Europa-Parlamentets 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 (boligkreditdirektivet).«

3. I § 1, stk. 1, indsættes efter »finansielle produkter«: », herunder formidling af boligkreditaftaler,«.

4. I § 1, stk. 2, indsættes efter »finansiel rådgiver«: »eller boligkreditformidler«.

5. I § 1, stk. 3, nr. 2, og i § 1, stk. 3, nr. 3, indsættes efter »finansielle produkter«: »eller boligkreditaftaler«.

6. I § 2 indsættes efter nr. 1 som nye numre:

»2) Boligkreditformidler: En virksomhed eller en person, der som led i dennes erhvervsmæssige hoved- eller bibeskæftigelse præsenterer eller tilbyder boligkreditaftaler til forbrugere, indgår sådanne aftaler med en forbruger på vegne af en kreditgiver, eller bistår en forbruger med rådgivning, administration eller andet forberedende arbejde forud for indgåelsen af en boligkreditaftale.

3) Boligkreditaftale: En aftale i henhold til hvilken en kreditgiver yder eller giver tilsagn om at yde en forbruger kredit, sikret ved enten pant eller tilsvarende sikkerhedsstilling eller en anden rettighed knyttet til en fast ejendom til beboelse eller kreditaftaler, som ligger til grund for erhvervelsen eller bevarelsen af ejendomsretten til grundarealer eller projekterede bygninger.«

Nr. 2-5 bliver herefter nr. 4-7.

7. Overskriften til *kapitel 2* affattes således:

»Kapitel 2

Tilladelse og registrering til at udføre virksomhed som finansiel rådgiver og boligkreditformidler«.

8. § 3, stk. 1, affattes således:

»Stk. 1. En virksomhed eller en person, der yder rådgivning om finansielle produkter, skal have Finanstilsynets tilladelse som finansiel rådgiver. En virksomhed eller en person, der yder rådgivning om eller formidling af boligkreditaftaler, skal have Finanstilsynets tilladelse som boligkreditformidler.«

9. I § 3, stk. 2, nr. 5, og § 4, stk. 1, indsættes efter »finansiel rådgiver«: »eller en boligkreditformidler«.

10. Efter § 4 indsættes:

»§ 4 a. Finanstilsynet opretter et offentligt register over finansielle rådgivere og boligkreditformidlere.

Stk. 2. Registeret, jf. stk. 1, skal indeholde følgende oplysninger:

- 1) Navne på personer i ledelsen for den finansielle rådgivningsvirksomhed og navne og personer i ledelsen for boligkreditformidleren, som er ansvarlige for formidlingsforretningerne.
- 2) Oplysninger om hvilke andre lande end Danmark, der ydes boligkreditformidling i.«

11. I § 5, *stk. 1*, indsættes efter »finansiell rådgiver«: »eller en boligkreditformidler«.

12. I § 5, *stk. 3*, indsættes efter »finansielle rådgivere«: »eller boligkreditformidlere«.

13. I § 6, *stk. 1*, § 6, *stk. 2*, § 7, *stk. 1*, § 10, *1. pkt.*, § 10 a, *stk. 1*, § 10 b, *stk. 1* og § 20 a, *stk. 1*, indsættes efter »en finansiell rådgiver«: »eller en boligkreditformidler«.

14. I § 6, *stk. 1*, indsættes efter »finansielle produkter«: »eller boligkreditaftaler«.

15. I § 7, *stk. 2*, og § 10 a, *stk. 3*, indsættes efter »for finansielle rådgivere«: »og for boligkreditformidlere«.

16. Efter § 7 indsættes:

»§ 7 a. Boligkreditformidlere skal sikre, at aflønning af virksomhedens ansatte ikke er i strid med virksomhedens pligt til at drive virksomheden i overensstemmelse med redelig forretningskik og god praksis inden for virksomhedsområdet efter § 7.

Stk. 2. Boligkreditformidlere skal sikre, at virksomheden udarbejder en lønpolitik, der er i overensstemmelse med og fremmer en sund og forsvarlig risikostyring. Lønpolitikken må ikke tilskynde til risikotagning, som er i strid med virksomhedens risikoprofil, og lønpolitikken skal være i overensstemmelse med virksomhedens forretningsstrategi, målsætninger, værdier og langsigtede interesser.

Stk. 3. Lønpolitikken skal indeholde foranstaltninger til undgåelse af interessekonflikter og sikre, at aflønningen af de ansatte ikke er afhængig af antallet eller andelen af imødekomne ansøgninger eller andre former for salgsmål.

Stk. 4. *Stk. 1* og *3* finder alene anvendelse på ansættelsesforhold, der ikke er omfattet af kollektive overenskomster. *Stk. 1* finder kun anvendelse på aftaler om variable løndelev for personer i ansættelsesforhold, der er omfattet af en kollektiv overenskomst, hvis aftalen om variabel løn ikke er fastsat i overenskomsten.«

17. I § 8, *stk. 1*, og § 9 *stk. 1*, indsættes efter »finansiell rådgiver«: »og en boligkreditformidler«.

18. § 9, *stk. 1, nr. 3*, affattes således:

»3) Virksomheden tager et tilstrækkeligt stort antal finansielle produkter på markedet i betragtning ved rådgivning, herunder boligkreditaftaler.«

19. Efter § 9, *stk. 1*, indsættes som nyt stykke:

»*Stk. 2.* Finansielle rådgivere må for at være omfattet af § 9, *stk. 1*, ikke på egne eller andres vegne udbyde finansielle produkter til en forbruger.«

20. I § 10, *stk. 1*, indsættes efter »finansiell rådgiver«: »eller en boligkreditformidler«.

21. Efter § 10 b før kapitel 5 indsættes:

»Kapitel 4b

Grænseoverskridende virksomhed

§ 10 c. En boligkreditformidler, der ønsker at udøve virksomhed i et andet land inden for Den Europæiske Union eller i et land, som Unionen har indgået aftale med på det finansielle område, skal give Finanstilsynet meddelelse herom med angivelse af, i hvilket land virksomheden ønskes påbegyndt, og hvilke aktiviteter der ønskes udøvet.

Stk. 2. Finanstilsynet videresender den i stk. 1 nævnte meddelelse til tilsynsmyndighederne i værtslandet senest 1 måned efter modtagelsen af den i stk. 1 nævnte meddelelse og giver samtidigt underretning til boligkreditformidleren om videresendelsen. Boligkreditformidleren kan påbegynde sin virksomhed 1 måned efter den dato, hvor virksomheden af Finanstilsynet er blevet underrettet om videresendelsen til værtslandet af den i 1. pkt. omhandlede meddelelse.

§ 10 d. En boligkreditformidler, der er registreret i et andet land inden for Den Europæiske Union eller i et land, som Unionen har indgået aftale med på det finansielle område, kan påbegynde virksomhed her i landet gennem en filial eller som udbyder af grænseoverskridende tjenesteydelse 1 måned efter, at hjemlandets kompetente myndighed har afsendt meddelelse om virksomhedens hensigt til Finanstilsynet.

Stk. 2. Finanstilsynet kan fastsætte nærmere regler for filial- og tjenesteydelsesvirksomhed for boligkreditformidlere, der er meddelt tilladelse eller registreret i et land uden for Den Europæiske Union, som Fællesskabet ikke har indgået aftale med på det finansielle område. Finanstilsynet fastsætter reglerne med de afvigelser, som filialforholdet nødvendiggør, eller som er fastsat i eller i henhold til international aftale.«

22. I § 11, *stk. 1*, indsættes efter 1. pkt.:

»Finanstilsynet påser ligeledes overholdelsen af forordninger udstedt i medfør af artikel 29, stk. 2, litra a i Europa-Parlamentets 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.«

23. I § 11 indsættes efter stk. 1 som nye stykker:

»*Stk. 2.* Finanstilsynet påser, at filialer i Danmark af boligkreditformidlere, der er meddelt tilladelse i et andet land inden for Den Europæiske Union eller i et land, som Unionen har indgået aftale med på det finansielle område, efterlever kapitel 3 og 4 og regler udstedt i medfør af disse bestemmelser.

Stk. 3. Ved en overtrædelse af de nævnte bestemmelser kan Finanstilsynet påbyde, at det ulovlige forhold bringes til ophør. Efterkommer den pågældende boligkreditformidler ikke Finanstilsynets påbud, underretter Finanstilsynet boligkreditformidlerens kompetente myndigheder i hjemlandet om dette forhold og de iværksatte tiltag. Fortsætter filialen det ulovlige forhold, kan Finanstilsynet om nødvendigt forbyde boligkreditformidleren at udføre virksomhed i Danmark. Finanstilsynet skal give såvel boligkreditformidlerens hjemlandsmyndighed som Kommissionen meddelelse om sådanne yderligere tiltag uden unødigt forsinkelse.«

Stk. 2-5 bliver herefter stk. 4-7.

24. § 11, *stk. 3*, der bliver stk. 5, affattes således:

»*Stk. 5.* Forbrugerombudsmanden kan anlægge sag vedrørende handlinger, der strider mod redegelig forretningsskik og god praksis, jf. § 7, herunder sag om forbud, påbud, erstatning og tilbagebetaling af uretmæssigt opkrævede beløb. § 20, § 22, stk. 2, § 23, stk. 1, § 27, stk. 1, og § 28 i mar-

kedsføringsloven finder tilsvarende anvendelse på sager, som Forbrugerombudsmanden ønsker at behandle eller anlægge efter denne bestemmelse. Forbrugerombudsmanden kan udpeges som gruppepræsident i et gruppesøgsmål, jf. kapitel 23 a i retsplejeloven.«

25. § 11, stk. 4, der bliver stk. 6, affattes således:

»Stk. 6. Finanstilsynet underretter Forbrugerombudsmanden, hvis Finanstilsynet bliver bekendt med, at en finansiel rådgiver henholdsvis en boligkreditformidlers kunde kan have lidt tab som følge af, at den finansielle rådgiver henholdsvis boligkreditformidleren, har overtrådt § 7, stk. 1, eller bestemmelser udstedt i medfør af § 7, stk. 2.«

26. I § 11, stk. 5, der bliver stk. 7, ændres: »stk. 4« til: »stk. 6«.

27. I § 12, stk. 2, indsættes efter »finansiell rådgiver«: »og hos en boligkreditformidler«.

28. § 13 ophæves.

29. I § 14, stk. 1, og § 14, stk. 2, indsættes efter »finansiell rådgiver«: »eller en boligkreditformidler«.

30. I § 15, stk. 1, indsættes efter »finansiell rådgivers«: »eller en boligkreditformidlers«.

31. I § 18, stk. 1, 1. pkt., indsættes efter »finansiell rådgiver«: »eller en boligkreditformidler«.

32. I § 18, stk. 1, 1. og 8. pkt., ændres »§ 11, stk. 2,« til: »§ 11, stk. 4,«.

33. I § 19, stk. 2, indsættes efter »finansiell rådgiver«: »eller som boligkreditformidler«.

34. I § 20 indsættes efter »finansielle rådgiveres«: »og boligkreditformidlers«.

35. I § 21, stk. 2, indsættes efter »den finansielle rådgiver«: »eller boligkreditformidleren«.

36. I § 21, stk. 2, nr. 2, indsættes efter »finansielle produkter«: »eller boligkreditaftaler«.

37. I § 22, stk. 1, indsættes efter »Finansielle rådgivere«: »og boligkreditformidlere«.

§ 4

I lov nr. 697 af 25. juni 2010 om pantebrevsselskaber, som ændret ved § 42 i lov nr. 1231 af 18. december 2012, ved § 13 i lov nr. 1287 af 19. december 2012, ved § 28 i lov nr. 639 af 26. juni 2013, ved § 13 i lov nr. 268 af 25. marts 2014 og senest ved § 12 i lov nr. 403 af 28. april 2014, foretages følgende ændringer:

1. Lovens *titel* affattes således:

»Lov om ejendomskreditselskaber«.

2. Som *fodnote* til lovens *titel* indsættes:

»Loven indeholder bestemmelser, der gennemfører dele af Europa-Parlamentets 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) (boligkreditdirektivet).«

3. I overskriften til *kapitel 1* ændres »Lovens anvendelsesområde« til: »Lovens anvendelsesområde og definitioner«.

4. § 1 affattes således:

»§ 1. Denne lov finder anvendelse på ejendomskreditselskaber.

Stk. 2. Ved ejendomskreditselskaber forstås selskaber, som udøver en eller begge af følgende aktiviteter:

- 1) Erhvervsmæssig handel med pantebreve i form af køb eller salg af pantebreve i fast ejendom, herunder erhvervsmæssigt salg af pantebreve i egen fast ejendom.
- 2) Erhvervsmæssig ydelse af boligkreditaftaler.«

5. Efter § 1 indsættes:

»§ 1 a. I denne lov forstås ved:

- 1) Boligkreditaftale: En aftale i henhold til hvilken kreditgiver yder eller giver tilsagn om at yde en forbruger kredit, sikret ved pant eller ved en anden tilsvarende sikkerhedsstillelse, eller som er sikret ved en rettighed knyttet til en fast ejendom til beboelse eller kreditaftaler, som ligger til grund for erhvervelse eller bevarelse af ejendomsretten til grundarealer, til eksisterende eller projekterede bygninger.
- 2) Forbruger: En person, der i forbindelse med transaktioner, der er omfattet af denne lov, hovedsagelig handler uden for sit erhverv.«

6. I overskriften til *kapitel 2* ændres »pantebrevsselskaber« til: »ejendomskreditselskaber«.

7. § 2, *stk. 1*, affattes således:

»*Stk. 1.* Aktiviteter efter § 1, *stk. 2*, kan kun udføres af et selskab, der har tilladelse til at udøve virksomhed efter reglerne i dette kapitel til at virke som ejendomskreditselskab, jf. dog *stk. 2*.«

8. I § 3, *stk. 1*, 1. *pkt.*, § 3, *stk. 1*, nr. 5, § 4, *stk. 1*, § 4, *stk. 3*, § 5 a, *stk. 1*, 1. *pkt.*, § 5 b, *stk. 1*, § 6, 2. *pkt.*, § 7, *stk. 1* og 2, § 14, *stk. 1*, 1. og 2. *pkt.*, § 14, *stk. 2*, § 14, *stk. 4*, 1. *pkt.*, § 15, *stk. 2*, 1. *pkt.*, og § 22, *stk. 3*, 1. *pkt.*, ændres »pantebrevsselskab« til: »ejendomskreditselskab«.

9. I § 2, *stk. 3*, 1. *pkt.*, § 17, *stk. 1*, og § 19, *stk. 1*, ændres »Pantebrevsselskaber« til: »Ejendomskreditselskaber«.

10. I § 2, *stk. 3*, 3. *pkt.*, § 5 a, *stk. 3*, 1. *pkt.*, og § 6, 1. *pkt.*, ændres »pantebrevsselskaber« til: »ejendomskreditselskaber«.

11. I § 3, *stk. 5*, og i § 15, *stk. 4*, 3. *pkt.*, ændres »Pantebrevsselskabet« til: »Ejendomskreditselskabet«.

12. Tre steder i § 5 a, *stk. 1*, i § 9, nr. 6, § 14, *stk. 5*, 1. *pkt.*, fem steder i § 15, *stk. 2*, og fire steder i § 15, *stk. 4*, ændres »pantebrevsselskabet« til: »ejendomskreditselskabet«.

13. I § 5 b, stk. 1, fem steder i § 15 stk. 2, og fem steder i § 15, stk. 4, ændres »pantebrevsselskabets« til: »ejendomskreditselskabets«.

14. § 5, stk. 1, affattes således:

»Stk. 1. Ejendomskreditselskabet skal, såfremt det udøver aktiviteter omfattet af § 1, stk. 2, nr.1, udpege en person, som er ansvarlig for handel med pantebreve. Såfremt selskabet udøver aktiviteter omfattet af § 1, stk. 2, nr. 2, skal det udpege en person, som er ansvarlig for kreditgivning. Den ansvarlige person for handel med pantebreve henholdsvis den ansvarlige person for kreditgivning skal have mindst 3 års praktisk erfaring med pantebrevshandel henholdsvis kreditgivning, jf. dog stk. 3.«

15. I § 5, stk. 3, indsættes efter »pantebreve«: »og personen, som er ansvarlig for kreditgivning«.

16. I § 6, 2. pkt., indsættes efter »pantebreve«: »henholdsvis kreditgivning«.

17. § 7, stk. 1, affattes således:

»§ 7. Et ejendomskreditselskab kan udøve anden virksomhed end aktiviteter omfattet af § 1, stk. 2.«

18. I § 7, stk. 2, ændres »af handel med pantebreve« til: »aktiviteter omfattet af § 1, stk. 2«.

19. I overskriften til *kapitel 3* indsættes efter »Informationskrav«: »og god skik m.v.«

20. Efter § 8 indsættes:

»§ 8 a. Ejendomskreditselskaber skal drive virksomhed i overensstemmelse med redelig forretningskik og god praksis inden for virksomhedsområdet.

Stk. 2. Erhvervs- og vækstministeren fastsætter nærmere regler om redelig forretningskik og god praksis for ejendomskreditselskaber.

Stk. 3. Finanstilsynet fastsætter nærmere regler om kompetencekrav til ejendomskreditselskaber.

Stk. 4. Erhvervs- og vækstministeren fastsætter nærmere regler om pris- og risikoplysninger for boligkredit.

§ 8 b. Ejendomskreditselskaber skal sikre, at aflønning af virksomhedens ansatte ikke er i strid med virksomhedens pligt til at drive virksomheden i overensstemmelse med redelig forretningskik og god praksis indenfor virksomhedsområdet, jf. § 8 a.

Stk. 2. Ejendomskreditselskaber skal sikre, at virksomheden udarbejder en lønpolitik, der er i overensstemmelse med og fremmer en sund og forsvarlig risikostyring. Lønpolitikken må ikke tilskynde til risikotagning, som er i strid med virksomhedens risikoprofil, og lønpolitikken skal være i overensstemmelse med virksomhedens forretningsstrategi, målsætninger, værdier og langsigtede interesser.

Stk. 3. Lønpolitikken skal indeholde foranstaltninger til undgåelse af interessekonflikter og sikre, at aflønningen af de ansatte ikke er afhængig af antallet eller andelen af imødekomne ansøgninger om boligkredit eller andre former for salgsmål.

Stk. 4. Stk. 1 og 3 finder alene anvendelse på ansættelsesforhold, der ikke er omfattet af kollektive overenskomster. Stk. 1 finder kun anvendelse på aftaler om variable løndelev for personer i an-

sættelsesforhold, der er omfattet af en kollektiv overenskomst, hvis aftalen om variabel løn ikke er fastsat i overenskomsten.«

21. I § 9 og § 10 ændres »et pantebrevsselskabs« til: »et ejendomskreditselskabs«.

22. I § 9, nr. 6, ændres »jf. § 14, stk. 1 og 3, eller« til: »jf. § 14, stk. 1 og 3,«.

23. Efter § 9, nr. 7, indsættes som nye numre:

»8) selskabet ikke længere har ansat en person, som er ansvarlig for kreditgivning, såfremt selskabet udfører aktiviteter omfattet af § 1, stk. 2, nr. 2, og som opfylder kravene i § 5, eller

9) Finanstilsynet har påbudt ejendomskreditselskabet at afsætte direktøren eller den for kreditgivningen ansvarlige person, såfremt selskabet udfører aktiviteter omfattet af § 1, stk. 2, nr. 2, og påbuddet ikke er efterkommet inden for den fastsatte frist, jf. § 14, stk. 1 og 3.«

24. § 11 affattes således:

»§ 11. Når tilladelsen til et ejendomskreditselskab er inddraget eller bortfaldet, skal selskabets aktiviteter efter § 1, stk. 2, ophøre, jf. dog stk. 2 og 3.

Stk. 2. Et ejendomskreditselskab, hvis tilladelse er inddraget eller bortfaldet, kan dog afhænde den beholdning af pantebreve, som selskabet har på tidspunktet for inddragelse eller bortfald af tilladelse. Dette gælder også for beholdningen af boligkreditaftaler, som selskabet har på tidspunktet for inddragelse eller bortfald af tilladelse. Finanstilsynet kan pålægge selskabet at udarbejde en opgørelse over beholdningen af henholdsvis pantebreve og boligkreditaftaler.

Stk. 3. Ved inddragelsen eller bortfald af en tilladelse til et ejendomskreditselskab slettes det pågældende selskab og den, der er ansvarlig for handelen med pantebreve, henholdsvis ansvarlig for kreditgivningen af Finanstilsynets register over ejendomskreditselskaber.«

25. I § 12 indsættes efter stk. 1 som nye stykker:

»*Stk. 2.* Forbrugerombudsmanden kan anlægge sag vedrørende handlinger, der strider mod redegelig forretningsskik og god praksis, jf. § 8 a, stk. 1, herunder sag om forbud, påbud, erstatning og tilbagesøgning af uretmæssigt opkrævede beløb. § 20, § 22, stk. 2, § 23, stk. 1, § 27, stk. 1, og § 28 i markedsføringsloven finder tilsvarende anvendelse på sager, som Forbrugerombudsmanden ønsker at anlægge efter denne bestemmelse. Forbrugerombudsmanden kan udpeges som grupprepræsentant i et gruppesøgsmål, jf. kapitel 23 a i retsplejeloven.

Stk. 3. Finanstilsynet underretter Forbrugerombudsmanden, hvis Finanstilsynet bliver bekendt med, at et ejendomskreditselskabs kunde kan have lidt tab som følge af, at ejendomskreditselskabet har overtrådt § 8 a, stk. 1, eller bestemmelser udstedt i medfør af § 8 a, stk. 2.

Stk. 4. Forbrugerombudsmanden har uanset § 13 adgang til samtlige oplysninger i Finanstilsynets sager omfattet af stk. 2.«

Stk. 2-4 bliver herefter stk. 5-7.

26. I § 14, *stk. 1, 2. pkt.*, indsættes efter »pantebreve«: »eller den person, der er ansvarlig for kreditgivningen«.

27. I § 14, *stk. 4, 1. pkt.*, ændres »eller den ansvarlige for pantebrevshandelen« til: »eller den ansvarlige for handel med pantebreve eller den ansvarlige for kreditgivning«.

28. I § 14, *stk. 5, 3. pkt.*, ændres »eller den ansvarlige for handelen med pantebreve« til: »eller den ansvarlige for handel med pantebreve eller den ansvarlige for kreditgivning«.

29. I § 15, stk. 2, 6. pkt., og § 15, stk. 4, 3. pkt., ændres »Pantebrevsselskabets« til: »Ejendomscreditselskabets«.

30. I § 15, stk. 4, sidste pkt., ændres »Pantebrevsselskabers« til: »Ejendomscreditselskabers«.

31. § 16, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Nedennævnte anses tillige som part i forhold til Finanstilsynet, for så vidt angår den del af sagen, som vedrører den pågældende:

- 1) Den, der driver et ejendomscreditselskab uden tilladelse, jf. § 2 stk. 1.
- 2) Et selskab, der driver virksomhed efter § 1, stk. 2.
- 3) Et selskab, der ansøger om tilladelse til at udøve virksomhed som ejendomscreditselskab, jf. § 3.
- 4) Et medlem af et selskabs bestyrelse eller direktion eller en person, som er ansvarlig for handelen med pantebreve, eller en person, som er ansvarlig for kreditgivning, når tilsynet nægter et selskab tilladelse jf. § 3, stk. 1, eller inddrager tilladelsen jf. § 9.
- 5) En fysisk eller juridisk person, som Finanstilsynet kræver oplysninger af til bedømmelsen af, om denne er omfattet af bestemmelserne i denne lov, jf. § 17.«

§ 5

I lov om værdipapirhandel m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 831 af 12. juni 2014 foretages følgende ændringer:

1. I § 84 a, stk. 6, indsættes efter nr. 22 som nyt nummer:

»23) Undersøgelsesudvalg nedsat af Europa-Parlamentet i henhold til artikel 226 i Traktaten om Den Europæiske Unions Funktionsmåde.«
Nr. 23-30 bliver herefter nr. 24-31.

§ 6

I lov nr. 597 af 12. juni 2013 om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v., som ændret ved § 4 i lov nr. 268 af 25. marts 2014 og § 4 i lov nr. 403 af 28. april 2014, foretages følgende ændringer:

1. I § 170, stk. 7, indsættes efter nr. 17 som nyt nummer:

»18) Undersøgelsesudvalg nedsat af Europa-Parlamentet i henhold til artikel 226 i Traktaten om Den Europæiske Unions Funktionsmåde.«
Nr. 18-20 bliver herefter nr. 19-21.

§ 7

I lov nr. 597 af 12. juni 2013 om investeringsforeninger m.v., som ændret ved § 7 i lov nr. 268 af 25. marts 2014 og § 9 i lov nr. 403 af 28. april 2014, foretages følgende ændringer:

1. I § 175, stk. 6, indsættes efter nr. 16 som nyt nummer:

»17) Undersøgelsesudvalg nedsat af Europa-Parlamentet i henhold til artikel 226 i Traktaten om Den Europæiske Unions Funktionsmåde.«
Nr. 17-19 bliver herefter nr. 18-20.

§ 8

I lov om tilsyn med firmapensionskasser, jf. lovbekendtgørelse nr. 1561 af 19. december 2007, som ændret ved § 8 i lov nr. 579 af 1. juni 2010, § 2 i lov nr. 615 af 12. juni 2013, § 5 i lov nr. 268 af 25. marts 2014 og § 10 i lov nr. 403 af 28. april 2014, foretages følgende ændringer:

1. I § 66a, stk. 5, indsættes efter nr. 14 som nummer:

»15) Undersøgelsesudvalg nedsat af Europa-Parlamentet i henhold til artikel 226 i Traktaten om Den Europæiske Unions Funktionsmåde.«

§ 9

Stk. 1. Loven træder i kraft den 3. juli 2015, jf. dog stk. 2 og 3.

Stk. 2. § 2, nr. 2 og 5, træder i kraft den 1. april 2015.

Stk. 3. § 1, § 2, nr. 1, 3, 4, 6-8, og §§ 4-8 træder i kraft den 21. marts 2016.

Stk. 4. Lovens § 1 har virkning for kreditaftaler, der indgås efter lovens ikrafttræden. Kreditgiver eller i givet fald kreditformidler kan i perioden fra den 21. september 2015 til den 21. marts 2016 vælge at anvende denne lovs bilag 1 og 2 ved opfyldelsen af pligten efter de hidtil gældende regler til at meddele forbrugeren oplysninger forud for aftaleindgåelse ved kreditaftaler, der sikres ved pant eller anden rettighed knyttet til fast ejendom.

Stk. 5. Boligkreditformidlere, der udøver aktiviteter omfattet af lov om finansielle rådgivere og boligkreditformidlere, som affattet ved denne lovs § 3, inden den 21. marts 2016, kan fortsætte deres virksomhed i Danmark indtil den 21. marts 2017. Efter denne dato kan virksomheder omfattet af 1. pkt. kun udøve deres aktiviteter, hvis de har en tilladelse, jf. § 3, stk. 1, som affattet ved denne lovs § 3, nr. 8. § 10 c i lov om finansielle rådgivere og boligkreditformidlere, som affattet ved denne lovs § 3, nr. 21, finder ikke anvendelse på virksomheder omfattet af 1. pkt.

Stk. 6. Boligkreditformidlere, der udøver aktiviteter omfattet af lov om finansielle rådgivere og boligkreditformidlere, som affattet ved denne lovs § 3, inden den 20. marts 2014, skal opfylde de kompetencekrav, der følger af § 6 i lov om finansielle rådgivere, som ændret ved denne lovs § 3, nr. 13 og 14, senest 21. marts 2017.

Stk. 7. Virksomheder, der forud for lovens ikrafttræden har påbegyndt virksomhed, som efter lovens ikrafttræden vil kræve tilladelse som ejendomskreditselskab, jf. § 2, stk. 1, i lov om ejendomskreditselskaber, som affattet ved denne lovs § 4, nr. 7, og som erhvervsmæssigt yder boligkreditaftaler, jf. § 1, stk. 2, nr. 2, i lov om ejendomskreditselskaber, som affattet ved denne lovs § 4, nr. 4, skal senest have indgivet ansøgning om tilladelse den 21. marts 2017. Disse virksomheder kan fortsætte den påbegyndte virksomhed uden tilladelse, indtil Finanstilsynet har truffet afgørelse i sagen.

Stk. 8. En person eller et selskab, der ikke opfylder kravene i § 3, stk. 1, nr. 1, i lov om ejendomskreditselskaber, og som over for Finanstilsynet kan dokumentere, at den pågældende før 21. marts 2014 har udøvet virksomhed som ejendomskreditgiver, jf. § 1, stk. 2, nr. 2, i lov om ejendomskreditselskaber, som affattet ved denne lovs § 4, nr. 4, kan uanset § 3, stk. 1, i lov om ejendomskreditselskaber, som affattet ved denne lovs § 4, fortsætte sin virksomhed i 5 år, selv om den-

ne ikke udøves i de nævnte selskabsformer. Personen eller selskabet er dog forpligtet til at aflægge årsregnskab efter årsregnskabsloven. Opfyldes kravet i § 3, stk. 1, nr. 1, i lov om ejendomskreditselskaber ikke senest den 21. marts 2019, bortfalder retten til at udøve virksomhed som ejendomskreditselskab, jf. § 1 i lov om ejendomskreditselskaber, som affattet ved denne lovs § 4, nr. 4.

Stk. 9. Betingelsen i § 3, stk. 1, nr. 2, i lov om ejendomskreditselskaber finder ikke anvendelse ved ansøgning om tilladelse, jf. § 3, stk. 2, i lov om ejendomskreditselskaber, for så vidt angår forhold i medfør af § 4, stk. 2, i lov om ejendomskreditselskaber, som er indtruffet før lovens ikrafttræden. 1. pkt. finder kun anvendelse for ejendomskreditselskaber, som ved lovens ikrafttræden ikke udøver aktiviteter omfattet af den gældende lov om pantebrevselskaber.

Stk. 10. Virksomheder, som forud for lovens ikrafttræden, har opnået tilladelse som pantebrevselskab, jf. § 3 i lov om pantebrevsselskaber, kan uanset § 2, stk. 3, i lov om pantebrevsselskaber, fortsætte med at anvende betegnelsen pantebrevsselskab frem til 21. marts 2021.

§ 10

Stk. 1. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland, jf. dog stk. 2 og 3.

Stk. 2. § 1 kan ved kongelig anordning sættes helt eller delvis i kraft for Grønland med de ændringer, som de grønlandske forhold tilsiger.

Stk. 3. §§ 2-8 kan ved kongelig anordning sættes helt eller delvis i kraft for Færøerne og Grønland med de ændringer, som de færøske og grønlandske forhold tilsiger.

Beregning af de årlige omkostninger i procent ved kreditaftaler, der sikres ved pant eller anden rettighed knyttet til fast ejendom

1. Grundligningen

Grundligning, der angiver ækvivalensen mellem udnyttede kreditmuligheder på den ene side og tilbagebetalinger og omkostninger på den anden side.

Grundligningen, som bestemmer de årlige omkostninger i procent (ÅOP), sætter på årsbasis lighedstegn mellem den samlede nutidsværdi af udnyttede kreditmuligheder og den samlede nutidsværdi af tilbagebetalinger og betalinger af omkostninger:

$$\sum_{k=1}^m C_k (1 + X)^{-t_k} = \sum_{l=1}^{m'} D_l (1 + X)^{-s_l}$$

2. Betydning af bogstaver og symboler

- X er ÅOP
- m er nummeret for sidste udnyttelse af kreditmuligheden
- k er nummeret på en udnyttelse af kreditmuligheden, hvor $1 \leq k \leq m$
- C_k er størrelsen af den udnyttede kreditmulighed k
- t_k er tidsintervallet, udtrykt i år eller brøkdele af et år, mellem tidspunktet for første udnyttelse af kreditmuligheden og tidspunkterne for hver efterfølgende udnyttelse af kreditmuligheden, hvor $t_1 = 0$
- m' er nummeret på sidste tilbagebetaling eller betaling af omkostninger
- l er nummeret på en tilbagebetaling eller betaling af omkostninger
- D_l er størrelsen af en tilbagebetaling eller betaling af omkostninger
- s_l er tidsintervallet, udtrykt i år eller brøkdele af et år, mellem tidspunktet for første udnyttelse af kreditmuligheden og tidspunkterne for hver tilbagebetaling eller betaling af omkostninger.

3. Yderligere bemærkninger:

- 1) De beløb, der betales af parterne på forskellige tidspunkter, er ikke nødvendigvis lige store og betales ikke nødvendigvis med lige store tidsintervaller.
- 2) Begyndelsestidspunktet er tidspunktet for første udnyttelse af kreditmuligheden.
- 3) Tidsintervallet mellem de ved beregningen anvendte tidspunkter udtrykkes i år eller brøkdele af et år. Et år antages at have 365 dage (skudår 366 dage), 52 uger eller 12 lige lange måneder. Hver måned antages at have 30,41666 dage (= 365/12), uanset om der er tale om et skudår.

Hvis tidsintervallet mellem de tidspunkter, der anvendes ved beregningen, ikke kan udtrykkes som et helt antal uger, måneder eller år, udtrykkes tidsintervallet som et helt antal af en af de pågældende perioder kombineret med et antal dage. Hvis der anvendes dage:

- a) medregnes hver dag, herunder weekender og ferier
- b) medregnes lige lange perioder og derefter dage tilbage til datoen for den første udnyttelse af kreditmuligheden
- c) findes længden af perioden i dage ved at se bort fra den første dag og medtage den sidste dag og udtrykkes i år ved at dividere denne periode med antallet af dage (365 eller 366 dage) i hele året ved at regne tilbage fra den sidste dag til den samme dag det foregående år.

4) Beregningens resultat angives med mindst én decimals nøjagtighed. Hvis næste decimal er 5 eller derover, forhøjes den foregående decimal med én.

5) Ligningen kan skrives om, så der blot bruges en enkelt sum og begrebet bevægelser (A_k), som vil være positive eller negative, dvs. henholdsvis betalt eller modtaget i perioderne 1 til n , udtrykt i år, dvs.:

$$S = \sum_{k=1}^n A_k (1 + X)^{-t_k},$$

hvor S er den aktuelle bevægelsessaldo. Hvis målet er at bibeholde ækvivalensen mellem bevægelserne, vil værdien være nul.

4. Supplerende antagelser til brug ved beregningen af de årlige omkostninger i procent

1) Hvis en kreditaftale stiller forbrugeren frit med hensyn til at udnytte kreditmuligheden, anses det samlede kreditbeløb for udnyttet i sin helhed med det samme.

2) Hvis en kreditaftale giver forskellige muligheder for at udnytte kreditmuligheden med forskellige omkostninger eller debitorrenter, anses det samlede kreditbeløb for udnyttet ved den højeste omkostning og debitorrente anvendt på den mulighed for at udnytte kreditmuligheden, der oftest benyttes under den pågældende type kreditaftale.

3) Hvis en kreditaftale generelt stiller forbrugeren frit med hensyn til at udnytte kreditmuligheden, men også blandt de forskellige muligheder for udnyttelse af kreditmuligheden fastsætter en begrænsning med hensyn til kreditbeløb og tidsrum, anses kreditbeløbet for at være udnyttet på den tidligste af de i kreditaftalen fastsatte datoer og i overensstemmelse med disse begrænsninger for udnyttelse af kreditmuligheden.

4) Hvis der i en begrænset periode eller for et begrænset beløb tilbydes forskellige debitorrenter og omkostninger, anses den højeste debitorrente og de højeste omkostninger for at være debitorrenten og omkostningerne i hele kreditaftalens løbetid.

5) I forbindelse med kreditaftaler, for hvilke der er aftalt en fast debitorrente i den første periode, ved hvis udløb der fastsættes en ny debitorrente, som derefter med jævne mellemrum tilpasses i forhold til en aftalt indikator eller intern referencesats, beregnes de årlige omkostninger i procent ud fra den antagelse, at fra og med udløbet af perioden med den faste debitorrente er debitorrenten den

samme som debitorrenten på tidspunktet for beregningen af de årlige omkostninger i procent baseret på værdien af den aftalte indikator eller interne referencesats på det pågældende tidspunkt, uden dog at være mindre end den faste debitorrente.

6) Hvis der endnu ikke er aftalt et loft for kreditten, anses loftet for at være på 170 000 EUR. I tilfælde af andre kreditaftaler end eventual- eller garantiforpligtelser, hvor formålet ikke er at erhverve eller bevare en rettighed til fast ejendom eller grund, kassekreditter, købekort med henstand med betalingen eller kreditkort, anses loftet for at være på 1 500 EUR.

7) I tilfælde af andre kreditaftaler end kassekreditter, foreløbige lån, værdibaserede kreditaftaler, eventual- eller garantiforpligtelser og tidsubegrænsede kreditaftaler som omhandlet i antagelserne i litra i), j), k), l) og m):

a) Antages det, hvis datoen eller beløbet for en tilbagebetaling af kapital, der skal foretages af forbrugeren, ikke kan fastslås, at tilbagebetalingen finder sted på den tidligste dato, der er angivet i kreditaftalen, og vedrører det laveste beløb, som den giver mulighed for.

b) Antages det, hvis tidsintervallet mellem tidspunktet for første udnyttelse af kreditmuligheden og datoen for den første betaling, der skal foretages af forbrugeren, ikke kan fastslås, at dette er det korteste tidsinterval.

8) Hvis datoen eller beløbet for en betaling, der skal foretages af forbrugeren, ikke kan fastslås på grundlag af kreditaftalen eller antagelserne i litra g), i), j), k), l) og m), antages det, at betalingen finder sted i overensstemmelse med de datoer og betingelser, der kræves af kreditgiver, og hvis disse er ukendte:

a) Betales der renter sammen med tilbagebetalingerne af kapitalen.

b) Betales der ikke rentebærende omkostninger udtrykt som et enkelt beløb på tidspunktet for indgåelse af kreditaftalen.

c) Betales der ikke rentebærende omkostninger udtrykt som flere betalinger med regelmæssige mellemrum, begyndende med datoen for den første tilbagebetaling af kapital, og hvis beløbet for sådanne betalinger ikke er kendt, antages de at være lige store beløb.

d) Indfrier den endelige betaling tilgodehavendet i form af kapital, renter og andre eventuelle omkostninger.

9) I tilfælde af en kassekredit anses det samlede kreditbeløb for udnyttet i sin helhed og for kreditaftalens fulde løbetid. Hvis kassekreditens løbetid ikke kendes, beregnes de årlige omkostninger i procent ud fra den antagelse, at kredittens løbetid er tre måneder.

10) I tilfælde af et foreløbigt lån anses det samlede kreditbeløb for udnyttet i sin helhed og for kreditaftalens fulde løbetid. Hvis kreditaftalens løbetid ikke kendes, beregnes de årlige omkostninger i procent ud fra den antagelse, at kredittens løbetid er 12 måneder.

11) I tilfælde af en anden tidsubegrænset kreditaftale end en kassekredit og et foreløbigt lån antages det, at:

a) Kreditten i forbindelse med kreditaftaler, hvis formål er at erhverve eller bevare rettigheder til fast ejendom, ydes for en periode på 20 år regnet fra datoen for den første udnyttelse af kreditmuligheden, og at den endelige betaling foretaget af forbrugeren indfrier tilgodehavendet i form af kapital, renter og andre eventuelle omkostninger; i tilfælde af kreditaftaler, hvis formål ikke er at erhverve eller bevare rettigheder til fast ejendom, eller hvor kreditmuligheden udnyttes ved hjælp af købekort med henstand med betalingen eller kreditkort, er denne periode et år.

b) Kapitalen tilbagebetales af forbrugeren i lige store månedlige betalinger, første gang en måned efter datoen for den første udnyttelse af kreditmuligheden. I tilfælde, hvor kapitalen imidlertid skal tilbagebetales i sin helhed i form af en enkelt betaling i hver betalingsperiode, antages forbrugers efterfølgende udnyttelser af kreditmuligheden og tilbagebetalinger af hele kapitalen at foregå i en periode på et år. Renter og andre omkostninger pålægges i overensstemmelse med disse udnyttelser af kreditmuligheden og tilbagebetalinger af kapitalen og som fastsat i kreditaftalen.

I dette nummer forstås ved en tidsubegrænset kreditaftale en kreditaftale uden fast løbetid, som omfatter kreditter, som skal tilbagebetales i deres helhed inden for eller efter en periode, men som efter tilbagebetaling står til rådighed til fornyet udnyttelse.

12) I tilfælde af eventual- eller garantiforpligtelser anses det samlede kreditbeløb for udnyttet i sin helhed som et enkelt beløb på det tidspunkt, der ligger først, af:

a) Datoen for den seneste udnyttelse af kreditmuligheden, som er tilladt i henhold til den kreditaftale, der er den potentielle kilde til eventual- eller garantiforpligtelsen, eller

b) udløbet af den første periode forud for forlængelsen af aftalen i tilfælde af en aftale, der forlænges.

13) I tilfælde af værdibaserede kreditaftaler:

a) Anses forbrugernes betalinger for at finde sted på den eller de seneste datoer, som er tilladt i henhold til kreditaftalen.

b) Anses de procentvise stigninger i værdien af den faste ejendom, som sikrer den værdibaserede kreditaftale, og raten for inflationsindekset, som er omhandlet i aftalen, for at være en procentsats svarende til den højeste af centralbankens nuværende mål for inflationsraten eller inflationsniveauet i den medlemsstat, hvor den faste ejendom er beliggende på tidspunktet for indgåelsen af kreditaftalen, eller 0 %, hvis disse procentsatser er negative.«

EUROPÆISK STANDARDISERET INFORMATIONSAK (ESIS)
DEL A

Teksten i denne model gengives som sådan i ESIS-formularen. Teksten i skarp parentes erstattes af de relevante oplysninger. Del B indeholder en vejledning for kreditgiver eller i givet fald kreditformidler i, hvordan man udfylder ESIS-formularen.

Når betegnelsen »hvis relevant« er angivet, skal kreditgiver give de ønskede oplysninger, hvis de er relevante for kreditaftalen. Hvis oplysningerne ikke er relevante, sletter kreditgiver de pågældende oplysninger eller hele afsnittet (f.eks. i de tilfælde, hvor afsnittet ikke er relevant). Hvis hele afsnittet slettes, tilpasses nummereringen af ESIS-afsnittene tilsvarende.

Nedennævnte oplysninger gives i ét dokument. Den anvendte skrifttype skal være klart læsbar. Der anvendes fede typer, skygger eller større skrifttype, hvis nogle oplysninger skal fremhæves. Alle relevante risikoadvarsler skal fremhæves.

ESIS-model

(Indledende tekst)

Dette dokument blev udarbejdet for [navn på forbrugeren] den [dags dato].

Dette dokument blev udarbejdet ud fra de oplysninger, som De hidtil har givet, og ud fra de i øjeblikket gældende betingelser på finansmarkedet.

Nedennævnte oplysninger er gyldige indtil den [gyldighedsdato] (hvis relevant) med undtagelse af renten og andre omkostninger. Efter denne dato kan de ændre sig afhængigt af markedsbetingelserne.

(Hvis relevant) Dette dokumentet forpligter ikke [kreditgivers navn] til at yde Dem lån.

1. Långiver

[Navn]

[Telefonnummer]

[Fysisk adresse]

(Valgfrit)[E-mail adresse]

(Valgfrit)[Faxnummer]

(Valgfrit)[Websted]

(Valgfrit) [kontaktperson/kontaktpunkt]

(Hvis relevant, oplysninger om, hvorvidt der ydes rådgivningstjenester:) [Efter at have vurderet Deres behov anbefaler vi Dem at optage dette lån/Vi anbefaler Dem ikke noget bestemt lån. Baseret på Deres svar på en række spørgsmål giver vi Dem imidlertid information om dette lån, så De kan træffe Deres eget valg.]

2. (Hvis relevant) Kreditformidler:

[Navn]

[Telefonnummer]

[Fysisk adresse]

(Valgfrit) [e-mail adresse]

(Valgfrit)[Faxnummer]

(Valgfrit)[Websted]

(Valgfrit) [kontaktperson/kontaktpunkt]

(Hvis relevant, oplysninger om, hvorvidt der ydes rådgivningstjenester:)

[Efter at have vurderet Deres behov anbefaler vi Dem at optage dette lån/Vi anbefaler Dem ikke noget bestemt lån. Baseret på Deres svar på en række spørgsmål giver vi Dem imidlertid information om dette lån, så De kan træffe Deres eget valg.]

[Vederlag]

3. Hovedtrækkene ved lånet

Lånebeløb og -valuta: [værdi][valuta]

(Hvis relevant) Dette lån er ikke i [låntagers nationale valuta].

(Hvis relevant) Værdien af Deres lån i [låntagers nationale valuta] kan ændre sig.

(Hvis relevant) Såfremt værdien af [låntagers nationale valuta] f.eks. falder med 20 % i forhold til [lånets valuta], vil værdien af Deres lån blive forøget til [indsæt beløb i låntagers nationale valuta]. Der kan imidlertid blive tale om mere, hvis værdien af [låntagers nationale valuta] falder med mere end 20 %.

(Hvis relevant) Den maksimale værdi af Deres lån er [indsæt beløb i låntagers nationale valuta].

(Hvis relevant) De modtager en advarsel, hvis kreditbeløbet når op på [indsæt beløb i låntagers nationale valuta]. (Hvis relevant) De får mulighed for at [indsæt ret til at genforhandle lånet i udenlandsk valuta eller ret til at konvertere lånet til [relevant valuta] og betingelser]

Lånets løbetid: [løbetid]

[Låntype]

[Gældende rentetype]

Samlet beløb, der skal tilbagebetales:

Det betyder, at De skal tilbagebetale [beløb] for hver lånt [valutaenhed].

(Hvis relevant) Denne del af dette er et afdragsfrit lån. De vil stadig skyldte [indsæt det afdragsfrie lånebeløb] ved lånets udløb.

(Hvis relevant) Anslået værdi af ejendommen med henblik på udarbejdelsen af dette informationsblad: [indsæt beløb]

(Hvis relevant) Maksimalt lånebeløb i forhold til ejendommens værdi [indsæt belåningsprocent] eller minimumsværdi af ejendommen påkrævet til låntagning af det illustrerede beløb [indsæt beløb]

(Hvis relevant) [Sikkerhedsstillelse]

4. Rentesats og andre omkostninger

De årlige omkostninger i procent (ÅOP) er de samlede omkostninger ved lånet udtrykt som en årlig procentsats. ÅOP anføres for at hjælpe Dem med at sammenligne forskellige tilbud.

Den gældende ÅOP for Deres lån er på [ÅOP].

Den omfatter:

Rentesats [i procent eller, hvis relevant, angivelse af en referencesats og kreditgiverens rentespænd i procent]

[Andre elementer af ÅOP]

Engangsomkostninger

(Hvis relevant) De skal betale et gebyr for registrering af lånet. [Indsæt gebyrets størrelse, hvis det er kendt, eller grundlaget for beregningen.]

Periodiske omkostninger

(Hvis relevant) ÅOP beregnes på grundlag af antagelser vedrørende rentesatsen.

(Hvis relevant) Eftersom [en del af] Deres lån er med variabel rente, kan den reelle ÅOP være forskellig fra denne ÅOP, hvis rentesatsen på Deres lån ændrer sig. Hvis rentesatsen f.eks. stiger til [tilfælde som beskrevet i del B], kan ÅOP stige til [indsæt ÅOP for at illustrere dette tilfælde].

(Hvis relevant) Bemærk venligst, at denne ÅOP er beregnet ud fra den forudsætning, at rentesatsen i hele aftalens løbetid forbliver på det niveau, der blev fastsat for den første periode.

(Hvis relevant) Følgende omkostninger kendes ikke af långiver og medregnes derfor ikke i ÅOP: [Omkostninger]

(Hvis relevant) De skal betale et gebyr for registrering af lånet.

Vær venligst opmærksom på alle andre afgifter og omkostninger i forbindelse med lånet.

5. Betalingernes hyppighed og antal

Betalingernes hyppighed [hyppighed]

Antal betalinger: [antal]

6. Ydelsens størrelse

[Beløb] [valuta]

Deres indtægt kan ændre sig. Overvej venligst, om De stadig har råd til at betale Deres [hyppighed] afdrag, hvis Deres indtægt falder.

(Hvis relevant) Da [dette/en del af dette] er et afdragsfrit lån, skal De træffe særskilte foranstaltninger til tilbagebetaling af [indsæt det afdragsfrie lånebeløb], som De skylder ved lånets udløb. Husk at tilføje eventuelle yderligere afdrag, der skal betales ud over den ydelse, der er vist her.

(Hvis relevant) Rentesatsen på [en del af] dette lån kan ændre sig. Dette betyder, at afdragernes størrelse kan øges eller mindskes. Hvis rentesatsen f.eks. stiger til [tilfælde som beskrevet i del B], kan Deres afdrag stige til [indsæt den ydelse, der svarer til dette tilfælde]

(Hvis relevant) Værdien af det beløb, De skal betale i [låntagers nationale valuta] hver [hyppigheden af ydelsen], kan ændre sig. (Hvis relevant) Deres betalinger kan forøges til [indsæt det maksimale beløb i låntagers nationale valuta] hver [indsæt periode] (Hvis relevant) Hvis f.eks. værdien af [låntagers nationale valuta] falder med 20 % i forhold til [lånevalutaen], vil De skulle betale yderligere [indsæt beløbet i låntagers nationale valuta] hver [indsæt periode]. Deres betalinger vil kunne stige med mere end dette.

(Hvis relevant) Den valutakurs, der anvendes til at konvertere Deres tilbagebetaling i [lånevaluta] til [låntagers nationale valuta], er den kurs, som offentliggøres af [navnet på det institut, der offentliggør valutakursen] den [dato], eller som beregnes den [dato] under anvendelse af [indsæt navn på referencetal eller beregningsmetode].

(Hvis relevant) [Detaljer om bundne opsparingsprodukter, lån til udskudt rente]

7. (Hvis relevant) Illustrativ amortiseringstabel

Denne tabel viser det beløb, der skal betales hver [hyppighed].

Ydelserne (kolonne [relevant nr.]) er summen af den rente, der skal betales (kolonne [relevant nr.]), hvis relevant, den kapital, der skal betales (kolonne [relevant nr.]), og i givet fald andre omkostninger.

ger (kolonne [relevant nr.]). (Hvis relevant) Omkostningerne i den anden kolonne med omkostninger vedrører [liste over omkostninger]. Restgæld (kolonne [relevant nr.]) er det resterende lånebeløb efter hver ydelse.

[Tabel]

8. Yderligere forpligtelser

Låntager skal opfylde følgende forpligtelser for at kunne drage fordel af de lånebetingelser, der er anført i dette dokument.

[Forpligtelser]

(Hvis relevant) Bemærk venligst, at lånebetingelserne som beskrevet i dette dokument (inklusive rentesatsen) kan ændre sig, hvis disse forpligtelser ikke er opfyldt.

(Hvis relevant) Vær venligst opmærksom på de eventuelle konsekvenser ved på et sent tidspunkt at opsigte accessoriske tjenesteydelser i forbindelse med lånet:

[Konsekvenser]

9. Førtidig tilbagebetaling

De har mulighed for at indfri lånet helt eller delvis før tiden.

(Hvis relevant) [Betingelser]

(Hvis relevant) Gebyr ved førtidig tilbagebetaling: [indsæt beløb eller, hvis dette ikke er muligt, beregningsmetode]

(Hvis relevant) Hvis De beslutter Dem for at indfri dette lån før tiden, bedes De kontakte os for at få oplysning om det nøjagtige kompensationsgebyr for førtidig tilbagebetaling.

10. Fleksible funktioner

(Hvis relevant) [Oplysninger om overførsel/subrogation] De har mulighed for at overføre dette lån til en anden [långiver] [eller] [ejendom]. [Indsæt betingelser]

(Hvis relevant) De har ikke mulighed for at overføre dette lån til en anden [långiver] [eller] [ejendom].

(Hvis relevant) Yderligere funktioner: [indsæt forklaring på de yderligere funktioner opstillet i del B og, valgfrit, eventuelle andre funktioner, som långiveren tilbyder som del af kreditaftalen, og som ikke er omhandlet i de foregående afsnit].

11. Låntagers øvrige rettigheder

(Hvis relevant) De har [betænkningstidens varighed] efter [tidspunktet for betækningsperiodens begyndelse] til at overveje, før De forpligter Dem til at optage dette lån. (Hvis relevant) Når De har modtaget kreditaftalen fra långiver, kan De ikke acceptere den inden udløbet af [betænkningstidens varighed].

(Hvis relevant) I en periode på [fortrydelsesrettens varighed] efter [det tidspunkt, hvorfra fortrydelsesfristen løber] kan låntager benytte sig af sin ret til at annullere aftalen. [Betingelser] [Indsæt procedure]

(Hvis relevant) De kan miste Deres ret til at annullere aftalen, hvis De i den pågældende periode køber eller sælger en ejendom, der er knyttet til denne kreditaftale.

(Hvis relevant) Hvis De beslutter Dem for at udøve Deres fortrydelsesret [i forbindelse med kreditaftalen], bedes De venligst kontrollere, om De fortsat vil være bundet af Deres øvrige forpligtelser

vedrørende lånet [herunder de accessoriske tjenester i forbindelse med lånet] [som omhandlet i afsnit 8].

12. Klager

Hvis De ønsker at klage bedes De kontakte [indsæt internt kontaktpunkt og sted for information om proceduren].

(Hvis relevant) Maksimalt tidsrum til at behandle klagen [periode]

(Hvis relevant) [Hvis De ikke er tilfreds med vores interne afgørelse på Deres klagesag,] kan De også kontakte: [indsæt navn på eksternt organ til udenretslig klage- og tvistbilæggelse] (Hvis relevant), eller De kan kontakte Fin-Net for nærmere oplysninger om det tilsvarende organ i Deres eget land.

13. Manglende overholdelse af forpligtelserne i forbindelse med lånet; konsekvenser for låntager

[Kategori af manglende overholdelse]

[Økonomiske og/eller retlige konsekvenser]

Hvis De får problemer med at betale de [hyppighed] ydelser, opfordrer vi Dem til at kontakte os så hurtigt som muligt med henblik på at finde mulige løsninger.

(Hvis relevant) I sidste instans kan De miste Deres hjem, hvis De ikke kan overholde betalingerne.

(Hvis relevant) 14. Yderligere oplysninger

(Hvis relevant) [Angivelse af den lovgivning, der finder anvendelse på kreditaftalen].

(Hvis långiver har til hensigt at anvende et andet sprog end ESIS) Oplysninger og aftalevilkår gives på [sprog]. Hvis De er indforstået hermed, vil vi kommunikere på [sprog] i kreditaftalens løbetid.

[Indsæt erklæring om retten til afhængigt af situationen at modtage eller få tilbudt et udkast til kreditaftale]

15. Tilsynsførende

Tilsynet med långiver foretages af [tilsynsmyndighedens(-myndighedernes) navn(e) og websted(er)].

(Hvis relevant) Tilsynet med denne kreditformidler foretages af [tilsynsmyndighedens navn og websted].

DEL B

Vejledning i udfyldelse af ESIS

Når ESIS udfyldes, skal som minimum følgende vejledning følges.

Afsnittet »Indledende tekst«

1) Gyldighedsdatoen skal fremhæves tydeligt. I dette afsnit forstås ved »gyldighedsdato« det tidsrum, oplysningerne, f.eks. om debitorrenten, i ESIS forbliver uændret og finder anvendelse, hvis kreditgiver beslutter at yde lånet inden for denne periode. Hvis fastsættelsen af den gældende debitorrente og andre omkostninger afhænger af resultatet af salget af underliggende obligationer, kan den endelige debitorrente og andre omkostninger være forskellige fra de angivne. Under disse om-

stændigheder bør det angives, at gyldighedsdatoen ikke finder anvendelse for debitorrenten og andre omkostninger, ved tilføjelse af ordene: »med undtagelse af renten og andre omkostninger«.

Afsnit 1. Långiver

- 1) Kreditgivers navn, telefonnummer og fysiske adresse skal omfatte de kontaktoplysninger, som forbrugeren kan anvende i forbindelse med fremtidig korrespondance.
- 2) Det er frivilligt at angive oplysninger om e-mail adresse, faxnummer, websted og kontaktperson/kontaktpunkt.
- 3) I henhold til artikel 3 i direktiv 2002/65/EF skal der i givet fald angives navn og fysisk adresse på kreditgivers repræsentant i det medlemsland, hvor forbrugeren har bopæl, hvis transaktionen tilbydes som en fjernsalgsaftale. Det er frivilligt at angive telefonnummer, e-mail adresse og websted for så vidt angår kreditgivers repræsentant.
- 4) Når afsnit 2 ikke finder anvendelse, meddeler kreditgiver forbrugeren, om der ydes rådgivningstjenester og på hvilket grundlag; formuleringen i del A anvendes.

(Hvis relevant) Afsnit 2. Kreditformidler

Når det er en kreditformidler, der giver forbrugeren kontaktoplysningerne, skal der gives følgende oplysninger:

- 1) Kreditformidlers navn, telefonnummer og fysiske adresse skal omfatte de kontaktoplysninger, som forbrugeren kan anvende i forbindelse med fremtidig korrespondance.
- 2) Det er frivilligt at angive oplysninger om e-mail adresse, faxnummer, websted og kontaktperson/kontaktpunkt.
- 3) Kreditformidler meddeler forbrugeren, om der ydes rådgivningstjenester og på hvilket grundlag; formuleringen i del A anvendes.
- 4) Der gøres rede for, hvordan kreditformidler aflønnes. Når denne modtager provision fra en kreditgiver, oplyses beløbet og kreditgivers navn, hvis der er tale om en anden end i afsnit 1.

Afsnit 3. Hovedtrækkene ved lånet

- 1) I dette afsnit forklares tydeligt kredittens hovedtræk, herunder værdi og valuta og de potentielle risici, der er forbundet med debitorrenten, bl.a. dem, der er nævnt i punkt 8, samt amortiseringsstrukturen.
- 2) Når lånevalutaen er en anden end forbrugers nationale valuta, oplyser kreditgiver, at forbrugeren vil modtage en advarsel med jævne mellemrum, som et minimum når vekselkursen svinger med mere end 20 %, i givet fald om retten til at konvertere kreditaftalens valuta eller muligheden for at genforhandle betingelserne samt om andre ordninger, der er tilgængelige for forbrugeren til begrænsning af valutakursrisikoen. Hvis kreditaftalen indeholder en bestemmelse om begrænsning af valutakursrisici, skal kreditgiver oplyse det maksimumsbeløb, som forbrugeren kan skulle tilbagebetale. Hvis kreditaftalen ikke indeholder en bestemmelse om begrænsning af forbrugers eksponering for valutakursrisici til valutakurssvingninger på mindre end 20 %, skal kreditgiver fremlægge en illustration af virkningen på lånets værdi af et fald på 20 % i værdien af forbrugers nationale valuta i forhold til kreditvalutaen.
- 3) Lånets varighed udtrykkes i år eller måneder, alt efter hvad der er mest relevant. Hvis lånets varighed ikke ligger fast i lånets løbetid, redegør kreditgiver for, hvornår og på hvilke betingelser dette kan være tilfældet. Hvis lånet er tidsbegrænset, f.eks. i forbindelse med et sikret kreditkort, skal kreditgiver tydeligt angive dette.
- 4) Kredittypen bør fremgå tydeligt (f.eks. lån med pant i fast ejendom, boliglån, sikret kreditkort osv.). Beskrivelsen af låntype skal indeholde klare angivelser af, hvordan kapital og rente tilbagebe-

tales i lånets løbetid (dvs. amortiseringsstrukturen), og hvorvidt kreditaftalen omhandler tilbagebetaling af kapital eller er afdragsfri, eller en kombination af de to.

5) Når hele kreditten eller en del af den er afdragsfri, skal der på en fremtrædende plads i slutningen af dette afsnit indsættes en erklæring herom; formuleringen i del A anvendes.

6) I dette afsnit forklares det, om debitorrenten er fast eller variabel, og i givet fald angives de perioder, hvor renten er fast; hyppigheden af de efterfølgende ændringer og eksistensen af begrænsninger på debitorrentens udsving, såsom renteloft og fastsættelse af minimumsrentesats.

Den formel, der anvendes til at ændre debitorrenten og dens forskellige elementer (f.eks. referencesats og rentespænd), forklares. Kreditgiver anfører, f.eks. med angivelse af websted, hvor yderligere oplysninger om de indeks eller satser, som anvendes i formlen, kan findes, f.eks. Euribor eller centralbankens referencesats.

7) Hvis der anvendes forskellige debitorrenter under forskellige omstændigheder, bør der gives oplysninger om alle de relevante renter.

8) Det »samlede beløb, der skal tilbagebetales«, svarer til det samlede beløb, der skal betales af forbrugeren. Det angives som summen af kreditbeløbet og de samlede omkostninger for forbrugeren i forbindelse med lånet. Hvis der ikke er en fast debitorrente i aftalens løbetid, skal det fremhæves, at dette beløb er illustrativt og især kan variere i forbindelse med variationer i debitorrenten.

9) Hvis der stilles sikkerhed for lånet i form af pant i den faste ejendom eller en anden tilsvarende sikkerhedsstillelse eller i form af en rettighed, der er knyttet til fast ejendom, henleder kreditgiver forbrugernes opmærksomhed herpå. Kreditgiver angiver i givet fald den anslåede værdi af den faste ejendom eller anden sikkerhedsstillelse, der er anvendt til udarbejdelsen af dette informationsblad.

10) Kreditgiver oplyser i givet fald enten

a) »det maksimale lånebeløb i forhold til ejendommens værdi« med angivelse af belåningsprocenten. Belåningsprocenten ledsages af et eksempel i absolutte tal på det maksimale beløb, der kan lånes til en given ejendomsværdi eller

b) »den minimumsværdi af ejendommen, som kreditgiver kræver for at udlåne det illustrerede beløb«.

11) Når kreditter består af flere dele (f.eks. delvis fast rente, delvis variabel rente), skal dette afspejles i angivelsen af kredittypen, og oplysningerne skal gives for hver del af kreditten.

Afsnit 4. Rentesats og andre omkostninger

1) Henvielsen til »rente« svarer til debitorrenten eller -renterne.

2) Debitorrenten angives i procent. Hvis debitorrenten er variabel og baseret på en referencesats, kan kreditgiver angive debitorrenten i form af en referencerente og kreditgivers rentespænd i procent. Kreditgiver bør imidlertid angive værdien af den gældende referencesats på den dag, hvor ESIS udsendes. Når debitorrenten er variabel, skal oplysningerne omfatte:

a) de antagelser, der er anvendt til beregning af de årlige omkostninger i procent,

b) i givet fald de gældende renteloft og minimumsrentesatser og

c) en advarsel om, at udsvinget vil kunne påvirke de faktiske årlige omkostninger i procent. For at tiltrække forbrugernes opmærksomhed skal advarslen være skrevet med en større skrifttype og stå på en fremtrædende plads i ESIS' hovedtekst. Advarslen ledsages af et illustrativt eksempel på de årlige omkostninger i procent. Når der er et loft over debitorrenten, skal eksemplet bygge på, at debitorrenten stiger ved førstkommande lejlighed til det højeste niveau, der er fastsat i kreditaftalen. Når der ikke er noget loft, skal eksemplet illustrere de årlige omkostninger i procent med den højeste debitorrente i mindst de sidste 20 år, eller hvis de data, der ligger til grund for beregningen af debitorrenten, er til rådighed for mindre end 20 år, den længste periode, for hvilken disse data er til rådighed, baseret på den højeste værdi af en ekstern referencesats, der anvendes til beregning af debitorrenten, når den er til rådighed, eller den højeste værdi af en referencerente, der er fastsat af

en kompetent myndighed eller EBA, når kreditgiver ikke anvender en ekstern referencerente. Disse krav gælder ikke for kreditaftaler, hvori debitorrenten er fastsat for en materiel indledende periode på flere år og derefter kan fastsættes for endnu en periode efter forhandling mellem kreditgiver og forbruger. For kreditaftaler, hvori debitorrenten er fastsat for en materiel indledende periode på flere år og derefter kan fastsættes for endnu en periode efter forhandling mellem kreditgiver og forbruger, skal oplysningerne omfatte en advarsel om, at de årlige omkostninger i procent er beregnet på grundlag af debitorrenten for den indledende periode. Advarslen ledsages af en yderligere illustration af de årlige omkostninger i procent, der er beregnet i henhold til § 16 a, stk. 4, i kreditaftaloven. Hvis en kredit består af flere dele (f.eks. en del med fast rente og en del med variabel rente), angives disse oplysninger for hver del af kreditten.

3) I afsnittet om »andre elementer af de årlige omkostninger i procent« anføres alle de andre omkostninger, der indgår i de årlige omkostninger i procent, herunder engangsomkostninger såsom administrationsgebyrer og periodiske omkostninger såsom årlige administrationsgebyrer. Kreditgiver anfører hver enkelt omkostning pr. kategori (engangsomkostninger, periodiske omkostninger, der indgår i ydelserne, og periodiske omkostninger, der ikke indgår i ydelserne) med angivelse af beløb, modtager af betaling og tidspunkt for betaling. Dette behøver ikke omfatte omkostninger i forbindelse med brud på kontraktlige forpligtelser. Hvis beløbet ikke kendes, tilvejebringer kreditgiver om muligt en omtrentlig angivelse af beløbet eller, hvis dette ikke er muligt, en angivelse af, hvordan beløbet beregnes, og anfører, at beløbet kun er vejledende. Hvis visse omkostninger ikke indgår i de årlige omkostninger i procent, fordi de ikke kendes af kreditgiver, bør dette fremhæves.

Hvis forbrugeren har underrettet kreditgiver om et eller flere elementer i den kredit, han foretrækker, såsom kreditaftalens løbetid og det samlede kreditbeløb, anvender kreditgiver så vidt muligt disse elementer; hvis en kreditaftale giver forskellige muligheder for at udnytte kreditmuligheden med forskellige omkostninger eller debitorrenter, og kreditgiver anvender antagelserne i bilag I, del II, skal det i kreditaftalen anføres, at andre muligheder for at udnytte kreditmuligheden for denne type kreditaftale kan medføre højere årlige omkostninger i procent. Hvis betingelserne for udnyttelse af kreditmuligheden anvendes til beregning af de årlige omkostninger i procent, bør kreditgiver fremhæve omkostningerne i forbindelse med andre muligheder for at udnytte kreditmuligheden, som ikke nødvendigvis er dem, der anvendes til beregning af de årlige omkostninger i procent.

4) Når der skal betales et gebyr for registrering af pantet eller en tilsvarende sikkerhedsstillelse, anføres det i dette afsnit med angivelse af beløbet, hvis det er kendt, eller, hvis dette ikke er muligt, grundlaget for beregning af beløbet. Når gebyrerne er kendt og indregnet i de årlige omkostninger i procent, skal gebyrets eksistens og beløbet anføres under »Engangsudgifter«. Når kreditgiver ikke kender gebyrerne, og de derfor ikke er indregnet i de årlige udgifter i procent, skal eksistensen af gebyret klart nævnes på listen over omkostninger, som kreditgiver ikke kender. I begge tilfælde skal den standardiserede formulering i del A anvendes under en passende benævnelse.

Afsnit 5. Betalingernes hyppighed og antal

1) Hvis der skal foretages regelmæssige betalinger, angives betalingernes hyppighed (f.eks. månedligt). Hvis betalingerne skal foretages uregelmæssigt, forklares dette udtrykkeligt for forbrugeren.

2) Det anførte antal betalinger skal omfatte hele lånets løbetid.

Afsnit 6. Ydelsernes størrelse

1) Kredittens og ydelsernes valuta skal fremgå tydeligt.

2) Hvis ydelserne kan variere i lånets løbetid, præciserer kreditgiver den periode, i hvilken den oprindelige ydelse forbliver uændret, og hvornår og hvor hyppigt den derefter ændrer sig.

3) Når hele kreditten eller en del af den er afdragsfrit, indsættes der på en fremtrædende plads i slutningen af dette afsnit en erklæring herom; formuleringen i del A anvendes.

Hvis der er et krav om, at forbrugeren skal optage en bunden opsparing som en betingelse for, at der ydes en afdragsfri kredit med sikkerhed i pant eller tilsvarende sikkerhed, skal angives beløbene og hyppigheden af indbetalinger for dette produkt.

4) Når debitorrenten er variabel, skal oplysningerne også omfatte en erklæring herom i formuleringen i del A og en illustration af en maksimumsydelse. Når der er et loft, skal illustrationen vise ydelserne, hvis debitorrenten stiger til loftet. Når der ikke er et loft, skal det værste tænkelige scenarie illustrere ydelserne med den højeste debitorrente i de sidste 20 år, eller hvis de data, der ligger til grund for beregningen af debitorrenten, er til rådighed for mindre end 20 år, den længste periode, for hvilken disse data er til rådighed, baseret på den højeste værdi af en ekstern referencerente, der er anvendt til beregningen af debitorrenten, hvis det er relevant, eller den højeste værdi af en referencerente, der er fastsat af en kompetent myndighed eller EBA, når kreditgiver ikke anvender en ekstern referencerente. Kravet om, at der skal gives et illustrativt eksempel, gælder ikke for kreditaftaler, hvori debitorrenten er fastsat for en materiel indledende periode på flere år og derefter kan fastsættes for endnu en periode efter forhandling mellem kreditgiver og forbruger. Hvis en kredit består af flere dele (f.eks. en del med fast rente og en del med variabel rente), angives disse oplysninger for hver del af kreditten og i alt.

5) (Hvis relevant) Hvis lånevalutaen er forskellig fra forbrugeren nationale valuta, eller hvis lånet er indekseret i en valuta, som er forskellig fra forbrugeren nationale valuta, angiver kreditgiver et talekseksempel, hvoraf det klart fremgår, hvordan ændringer i den relevante valutakurs kan påvirke ydelserne; formuleringen i del A anvendes. Dette eksempel baseres på en 20 % reduktion af værdien af forbrugeren nationale valuta og en erklæring på en fremtrædende plads om, at ydelserne vil kunne stige med mere end beløbet i dette eksempel. Når der er et loft, som begrænser den stigning til mindre end 20 %, angives maksimumsværdien af betalingerne i forbrugeren valuta i stedet, og erklæringen om mulige yderligere stigninger udelades.

6) Når kreditten helt eller delvis er en kredit med variabel rente, og punkt 3 finder anvendelse, skal illustrationen i punkt 5 gives på grundlag af den ydelse, der er omhandlet i punkt 1.

7) Hvis den valuta, der anvendes til betaling af ydelserne, er forskellig fra lånevalutaen, eller hvis hver ydelses størrelse udtrykt i forbrugeren nationale valuta afhænger af det tilsvarende beløb i en anden valuta, angives i dette afsnit datoen for beregningen af den gældende kurs og enten kursen eller grundlaget for beregningen heraf og justeringshyppigheden. Disse oplysninger skal i givet fald indeholde navnet på det institut, der offentliggør valutakursen.

8) Når kreditten er en kredit med udskudt rentebetaling, hvor renten ikke betales fuldt ud i ydelserne og lægges til den samlede restgæld, skal der gøres rede for, hvordan og hvornår de udskudte renter lægges til kreditten som et pengebeløb, og hvad virkningen heraf er for forbrugeren i forhold til den resterende gæld.

Afsnit 7. Illustrativ amortiseringstabel

1) Dette afsnit medtages, når kreditten er en kredit med udskudt rentebetaling, hvor renten ikke betales fuldt ud i ydelserne og lægges til den samlede restgæld, eller hvor der er en fast debitorrente i kreditaftalens løbetid. Medlemslandene kan træffe afgørelse om, at den illustrative amortiseringstabel er obligatorisk i andre tilfælde.

Når forbrugeren har ret til at modtage en revideret amortiseringstabel, angives dette sammen med betingelserne for denne ret.

2) Medlemslandene kan kræve, at kreditgiver, hvis debitorrenten kan variere i kredittens løbetid, anfører den periode, i løbet af hvilken den oprindelige debitorrente forbliver uændret.

3) Den tabel, der skal medtages i dette afsnit, skal indeholde følgende kolonner: »tidsplan for tilbagebetaling« (f.eks. måned 1, måned 2, måned 3), »ydelse«, »rente, der betales pr. ydelse«, »andre

omkostninger, der indgår i ydelsen« (hvis relevant), »kapital, der tilbagebetales pr. ydelse« og »restgæld efter hver ydelse«.

4) I det første tilbagebetalingsår anføres der oplysninger for hver ydelse, og der anføres en subtotal for hver kolonne ved udgangen af det første år. For de følgende år kan oplysningerne gives på årsbasis. I slutningen af tabellen anføres der en række med en samlet total, der indeholder de samlede beløb for hver kolonne. Den samlede kreditomkostning, som forbrugeren skal betale, (dvs. det samlede beløb fra kolonnen »ydelse«) fremhæves tydeligt og angives som sådan.

5) Hvis debitorrenten ikke er fast, og ydelsen efter hver ændring er ukendt, kan kreditgiver i amortiseringstabellen angive den samme ydelse i hele lånets løbetid. I et sådant tilfælde skal kreditgiver henlede forbrugeren opmærksomhed på dette forhold ved visuelt at gøre forskel på de kendte beløb og de hypotetiske beløb (f.eks. ved at anvende en anden skrifttype, rammer eller skygge). Derudover skal en tydelig og læsbar tekst forklare, for hvilke perioder beløbene i tabellen kan variere og hvorfor.

Afsnit 8. Yderligere forpligtelser

1) Kreditgiver skal i dette afsnit henvise til forpligtelser såsom forpligtelsen til at forsikre den faste ejendom, tegne livsforsikring, indbetale løn til en konto hos kreditgiver eller købe enhver anden vare eller tjenesteydelse. Kreditgiver skal for den enkelte forpligtelse præcisere, over for hvem og hvornår forpligtelsen skal opfyldes.

2) Kreditgiver angiver forpligtelsens varighed, f.eks. indtil kreditaftalen udløber. Kreditgiver skal opføre hver enkelt omkostning, som forbrugeren skal betale, og som ikke er indregnet i de årlige omkostninger i procent.

3) Kreditgiver angiver, om det er obligatorisk for forbrugeren at have accessoriske tjenesteydelser for at opnå lånet på de opstillede betingelser, og i givet fald om forbrugeren er forpligtet til at købe disse fra kreditgivers foretrukne udbydere, eller om de kan købes af en udbyder efter forbrugeren eget valg. Hvis en sådan mulighed er betinget af, at de accessoriske tjenesteydelser opfylder visse minimumskrav, bør sådanne krav beskrives i dette afsnit.

Når kreditaftalen indgår i en pakke med andre produkter, angiver kreditgiver disse produkters særlige kendetegn og anfører tydeligt, om forbrugeren har ret til at opsig kreditaftalen eller produkterne i pakken særskilt, betingelserne for og følgerne heraf og i givet fald de mulige konsekvenser ved at opsig de accessoriske tjenesteydelser, der kræves i forbindelse med kreditaftalen.

Afsnit 9. Førtidig tilbagebetaling

1) Kreditgiver anfører, på hvilke betingelser forbrugeren kan indfri kreditten før tid, enten helt eller delvis.

2) I afsnittet om gebyrer for førtidig tilbagebetaling henleder kreditgiver forbrugeren opmærksomhed på et eventuelt gebyr for førtidig tilbagebetaling eller andre omkostninger i forbindelse hermed for at kompensere kreditgiver og angiver om muligt beløbet. Hvis kompensationen for førtidig tilbagebetaling afhænger af forskellige faktorer, f.eks. det tilbagebetalte beløb eller den gældende rente på tidspunktet for den førtidige tilbagebetaling, oplyser kreditgiver, hvordan kompensationen vil blive beregnet, og angiver maksimumsgebyret, eller, hvis dette ikke er muligt, et illustrativt eksempel for at vise forbrugeren, hvor stor kompensationen for førtidig tilbagebetaling kan være i forskellige situationer.

Afsnit 10. Fleksible funktioner

1) Kreditgiver forklarer i givet fald muligheden og betingelserne for overførsel af kreditten til en anden kreditgiver eller fast ejendom.

2) (Hvis relevant) Yderligere funktioner: Hvis dette produkt indeholder en eller flere af de funktioner, der er anført i punkt 5 nedenfor, skal dette afsnit indeholde en oversigt over disse funktioner og give en kort forklaring af følgende: under hvilke omstændigheder forbrugeren kan gøre brug af funktionen; eventuelle betingelser knyttet til funktionen; hvorvidt det, at funktionen indgår i en kredit med sikkerhed i pant eller tilsvarende sikkerhed, indebærer, at forbrugeren mister nogen lovgivningsmæssig eller anden form for beskyttelse, der normalt er forbundet med funktionen; og hvilken virksomhed, der leverer funktionen (hvis ikke kreditgiver).

3) Hvis funktionen indeholder yderligere kredit, skal dette afsnit indeholde en forklaring til forbrugeren af følgende: det samlede kreditbeløb (herunder den kredit, der er sikret ved pant eller tilsvarende sikkerhed); hvorvidt den yderligere kredit er sikret eller ej; de relevante debitorrenter; og hvorvidt disse er reguleret eller ej. Et sådant yderligere kreditbeløb skal enten medtages i den oprindelige vurdering af kreditværdigheden eller, hvis den ikke medtages, skal det fremgå klart af dette afsnit, at adgangen til det yderligere beløb afhænger af en ny vurdering af forbrugeren evne til at tilbagebetale lånet.

4) Hvis funktionen omfatter en opsparingsordning, skal den relevante rentesats forklares.

5) Mulige yderlige funktioner omfatter: overbetalinger/underbetalinger [betaling af mere eller mindre end den ydelse, der normalt skal betales ifølge amortiseringsstrukturen]; afdragsfrie perioder [perioder, hvor forbrugeren ikke skal foretage betalinger]; tilbage lån [muligheden for, at forbrugeren atter kan låne midler, der allerede er udnyttet og tilbagebetalt]; yderligere optagelse af lån uden yderligere godkendelse; yderligere sikret eller ikkesikret lånoptagelse [i henhold til punkt 3 ovenfor]; kreditkort; tilknyttet løbende konto og tilknyttet opsparingskonto.

6) Kreditgiver kan inkludere andre funktioner, som vedkommende udbyder som dele af kreditaftalen, der ikke er omhandlet i de foregående afsnit.

Afsnit 11. Låntagers øvrige rettigheder

1) Kreditgiver gør rede for rettigheden (rettighederne), f.eks. fortrydelsesret eller ret til betænkningstid og i givet fald andre rettigheder såsom ret til overførsel (herunder subrogation) præciserer, hvilke rettigheder der findes, og anfører betingelserne for denne eller disse rettigheder, den procedure, som forbrugeren skal følge for at udøve denne eller disse rettigheder, bl.a. den adresse, hvortil meddelelsen om fortrydelse skal sendes, og i givet fald de tilsvarende gebyrer.

2) Når der gælder betænkningstid eller fortrydelsesret for forbrugeren, skal dette klart angives.

3) I henhold til artikel 3 i direktiv 2002/65/EF underrettes forbrugeren om, hvorvidt der findes en fortrydelsesret, hvis transaktionen tilbydes som en fjernsalgsaftale.

Afsnit 12. Klager

1) I dette afsnit angives det interne kontaktpunkt [navnet på den relevante afdeling] og kontaktoplysninger med henblik på klage [fysisk adresse] eller [telefonnummer] eller [kontaktperson:] [kontaktoplysninger] og et link til klageproceduren eller den relevante side på et websted eller en lignende informationskilde.

2) Der angives navnet på det relevante eksterne organ for udenretslige klager og tvistbilæggelse, og når anvendelse af den internationale klageprocedure er en betingelse for adgang til dette organ, angives dette i formuleringen i del A.

3) For kreditaftaler med en forbruger, der har bopæl i et andet medlemsland, henviser kreditgiver til Fin-Net (http://ec.europa.eu/internal_market/fin-net/).

Afsnit 13. Manglende overholdelse af forpligtelserne i forbindelse med lånet: konsekvenser for låntager

- 1) Hvis manglende overholdelse af forbrugers forpligtelser i forbindelse med lånet kan have finansielle eller juridiske konsekvenser for forbrugeren, skal kreditgiver i dette afsnit beskrive de vigtigste tilfælde (f.eks. for sen betaling/misligholdelse, manglende overholdelse af forpligtelserne i afsnit 8 Yderligere forpligtelser) og angive, hvor der kan fås yderligere oplysninger.
- 2) For hvert enkelt af disse tilfælde beskriver kreditgiver på en klar og forståelig måde de sanktioner eller konsekvenser, det kan medføre. Henvisning til alvorlige konsekvenser fremhæves.
- 3) Når den faste ejendom, der anvendes til sikkerhedsstilling for kreditten, kan tilbagegives eller overdrages til kreditgiver, hvis forbrugeren ikke opfylder betingelserne, skal dette afsnit indeholde en angivelse heraf i formuleringen i del A.

Afsnit 14. Yderligere information

- 1) I tilfælde af fjernsalg vil dette afsnit omfatte en bestemmelse om, hvilken lovgivning der skal anvendes på kreditaftalen, eller hvilken domstol der er kompetent.
- 2) Hvis kreditgiver har til hensigt at kommunikere med forbrugeren i løbet af aftaleperioden på et andet sprog end det, ESIS er affattet på, skal denne hensigt og kommunikationsproget fremgå. Denne artikel berører ikke artikel 3, stk. 1, nr. 3), litra g), i direktiv 2002/65/EF.
- 3) Kreditgiver eller kreditformidler angiver, at forbrugeren har ret til at få eller blive tilbudt en kopi af udkastet til kreditaftale, senest når der er givet et tilbud, der er bindende for kreditgiver.

Afsnit 15. Tilsynsførende

- 1) Den eller de relevante myndigheder, der er ansvarlige for tilsynet med fasen forud for aftaleindgåelse i forbindelse med lån, anføres.«

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Indledning
2. Lovforslagets indhold
 - 2.1. Ændringer i lov om kreditaftaler
 - 2.1.1. Kreditaftaleloven og sikkerhed i fast ejendom
 - 2.1.2. Europæisk standardiseret informationsark (ESIS)
 - 2.1.3. Betænkningstid og fortrydelsesret
 - 2.1.4. Oplysninger om de årlige omkostninger i procent og ændringer i debitorrenten
 - 2.1.5. Førtidig tilbagebetaling
 - 2.2. Ændringer i lov om finansiel virksomhed
 - 2.2.1. Kompetencekrav
 - 2.2.2. Regler om aflønning
 - 2.2.3. Basal indlånskonto
 - 2.3. Ændringer i lov om finansielle rådgivere
 - 2.3.1. Lovens anvendelsesområde og definitioner
 - 2.3.2. Betingelser for tilladelse som boligkreditformidler
 - 2.3.3. Grænseoverskridende virksomhed
 - 2.3.4. Kompetencekrav
 - 2.3.5. God skik, aflønning, interessekonflikter
 - 2.3.6. Tilsyn
 - 2.4. Ændringer i lov om pantebrevsselskaber
 - 2.4.1. Tilladelse som ejendomskreditselskab
 - 2.4.2. Informationskrav og god skik m.v.
 - 2.4.3. Tilsyn med ejendomskreditselskaber
3. Økonomiske og administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner
4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet
5. Administrative konsekvenser for borgerne
6. Miljømæssige konsekvenser
7. Forholdet til EU-retten
8. Hørte myndigheder og organisationer m. v.
9. Sammenfattende skema

1. Indledning

Lovforslaget har til formål at gennemføre Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2014/14/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 (herefter boligkreditdirektivet).

Boligkreditdirektivet harmoniserer visse dele af medlemslandenes love og administrative bestemmelser om aftaler om forbrugerkredit sikret ved pant eller på anden vis i forbindelse med fast ejendom til beboelse. Direktivet indeholder blandt andet en forpligtelse til at foretage en vurdering af kreditværdigheden inden ydelsen af kreditten ydes, med henblik på at udvikle effektive standarder

for kreditgivning i forbindelse med finansiering af fast ejendom til beboelse i medlemslandene. Hertil kommer, at direktivet stiller krav om, at der skal indføres tilsyn med kreditformidlere, ligesom långivere, der ikke er kreditinstitutter, skal underlægges tilsyn

Direktivet foreslås gennemført ved ændringer i lov om kreditaftaler, lov om finansiel virksomhed, lov om finansielle rådgivere og lov om pantebrevsselskaber.

Med lovforslaget ændres lov om kreditaftaler, således at forbrugeren ved kreditaftaler, der ikke er omfattet af fortrydelsesretten i den gældende kreditaftalelov, gives en betænkningstid inden indgåelse af den pågældende kreditaftale, at kreditgiveren pålægges at indrømme forbrugeren en ret til førtidig tilbagebetaling, og at anvendelsen af det europæiske standardiserede informationsark (ESIS) gøres obligatorisk ved kreditaftaler, der sikres ved pant eller anden rettighed knyttet til fast ejendom.

Med lovforslaget ændres lov om finansielle rådgivere, så det fremover kræver tilladelse at drive virksomhed som boligkreditformidler. I dag kræver det alene en tilladelse som finansiel rådgiver, hvis man rådgiver om boliglån. Efter lovændringen præciseres det, at også boligkreditformidling kræver tilladelse.

Med lovforslaget ændrer endvidere lov om pantebrevsselskaber titel til lov om ejendomskreditselskaber. Dette medfører, at det fremover vil kræve en tilladelse som ejendomskreditselskab, hvis virksomheden enten handler med pantebreve eller yder lån sikret ved pant eller på anden vis i forbindelse med fast ejendom til beboelse. I dag kræver det tilladelse som pantebrevsselskab, hvis en virksomhed handler med pantebreve, mens ydelse af lån sikret ved pant eller på anden vis i forbindelse med fast ejendom til beboelse ikke kræver tilladelse i dag.

En tilladelse som boligkreditformidler vil give adgang til at udøve grænseoverskridende aktiviteter, hvorimod en tilladelse som ejendomskreditselskab kun giver adgang til at udøve virksomhed i Danmark.

Lovforslaget indeholder endvidere regler om aflønning for henholdsvis kreditgivere og kreditformidlere, der yder lån og kreditter sikret ved pant i fast ejendom.

Forslaget indeholder bemyndigelser for erhvervs- og vækstministeren til at udstede regler i forbindelse med gennemførelsen af boligkreditdirektivet.

Der skal på baggrund af disse bemyndigelser udarbejdes nærmere regler om kompetencekrav til kreditformidlere og alle kreditgivere.

Der skal endvidere udarbejdes en ny bekendtgørelse om god skik for boligkredit, der skal omfatte de gældende regler om god skik, som vedrører boligkredit. Denne bekendtgørelse skal i modsætning til i dag gælde for både penge- og realkreditinstitutter, ejendomskreditselskaber og boligkreditformidlere.

Den kommende bekendtgørelse om god skik vil endvidere indeholde en række regler, som følger af boligkreditdirektivets bestemmelser, herunder eksempelvis direktivets regler om, at kreditgivere skal foretage en grundig kreditvurdering. For en nærmere beskrivelse af disse regler henvises til afsnit 2.4.3.3.

For ejendomskreditselskaber og boligkreditformildere indeholder lovforslaget bemyndigelsesbestemmelser til udstedelse af regler om god skik, hvori en række af direktivets bestemmelser gennemføres. Se afsnittene 2.3.5.3. og 2.4.3.3. For så vidt angår penge- og realkreditinstitutter vil den nævnte bekendtgørelse blive udstedt med hjemmel i den eksisterende § 43, stk. 2, i lov om finansiel virksomhed.

2. Lovforslagets indhold

2.1. Ændringer i lov om kreditaftaler

2.1.1. Kreditaftalen og sikkerhed i fast ejendom

Kreditaftaleloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 347 af 2. april 2014, som ændret ved lov nr. 737 af 25. juni 2014, bygger på Rådets direktiv 87/102/EØF af 22. december 1986 om indbyrdes tilnærmelse af medlemslandenes love og administrative bestemmelser om forbrugercredit (herefter 1987-direktivet), der i 2008 blev erstattet af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2008/48/EF af 23. april 2008 om forbrugerkreditaftaler og om ophævelse af Rådets direktiv 87/102/EØF (herefter forbrugerkreditdirektivet).

Hverken forbrugerkreditdirektivet eller det tidligere 1987-direktiv finder anvendelse for kreditaftaler, som er sikret enten ved pant eller ved en anden sammenlignelig sikkerhedsstillelse, der almindeligvis i et medlemsland anvendes i forbindelse med fast ejendom, eller som er sikret i form af en rettighed knyttet til fast ejendom.

I modsætning til de nævnte direktiver finder kreditaftalelovens regler i vidt omfang anvendelse på kreditaftaler, der er sikret ved pant i fast ejendom m.v. I forhold til visse af kreditaftalelovens bestemmelser er sådanne kreditaftaler dog undtaget eller der er fastsat særlige bestemmelser, der afviger fra kreditaftalelovens regler for andre typer kreditaftaler.

Beslutningen om at medtage lån sikret ved pant i fast ejendom m.v. i kreditaftaleloven blev truffet under Folketingets behandling af forslag til lov om kreditaftaler, som den 22. november 1989 blev fremsat som lovforslag nr. 78, hvorved 1987-direktivet blev implementeret. Den daværende regering erklærede sig enig i et høringssvar fra Forbrugerrådet, der havde anført, at alle kreditgivere så vidt mulig burde stilles lige, således at konkurrenceforvridning mellem forskellige kreditgivere kunne undgås, ligesom dispositioner i forbindelse med køb af fast ejendom fandtes at være af så indgribende betydning for forbrugeren, at væsentlige hensyn talte for, at kreditaftaler med henblik på erhvervelse af fast ejendom m.v. ligeledes blev omfattet af lovforslaget.

Efter vedtagelsen af forbrugerkreditdirektivet nedsatte Justitsministeriet en bredt sammensat arbejdsgruppe, der i september 2009 afgav betænkning nr. 1509/2009 om gennemførelse af forbrugerkreditdirektivet.

Arbejdsgruppens flertal foreslog, at forbrugerkreditdirektivets bestemmelser også skal finde anvendelse på kreditaftaler med sikkerhed i fast ejendom, dog således at der fastsættes undtagelser på de områder, hvor anvendelse af bestemmelserne vurderes at være særligt problematisk i relation til kreditaftaler med sikkerhed i fast ejendom.

Justitsministeriet tilsluttede sig flertallets forslag, og lovforslaget til lov nr. 535 af 26. maj 2010 om ændring af lov om kreditaftaler og lov om markedsføring (ændringer som følge af forbrugerkreditdirektivet) blev udformet og vedtaget i overensstemmelse hermed.

Der henvises i øvrigt til side 41-49 i betænkning nr. 1509/2009 om gennemførelse af forbrugerkreditdirektivet og til pkt. 4 i de almindelige bemærkninger til lovforslag nr. 91 af 16. december 2009 til lov om ændring af lov om kreditaftaler og lov om markedsføring (ændringer som følge af forbrugerkreditdirektivet).

Idet kreditaftaleloven – bortset fra visse bestemmelser – finder anvendelse for kreditaftaler sikret ved pant i fast ejendom, indeholder dansk ret allerede i vidt omfang en beskyttelse af forbrugeren, der svarer til eller er mere vidtgående end den, der følger af boligkreditdirektivet.

I forhold til en række af de bestemmelser i boligkreditdirektivet, der vedrører forhold, som er reguleret i kreditaftaleloven, er der således ikke behov for gennemførelse i dansk ret.

Der er dog i forhold til direktivets krav om anvendelse af det europæiske standardiserede informationsark (ESIS), forbrugeren betænkningstid eller fortrydelsesret, oplysninger om årlige omkostninger i procent og ændringer i debitorrenten, samt forbrugeren ret til førtidig tilbagebetaling behov visse justeringer af kreditaftalelovens regler for at gennemføre boligkreditdirektivet i dansk ret.

2.1.2. Europæisk standardiseret informationsark (ESIS)

2.1.2.1. Gældende ret

§ 7 a i kreditaftaleloven regulerer kreditgiverens oplysningspligt forud for indgåelsen af en kreditaftale.

Kreditgiveren – eller kreditformidleren hvis denne præsenterer eller indgår kreditaftalen på kreditgiverens vegne – skal forud for indgåelsen af en kreditaftale give forbrugeren en række oplysninger, der opregnes i bestemmelsens stk. 2.

Oplysningerne skal gives på grundlag af de kreditvilkår- og betingelser, som kreditgiveren tilbyder, samt de oplysninger og præferencer, som forbrugeren har meddelt kreditgiveren eller som kreditgiveren i øvrigt har kendskab til.

Oplysningerne skal gives på papir eller på et andet varigt medium ved hjælp af formularen i kreditaftalelovens bilag 2 (standardiserede europæiske forbrugerkreditoplysninger), jf. § 7 a, stk. 1, 2. pkt. i kreditaftaleloven.

Det følger dog af § 7 a, stk. 10, i kreditaftaleloven, at kreditgiver for så vidt angår lån mod pant i fast ejendom, der ydes på baggrund af obligationsudstedelse, i stedet kan anvende et andet oplysningsskema, som er godkendt af justitsministeren. Justitsministeriet har i medfør heraf udstedt bekendtgørelse nr. 1160 af 3. oktober 2010 om godkendelse af oplysningsskema efter § 7 a, stk. 10, i kreditaftaleloven, hvorefter det standardiserede europæiske informationsblad (ESIS) godkendes som alternativt oplysningsskema for så vidt angår lån mod pant i fast ejendom, der ydes på baggrund af obligationsudstedelse.

Kreditgivere, der yder lån mod pant i ejendom på baggrund af obligationsudstedelse, kan således vælge mellem kreditaftalelovens bilag 2 (standardiserede europæiske forbrugerkreditoplysninger) og det standardiserede europæiske informationsblad (ESIS).

For så vidt angår kreditaftaler, ifølge hvilke kreditgiveren og forbrugeren aftaler henstand med betalingen eller aftaler, hvorledes kreditten tilbagebetales, jf. § 3, stk. 1, nr. 7, og kreditaftaler i form af kassekredit, hvor kreditten skal betales tilbage på anfordring eller inden tre måneder, jf. § 3, stk. 2, i kreditaftaleloven, kan kreditgiver i medfør af § 7 b, stk. 3, i stedet for kreditaftalelovens bilag 2 anvende bilag 3 (europæiske forbrugerkreditoplysninger med henblik på kassekredit og gældsoplægning).

Det er forudsat med § 7 a og § 7 b i kreditaftaleloven, at forbrugeren får tilstrækkelig tid til at sætte sig ind i de udleverede oplysninger, inden der indgås en bindende aftale.

Der er ikke i kreditaftaleloven tidsmæssige krav til, hvor hurtigt en kreditgiver – efter at have modtaget oplysninger og præferencer fra forbrugeren – skal meddele de pågældende oplysninger.

Hvis kommunikationen mellem kreditgiveren og forbrugeren sker ved anvendelse af taletelefoni, følger det af bestemmelserne i § 7 a, stk. 4 og § 7 b, stk. 5, at kreditgivers oplysningspligt ikke omfatter alle de oplysninger, der fremgår af lovens bilag 2 (standardiserede europæiske forbrugerkreditoplysninger) henholdsvis bilag 3 (europæiske forbrugerkreditoplysninger med henblik på kassekredit og gældsoplægning). I disse tilfælde er kreditgiveren alene forpligtet til at meddele forbrugeren oplysninger om den finansielle tjenesteydelses karakter og væsentligste egenskaber, idet der dog altid skal oplyses om en række nærmere bestemte forhold, der opregnes i bestemmelserne.

2.1.2.2. Baggrund for lovforslaget

Artikel 14, stk. 1, i boligkreditdirektivet pålægger medlemslandene at sikre, at kreditgiver og i givet fald kreditformidler eller en udpeget repræsentant giver forbrugeren de individuelle oplysninger, som er nødvendige for at kunne sammenligne de kreditter, der findes på markedet, vurdere hvad de indebærer, og træffe en informeret beslutning om, hvorvidt pågældende skal indgå en kreditaftale.

Oplysningerne skal efter direktivets artikel 14, stk. 1, litra a, gives uden unødigt forsinkelse efter at forbrugeren til brug for kreditvurderingen har afgivet de nødvendige oplysninger om sine behov, sin finansielle situation og sine præferencer. I medfør af artikel 14, stk. 1, litra b, skal oplysningerne tillige gives i god tid inden forbrugeren bindes af en kreditaftale.

Det bestemmes i artikel 14, stk. 2, at de i stk. 1 omhandlede individuelle oplysninger skal gives på papir eller på et andet varigt medium ved hjælp af det europæiske standardiserede informationsark (ESIS), jf. direktivets bilag II.

Det bestemmes endvidere i direktivets artikel 14, stk. 8, at medlemslandene ikke ændrer ESIS-modellen, bortset fra hvad der er fastsat i bilag II til direktivet, og at eventuelle supplerende oplysninger, som kreditgiver eller i givet fald kreditformidler eller en udpeget repræsentant kan meddele forbrugeren eller i henhold til national ret skal meddele forbrugeren gives i et særskilt dokument, der kan knyttes som bilag til ESIS. Direktivets artikel 14, stk. 2, er således en totalharmoniseringsbestemmelse, der skal gennemføres i dansk ret efter sit indhold.

Direktivets artikel 14, stk. 10, indeholder endvidere en bestemmelse vedrørende anvendelse af taletelefoni som omhandlet i artikel 3, stk. 1, i Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2002/65/EF af 23. september 2002 om fjernsalg af finansielle tjenesteydelser til forbrugerne og om ændring af Rådets direktiv 90/619/EØF samt direktiv 97/7/EF og 98/27/EF. Ved anvendelse af taletelefoni skal beskrivelsen af den finansielle tjenesteydelses vigtigste karakteristika, jf. artikel 3, stk. 3, litra b, 2. led i samme direktiv, som minimum indeholde de elementer, der er nævnt i del A, afsnit 3-6 i bilag II til boligkreditdirektivet.

2.1.2.3. Lovforslagets indhold

Efter kreditaftaleloven er der i dag ikke pligt til at anvende ESIS ved lån mod pant i fast ejendom, der ydes på baggrund af obligationsudstedelse. Kreditgiver kan i stedet vælge i mellem at anvende formularen i kreditaftalelovens bilag 2 (standardiserede europæiske forbrugerkreditoplysninger), eller at anvende en tidligere udgave af det standardiserede europæiske informationsblad (ESIS), som er godkendt af justitsministeren som alternativt oplysningsskema for så vidt angår lån mod pant i fast ejendom, der ydes på baggrund af obligationsudstedelse, jf. ovenfor pkt. 2.1.2.1.

Ved lån eller anden kredit mod pant mv. i fast ejendom, der ikke ydes på baggrund af obligationsudstedelse, er det obligatorisk at anvende kreditaftalelovens bilag 2, jf. dog nedenfor. ESIS kan således ikke anvendes i disse tilfælde.

Det foreslås på den baggrund, at § 7 a, stk. 10, i kreditaftaleloven ændres således, at der indføres en pligt for kreditgiver eller i givet fald kreditformidler til at anvende oplysningsskemaet ESIS, der foreslås indsat som bilag 5 til loven, i stedet for formularen i lovens bilag 2, når der gives tilbud om kreditaftaler sikret ved pant eller anden rettighed knyttet til fast ejendom.

Ved kreditaftaler, der er omfattet af § 3, stk. 1, nr. 7, og stk. 2, i kreditaftaleloven (bl.a. visse kassekreditter), kan kreditaftalelovens bilag 3 anvendes i stedet for kreditaftalelovens bilag 2. Ved sådanne kreditaftaler, der ydes mod pant mv. i fast ejendom, kan ESIS således ikke anvendes.

Det foreslås på denne baggrund, at § 7 b, stk. 3, i kreditaftaleloven ændres, således at der indføres en pligt for kreditgiver eller i givet fald kreditformidler til at anvende oplysningsskemaet ESIS, når der gives tilbud om kreditaftaler, der er omfattet af kreditaftalelovens § 3, stk. 1, nr. 7, og stk. 2, og som er sikret ved pant eller anden rettighed knyttet til fast ejendom.

Det vil være en betingelse for, at ESIS skal anvendes i stedet for kreditaftalelovens bilag 2 henholdsvis bilag 3, at kreditaftalen er sikret ved pant eller anden rettighed knyttet til fast ejendom.

Boliglån (banklån og realkreditlån) og kassekreditter er således omfattet, hvis kreditten er sikret ved pant i form af pantebrevslån i fast ejendom, underpant i ejerpantebrev i fast ejendom eller skadeløsbrev i fast ejendom. Tilsvarende vil andelsboliglån være omfattet, idet sikkerheden i disse tilfælde er knyttet til den faste ejendom, som andelsboligforeningen ejer.

Der lægges derimod ikke op til, at kreditaftaler, der ikke er sikret ved en rettighed knyttet til fast ejendom, skal være omfattet af bestemmelsen. Dette gælder uanset, hvad formålet med kreditaftalen er for forbrugeren. Anvendelsen af ESIS vil således ikke afhænge af formålet med kreditaftalen, men derimod den sikkerhed, der stilles. Kreditaftaler mellem en kreditgiver og en forbruger, som ligger til grund for erhvervelse eller bevarelse af ejendomsretten til grunde og projekter, jf. direktivet artikel 2, stk. 1, litra b, er således ikke omfattet af bestemmelsen, medmindre kreditaftalen tillige

er sikret ved pant eller anden rettighed knyttet til fast ejendom. Dette indebærer bl.a., at kreditaftalelovens bilag 2 (som hidtil) skal anvendes i disse tilfælde. Der henvises i øvrigt til artikel 2, stk. 3, litra a, i boligkreditdirektivet, som giver medlemslandene mulighed for at gennemføre direktivet på den anførte måde.

Efter kreditaftaleloven er der i dag ikke krav til, hvor hurtigt en kreditgiver – efter at have modtaget oplysninger og præferencer fra forbrugeren – skal meddele oplysningerne efter § 7 a og § 7 b til forbrugeren.

Det foreslås på denne baggrund, at det i § 7 a, stk. 10, bestemmes, at ESIS skal gives, efter at forbrugeren har afgivet de nødvendige oplysninger om sine behov, sin finansielle situation og sine præferencer i overensstemmelse med § 7 c. Formuleringen ”uden unødigt forsinkelse” i artikel 14, stk. 1, litra a, i boligkreditdirektivet er ikke medtaget i lovforslaget, men det forudsættes, at oplysningerne gives til forbrugeren snarest muligt efter, at kreditgiver har modtaget de § 7 c nævnte oplysninger til brug for vurderingen af forbrugers kreditværdighed.

Det følger af den gældende kreditaftalelovs § 7 a, stk. 4, at beskrivelsen af den finansielle tjenesteydelses karakter ved anvendelse af taletelefoni med forbrugers samtykke, alene skal omfatte tjenesteydelsens karakter og væsentligste egenskaber, dog mindst de oplysninger, der fremgår af § 7 a, stk. 2, nr. 3-6 og 8, samt de årlige omkostninger i procent illustreret ved et repræsentativt eksempel og det samlede beløb, som skal betales af forbrugeren. § 7 a, stk. 4, implementerer forbrugerkreditdirektivets artikel 5, stk. 2, der er en totalharmoniseringsbestemmelse. Det følger endvidere af den gældende kreditaftalelovs § 7 b, stk. 5, at den finansielle tjenesteydelses vigtigste karakteristika dog mindst omfatter de oplysninger, som er nævnt i stk. 2, nr. 3, 5, 6 og 8 ved kreditaftaler omfattet af § 3, stk. 1, nr. 7, og § 3, stk. 2, i kreditaftaleloven. Hvis kreditaftalen er omfattet af § 3, stk. 1, nr. 7, skal kreditaftalens løbetid endvidere angives. § 7 b svarer til forbrugerkreditdirektivets artikel 6, der ligeledes er en totalharmoniseringsbestemmelse.

Der er sammenfald mellem en række af de oplysninger, der skal gives ved anvendelse af taletelefoni i medfør af § 7 a, stk. 4 og § 7 b, stk. 5, i kreditaftaleloven og artikel 14, stk. 10, i boligkreditdirektivet. Imidlertid er der også en række forskelle i de oplysninger henholdsvis forbrugerkreditdirektivet og boligkreditdirektivet stiller krav om at der som minimum skal gives ved aftaler, der indgås ved taletelefoni.

Det foreslås på den baggrund, at § 7 a, stk. 4 og § 7 b, stk. 5, ændres således, at beskrivelsen af den finansielle tjenesteydelse ved kreditaftaler, der sikres ved pant eller anden rettighed knyttet til fast ejendom, i stedet mindst skal indeholde de oplysninger, der fremgår af del A, afsnit 3-6 i ESIS i lovens bilag 5, når aftalen indgås ved anvendelse af taletelefoni.

Der henvises til lovforslagets § 1, nr. 3, 4-6 og 11 (forslag til § 7 a, stk. 4, 2. pkt., § 7 a, stk. 10, § 7 b, stk. 3, 3.-4. pkt. og § 7 b, stk. 5, 3. pkt. og bilag 5) og bemærkninger hertil.

2.1.3. Betænkningstid og fortrydelsesret

2.1.3.1. Gældende ret

§ 19 i kreditaftaleloven fastsætter en fortrydelsesret for forbrugeren i forbindelse med kreditaftaler.

Bestemmelsen indebærer, at forbrugeren kan fortryde en kreditaftale uden at skulle give en begrundelse. Fortrydelse kan efter stk. 1 ske inden for en periode på 14 kalenderdage, og perioden løber efter stk. 2 enten fra den dag, hvor kreditaftalen er indgået, eller – hvis det tidspunkt ligger senere – fra den dag, hvor forbrugeren modtager aftalevilkårene og betingelserne samt oplysninger i henhold til lovens § 8.

Kreditgiveren har ikke krav på nogen form for kompensation fra forbrugeren som følge af forbrugers udnyttelse af fortrydelsesretten, dog med undtagelse af kreditgiverens omkostninger til offentlige myndigheder, f.eks. tinglysningsafgifter. Det gælder dog kun, hvis sådanne omkostninger ikke kan refunderes.

Efter § 19, stk. 7, i kreditaftaleloven har forbrugeren ikke fortrydelsesret, hvis der er tale om en kreditaftale i form af lån mod pant i fast ejendom, der ydes på baggrund af obligationsudstedelse.

Undtagelsen er begrundet med, at långiver ved denne type af kreditaftaler efter aftalens indgåelse vil sælge obligationer svarende til lånebeløbet. Hvis forbrugeren herefter udnyttede en fortrydelsesret, ville långiver skulle tilbagekøbe obligationerne, hvilket ville kunne medføre et kurstab.

Lån mod pant i fast ejendom, der ikke ydes på baggrund af obligationsudstedelse, er derimod omfattet af fortrydelsesretten.

2.1.3.2. Baggrund for lovforslaget

Artikel 14, stk. 6, i boligkreditdirektivet fastlægger, at medlemslandene skal fastsætte en frist på mindst syv dage, inden for hvilken forbrugeren har tilstrækkelig tid til at sammenligne kredittilbudene, vurdere hvad de indebærer og træffe en informeret beslutning.

Fristen kan efter medlemslandenes valg enten fastsættes som en betænkningstid forud for indgåelsen af en kreditaftale eller som en periode med fortrydelsesret efter indgåelsen af en kreditaftale, eller som en kombination af begge.

Fastsættes fristen som en betænkningstid forud for indgåelsen af kreditaftalen, er tilbuddet bindende for kreditgiver under betænkningstidens varighed, og forbrugeren skal kunne acceptere tilbuddet på et hvilket som helst tidspunkt under betænkningstiden. Medlemslandene kan imidlertid fastsætte, at forbrugeren ikke kan acceptere tilbuddet i en periode, der ikke overstiger de første ti dage af betænkningstiden.

Hvis debitorrenten eller de øvrige omkostninger fastsættes på grundlag af salget af underliggende obligationer, kan det fastsættes, at debitorrenten eller de andre omkostninger kan variere fra det i tilbuddet angivne i overensstemmelse med værdien af de underliggende obligationer.

Lovforslagets indhold

For kreditaftaler, der sikres ved pant eller anden rettighed knyttet til fast ejendom, gælder der efter kreditaftaleloven en fortrydelsesret, som lever op til direktivets krav, medmindre der er tale om et lån, der ydes på baggrund af obligationsudstedelse.

For så vidt angår lån mod pant i fast ejendom, der ydes på baggrund af obligationsudstedelse, jf. 19, stk. 7, gælder der efter kreditaftaleloven hverken en fortrydelsesret eller krav om mindst 7 dages betænkningstid.

Der er således behov for, at der indføres enten fortrydelsesret eller betænkningstid for sådanne lån for at leve op til direktivets krav. For i andre kreditaftaler er der ikke behov for at ændre kreditaftaleloven med henblik på at gennemføre direktivet.

Som anført ovenfor under pkt. 2.1.3.2, er baggrunden for, at de anførte lån er undtaget fra fortrydelsesretten efter kreditaftaleloven, at långiver ved denne type af kreditaftaler efter aftalens indgåelse vil sælge obligationer svarende til lånebeløbet. Hvis forbrugeren herefter udnyttede en fortrydelsesret, ville långiver skulle tilbagekøbe obligationerne, hvilket ville kunne medføre et kurstab.

I lyset heraf finder regeringen det mest hensigtsmæssigt, at der for at leve op til direktivets krav indføres regler om en betænkningstid til forbrugeren frem for en regel om fortrydelsesret.

Det foreslås på denne baggrund, at der indsættes en bestemmelse om betænkningstid ved indgåelse af en kreditaftale om lån mod pant i fast ejendom, der ydes på baggrund af obligationsudstedelse, hvori det fastsættes, at kreditgiver ikke kan fastsætte en frist på mindre end 7 dage for forbrugers antagelse af et kredittilbud. Det foreslås endvidere fastsat i bestemmelsen, at debitorrenten og de øvrige omkostninger kan variere fra det i tilbuddet angivne i overensstemmelse med værdien af de underliggende obligationer.

Der er ikke fundet behov for at fastsætte en periode, i hvilken forbrugeren ikke kan acceptere kredittilbuddet. Bestemmelsen om betænkningstid tilsigter således ikke at hindre, at der på forbrugers foranledning kan indgås en kreditaftale umiddelbart efter, at forbrugeren i fornødent omfang har haft lejlighed til at sætte sig ind i kredittilbuddet.

Der henvises til lovforslagets § 1, nr. 6 (forslag til § 7 d) og bemærkningerne hertil.

2.1.4. Oplysning om årlige omkostninger i procent og ændringer i debitorrenten

2.1.4.1. Gældende ret

§ 16 i kreditaftaleloven omhandler beregningen af de årlige omkostninger i procent.

De årlige omkostninger defineres i stk. 1 som nutidsværdien på årsbasis af alle fremtidige eller eksisterende forpligtelser i form af udnyttede kreditmuligheder, tilbagebetalinger og omkostninger, der er aftalt mellem kreditgiveren og forbrugeren.

Efter § 16, stk. 2, skal de årlige omkostninger i procent beregnes ud fra den matematiske formel i lovens bilag 1. Stk. 3 og stk. 4, fastslår en række elementer, der skal indgå i beregningen af de årlige omkostninger i procent og i stk. 5-6 anføres visse antagelser, der skal gøres brug af ved beregningen, mens der i stk. 7, henvises til, at der ved beregningen om nødvendigt kan gøres brug af de supplerende antagelser, der er medtaget i bilag 1.

Bilag 1 suppleres i praksis af Retningslinjer om anvendelsen af direktiv 2008/48/EF (forbrugerkreditdirektivet) i forhold til omkostninger og de årlige omkostninger i procent, der er et arbejdsdokument af 8. maj 2012 fra Kommissionens tjenestegrene. Arbejdsdokumentet er et orienterende dokument og er ikke udtryk for Kommissionens officielle holdning til emnet, og det foregriber heller ikke Kommissionens stillingtagen.

De årlige omkostninger i procent har navnlig til formål at sætte forbrugeren i stand til at kunne sammenligne prisen på forskellige lån.

§ 9 i kreditaftaleloven omhandler kreditgivers pligt til at underrette forbrugeren om ændringer af debitorrenten. Det følger således af bestemmelsen, at kreditgiver – når der sker en ændring af debitorrenten – skal underrette forbrugeren om denne ændring.

Underretningen skal som udgangspunkt ske inden ændringen træder i kraft. Hvis årsagen til ændringen af debitorrenten er, at en referencesats er ændret, og at den ændrede referencesats er gjort tilgængelig for offentligheden, samt at der også hos kreditgiveren kan fås oplysninger om den ændrede referencesats, kan det i kreditaftalen fastsættes, at oplysningerne alene skal gives til forbrugeren med jævne mellemrum.

Efter § 9, stk. 4, kan underretning om en ændring i debitorrenten ske, efter at ændringen er trådt i kraft, hvis der er tale om refinansiering af variabelt forrentede lån mod pant i fast ejendom, der ydes på baggrund af obligationsudstedelse.

Bestemmelsen, der både omfatter realkreditlån og pengeinstitutters boliglån, finder anvendelse på rentetilpasningslån, hvor det ved en refinansiering ofte ikke vil være muligt at give oplysninger om den nye debitorrente før refinansieringen er gennemført og de bagvedliggende værdipapirer er realiseret.

Det forudsættes, at kreditgiveren i disse tilfælde hurtigst muligt underretter forbrugeren om ændringen, efter at denne er trådt i kraft.

2.1.4.2. Baggrund for lovforslaget

Efter artikel 17, stk. 1, i boligkreditdirektivet beregnes de årlige omkostninger i procent ud for den matematiske formel i direktivets bilag I.

I artikel 17, stk. 2, fastsættes en række elementer, der skal indgå i beregningen og i stk. 3-4 fastsættes en række antagelser, der skal indgå i beregningen. I stk. 7 fastsættes det, at de supplerende antagelser i bilag I anvendes, hvor det er relevant, til beregningen af de årlige omkostninger i procent.

I artikel 17, stk. 5, bestemmes det, at ved kreditaftaler, hvori der er aftalt en fast debitorrente for en indledende periode på mindst fem år, ved hvis udløb der forhandles om debitorrenten for at aftale en ny fast rente for en yderligere relevant periode, omfatter beregningen af den yderligere illustrative årlige omkostningsprocent, der anføres i ESIS, kun den indledende periode med fast rente, og den baseres på den antagelse, at restgælden tilbagebetales ved udløbet af perioden med den faste debitorrente.

Det bestemmes i artikel 17, stk. 6, at medlemslandene skal sikre, at forbrugeren ved kreditaftaler, der tillader variationer i debitorrenten, underrettes om de mulige konsekvenser af variationerne på de beløb, der skal betales, og på de årlige omkostninger i procent, som minimum ved hjælp af ESIS. Det skal ske ved at give forbrugeren en yderligere årlig omkostningsprocent, der illustrerer de mulige risici forbundet med en væsentlig stigning i debitorrenten. Hvis der ikke er et loft over debitorrenten, skal oplysningerne ledsages af en advarsel, der fremhæver, at de samlede kreditomkostninger for forbrugeren, der fremgår af de årlige omkostninger i procent, kan ændre sig.

Artikel 17, stk. 6, gælder dog ikke for kreditaftaler, som omfattet af stk. 5.

Det fastsættes i artikel 27, stk. 4, i boligkreditdirektivet, at i tilfælde, hvor ændringer i debitorrenten afgøres ved auktioner på kapitalmarkederne, og det derfor er umuligt for kreditgiver at underrette forbrugeren om ændringer i debitorrenten, før de får virkning, skal kreditgiver i god tid før auktionen skriftligt underrette forbrugeren på papir eller ved hjælp af et andet varigt medium om den forestående procedure og angive, hvordan det kan påvirke debitorrenten.

2.1.4.3. Lovforslagets indhold

Der er i stor udstrækning overensstemmelse mellem artikel 17 i boligkreditdirektivet med tilhørende bilag I og § 16 kreditaftaleloven og lovens bilag 1. Imidlertid findes der ikke i kreditaftaleloven bestemmelser svarende til artikel 17, stk. 5 og 6, i boligkreditdirektivet og boligkreditdirektivets bilag I indeholder visse yderligere bemærkninger og supplerende antagelser, som ikke er indeholdt i kreditaftalelovens bilag 1. Der henvises i den forbindelse til, at forbrugerkreditdirektivet, der ligger til grund for § 16 og bilag 1 i kreditaftaleloven, og boligkreditdirektivets bestemmelser om beregning af årlige omkostninger i procent er underlagt totalharmonisering.

Selv om det må antages, at der med artikel 17 i boligkreditdirektivet med tilhørende bilag I ikke er tilsigtet ændringer i beregningen af de årlige omkostninger i procent i forhold til de beregninger, der følger af forbrugerkreditdirektivet, er der således behov for at justere kreditaftaleloven for så vidt angår beregningen af de årlige omkostninger i procent for kreditaftaler, der sikres ved pant eller anden rettighed knyttet til fast ejendom.

Efter drøftelser med branchen og set i lyset af, at kreditaftalelovens bilag 1 suppleres af Kommissionens tjenestegrenes arbejdsdokument, jf. ovenfor pkt. 2.1.3.1, er det fundet mest hensigtsmæssigt at indsætte en ny bestemmelse med et tilhørende nyt bilag 4 til brug for beregningen af de årlige omkostninger i procent ved kreditaftaler, der sikres ved pant eller anden rettighed knyttet til fast ejendom.

Det foreslås på denne baggrund, at der i kreditaftaleloven indsættes en ny bestemmelse, hvori det bestemmes, at de årlige omkostninger i procent for kreditaftaler, der sikres ved pant eller anden rettighed knyttet til fast ejendom beregnes ved hjælp af den matematiske formel i et nyt bilag 4.

Den foreslåede bestemmelse indeholder tillige de generelle antagelser, der følger af artikel 17, stk. 2-4, i boligkreditdirektivet. Den foreslåede bestemmelse indebærer endvidere at forbrugeren ved kreditaftaler der sikres ved pant eller anden rettighed knyttet til fast ejendom, der tillader variationer i debitorrenten, underrettes om de mulige konsekvenser af variationerne på de beløb, der skal betales, og på de årlige omkostninger i procent. Underretningen skal som minimum ske ved hjælp af oplysningsskemaet (ESIS) i lovens bilag 5. Hvis der ikke er loft over debitorrenten skal underretningen ledsages af en advarsel, der fremhæver, at de samlede kreditomkostninger, der fremgår af de årlige omkostninger i procent, kan ændre sig.

Hvis der ved kreditaftalen er aftalt en fast debitorrente for en indledende periode på mindst 5 år, ved hvis udløb, der forhandles om debitorrenten for at aftale ny fast rente for en yderligere relevant periode, foreslås det, at beregningen af den yderligere illustrative årlige omkostningsprocent, der anføres i oplysningsskemaet (ESIS) som angivet i det foreslåede bilag 5, kun omfatter den indledende periode med fast rente, og at beregningen baseres på den antagelse, at restgælden tilbagebetales ved udløbet af perioden med den faste debitorrente.

For så vidt angår kreditaftalelovens regler om ændringer i debitorrenten svarer disse til artikel 27 i boligkreditdirektivet, bortset fra artikel 27, stk. 4, i boligkreditdirektivet, hvori det fastsættes, at kreditgiver – i situationer hvor ændringer i debitorrenten afgøres ved auktioner på kapitalmarkederne, og kreditgiver derfor ikke har mulighed for at underrette forbrugeren om ændringer, før de får virkning – i god tid før auktionen skal underrette forbrugeren skriftligt på papir eller ved hjælp af andet varigt medium om den forestående procedure og angive, hvordan det kan påvirke debitorrenten.

Der er på denne baggrund behov for, at kreditaftalelovens bestemmelse om, at underretning om en ændring i debitorrenten ved refinansiering af variabelt forrentede lån mod pant i fast ejendom, kan ske efter at ændringen er trådt i kraft, suppleres af et krav om, at forbrugeren underrettes om den forestående proces, inden refinansieringen finder sted.

Regeringen finder imidlertid ikke grundlag for at ophæve den eksisterende forpligtelse for kreditgiver til at underrette forbrugeren om ændringen, når denne er trådt i kraft.

Det foreslås på denne baggrund, at § 9, stk. 4, i kreditaftaleloven, affattes i overensstemmelse hermed.

Den foreslåede ordning indebærer således, at kreditgiveren forud for refinansiering af et variabelt forrentet lån mod pant i fast ejendom skal underrette forbrugeren om processen og angive, hvordan processen kan påvirke renten. Når refinansieringen er foretaget underrettes forbrugeren tillige om ændringen af debitorrenten.

Der henvises til lovforslagets § 1, nr. 8, 9 og 11 (forslag til § 9, stk. 4, § 16 a, og bilag 4.) og bemærkningerne hertil.

2.1.5. Førtidig tilbagebetaling

2.1.3.1. Gældende ret

Kreditaftalelovens § 26 regulerer forbrugers ret til førtidig tilbagebetaling. Stk. 1 giver forbrugeren en absolut ret til at indfri sine forpligtelser i henhold til en kreditaftale til enhver tid. Tilbagebetalingen kan ske helt eller delvist. Forbrugers tilbagebetaling udløser en ret til en reduktion af såvel renter som omkostninger for den resterende del af kreditaftalen. Bestemmelsens stk. 2-6 fastsætter regler for eventuel kompensation til kreditgiver som følge af den førtidige tilbagebetaling.

Ved gennemførelsen af forbrugerkreditdirektivet blev den hidtidige gældende retsstilling, hvorefter forbrugeren ikke har en lovbestemt ret til førtidig tilbagebetaling ved pantebreve i fast ejendom opretholdt. Der henvises til bemærkningerne til § 1, nr. 17 (forslag til §§ 26-28) i lovforslag nr. 91 af 16. december 2009 om ændring af lov om kreditaftaler og lov om markedsføring (ændringer som følge af forbrugerkreditdirektivet).

Efter § 26, stk. 7, i kreditaftaleloven finder reglerne om førtidig tilbagebetaling således ikke anvendelse på pantebreve i fast ejendom. Denne undtagelse finder anvendelse på realkreditlån men også på andre kreditaftaler mod pant i fast ejendom, herunder pantebreve, som en forbruger udsteder til et pengeinstitut. Undtagelsen gælder dog ikke kreditaftaler, hvor lånet sikres ved underpantsætning af ejerpantebrev eller ved udstedelse af skadesløsbrev, jf. pkt. 3.1 og 3.3 i de almindelige bemærk-

ninger til lovforslag nr. 186 af 22. januar 1992 om ændring af lov om kreditaftaler (kreditoplysninger i forbindelse med lån mod pant i fast ejendom).

Selv om der ikke er en lovbestemt ret til førtidig tilbagebetaling ved pantebreve i fast ejendom, er det praksis for de relevante kreditaftalers vedkommende, at der på aftaleretlig basis i vidt omfang indrømmes forbrugeren en ret til førtidig tilbagebetaling.

Retten til førtidig tilbagebetaling er således bl.a. et vigtigt element i det danske realkreditsystem. Realkreditlån udbetales generelt ved, at der udstedes obligationer, som modsvarer lånet både i beløb, løbetid og med hensyn til rentevilkår. Realkreditlån udløber, når alle ydelser er betalt. Det er dog muligt at indfri lånet tidligere, hvilket ofte sker på det danske realkreditmarked, for eksempel i forbindelse med omlægning af lånet eller ved ejerskifte.

2.1.5.2. Baggrund for lovforslaget

Boligkreditdirektivets artikel 25, stk. 1, fastsætter, at medlemslandene skal sikre, at forbrugeren har ret til helt eller delvis at frigøre sig fra sine forpligtelser i medfør af en kreditaftale, før aftalen udløber. I sådanne tilfælde har forbrugeren ret til en reduktion af forbrugeren samlede kreditomkostninger, der består af renter og omkostninger i den resterende del af aftalens løbetid.

Det fremgår af direktivets præambelbemærkning nr. 66, at medlemslandene bør sikre forbrugeren ret til førtidig indfrielse enten gennem lovgivning eller på anden måde, såsom gennem aftalebestemmelser. Det bemærkes i den forbindelse, at direktivet anvender udtrykket ”førtidig indfrielse” i samme betydning, som udtrykket ”førtidig tilbagebetaling” anvendes i kreditaftaleloven.

Efter artikel 25, stk. 2, kan medlemslandene fastsætte, at udøvelsen af retten til førtidig indfrielse underlægges visse betingelser. Disse betingelser kan omfatte tidsbegrænsninger på udøvelsen af rettigheden, en forskellig behandling, afhængigt af hvilken type debitorrente der er tale om, eller hvornår forbrugeren udøver sin rettighed, eller restriktioner med hensyn til de forhold under hvilke denne rettighed kan udøves.

Medlemslandene kan endvidere efter artikel 25, stk. 3, fastsætte, at kreditgiver har ret til en rimelig og objekt kompensation, når det er berettiget, for eventuelle omkostninger, som er direkte forbundet med den førtidige indfrielse, men pålægger ikke forbrugeren en sanktion. I den henseende overstiger kompensationen ikke kreditgivers økonomiske tab. Medlemslandene kan efter disse betingelser fastsætte, at kompensationen ikke må overstige et vist niveau eller kun tillades i et vist tidsrum.

I artikel 25, stk. 4, fastsættes, at kreditgiveren uden forsinkelse efter modtagelse af en anmodning fra forbrugeren på papir eller ved hjælp af et andet varigt medium skal give forbrugeren de oplysninger, der er nødvendige for at overveje muligheden for at frigøre sig fra sine forpligtelser i medfør af en kreditaftale, før aftalen udløber. Disse oplysninger skal mindst indeholde en angivelse af, hvor store konsekvenser det vil have for forbrugeren at frigøre sig fra sine forpligtelser, før kreditaftalen udløber, og en klar redegørelse for, hvilke antagelser der er anvendt. De eventuelle antagelser, der er anvendt, skal være rimelige og berettigede.

Endelig kan medlemslandene i medfør af stk. 5 fastsætte, at udøvelse af retten til førtidig indfrielse er betinget af, at der foreligger en legitim interesse hos forbrugeren, hvis den førtidige indfrielse sker i en periode, for hvilken der er aftalt fast forrentning.

2.1.3.3. Lovforslagets indhold

Efter kreditaftaleloven er der ikke ret til førtidig tilbagebetaling af pantebreve i fast ejendom. Boligkreditdirektivet indebærer imidlertid, at forbrugeren også ved pantebreve i fast ejendom skal sikres en ret til førtidig tilbagebetaling. Som anført er der overladt medlemslandene et valg i forhold til, om retten til førtidig tilbagebetaling skal fastsættes i loven eller sikres på anden måde, såsom gennem aftalebestemmelser.

Regeringen har i lyset heraf overvejet, hvilken model der er mest hensigtsmæssig i forhold til danske forhold.

I dag er der allerede i vidt omfang for de relevante kreditaftalers vedkommende på aftaleretlig basis indrømmet forbrugeren en ret til førtidig tilbagebetaling, der lever op til boligkreditdirektivets krav. Retten til førtidig tilbagebetaling (indfrielse) er således bl.a. et vigtigt element i det danske realkreditsystem.

På denne baggrund ser regeringen ikke behov for at gribe unødigt ind i navnlig den danske realkreditmodel, og der lægges således op til, at retten til førtidig tilbagebetaling gennemføres ved at stille krav til de relevante kreditaftaler. Det er herved ikke hensigten med lovforslaget, at der grundlæggende skal laves om på den måde, som retten til førtidig tilbagebetaling i dag sikres i de aftalebestemmelser, der sædvanligvis gælder på realkreditområdet mv.

Det foreslås nærmere, at der indsættes en bestemmelse i kreditaftaleloven om, at kreditgiver ikke kan indgå en kreditaftale, der er undtaget fra kreditaftalelovens bestemmelse om ret til førtidig tilbagebetaling, med en forbruger uden at forbrugeren i aftalen indrømmes en ret til helt eller delvis at frigøre sig fra sine forpligtelser i henhold til aftalen, før denne udløber.

Det foreslås endvidere, at det bestemmes, at en sådan kreditaftale skal indeholde vilkår om, at forbrugeren – i overensstemmelse med kravet i artikel 25, stk. 1, i boligkreditdirektivet – i tilfælde af førtidig tilbagebetaling har ret til en reduktion af forbrugerens samlede kreditomkostninger, der består af renter og omkostninger i den resterende del af aftalens løbetid, samt at en sådan aftale kan indeholde bestemmelser om, at kreditgiver i disse tilfælde har ret til kompensation for eventuelle omkostninger, der er direkte forbundet med den førtidige tilbagebetaling. Kompensationen skal være rimelig og fastsættes ud fra objektive kriterier.

Det foreslås desuden, at der fastsættes krav om, at kreditgiveren efter anmodning fra forbrugeren skal give forbrugeren de oplysninger, der er nødvendige for forbrugerens overvejelse af muligheden for førtidig tilbagebetaling.

Der henvises til lovforslagets § 1, nr. 11 (forslag til § 26 a) og bemærkningerne hertil.

2.2. Ændringer i lov om finansiel virksomhed

2.2.1. Kompetencekrav

2.2.1.1. Gældende ret

Der stilles i dag ikke særlige kompetencekrav i lovgivningen til de ansatte i pengeinstitutter og realkreditinstitutter, der rådgiver om kredit på samme måde, som det er tilfældet for de ansatte, der rådgiver om visse investeringsprodukter. På dette område har erhvervs- og vækstministeren fastlagt kompetencekrav i en bekendtgørelse udstedt i medfør af § 43, stk. 4, i lov om finansiel virksomhed.

For finansielle rådgivere er der i medfør af § 6, stk. 2, i lov om finansielle rådgivere udstedt en bekendtgørelse om kompetencekrav til finansielle rådgivere. Denne bekendtgørelse omfatter alene de virksomheder, som har en tilladelse som finansiell rådgiver i medfør af denne lov. Bekendtgørelsen stiller bl.a. krav om, at den finansielle rådgiver ved rådgivning om kreditaftaler skal besidde kendskab til kreditaftaler og tillægsydelser, der typisk udbydes på markedet. Hertil kommer, at den finansielle rådgiver skal have kendskab til lovgivningen om kreditaftaler til forbrugere samt lovgivning om gæld, og kendskab til processerne i forbindelse med fast ejendom og vurdering af fast ejendom, herunder tinglysningsprocessen. Endelig skal rådgiveren have en række mere overordnede kompetencer for, at denne kan rådgive om kreditaftaler.

2.2.1.2. Baggrunden for forslaget

Boligkreditdirektivet opstiller i artikel 9 krav til personalets viden og kompetencer hos kreditgivere og kreditformidlere. Det påhviler det enkelte medlemsland at fastsætte regler, som sikrer, at boligkreditgivere og boligkreditformidlere og deres personale besidder et tilstrækkeligt og ajourført videns- og kompetenceniveau omkring udformningen og bevillingen af kreditaftaler samt formidlingen af kreditaftaler og rådgivningen om disse. Der er i dag ikke fastsat sådanne regler for boligkreditgivere og boligkreditformidlere.

2.2.1.3. Lovforslagets indhold

Lovforslaget skal sikre, at de relevante personer hos såvel boligkreditgiver og boligkreditformidlere har et tilstrækkeligt videns- og kompetenceniveau, så det sikres, at forbrugeren modtager professionel og kompetent bistand i forbindelse med optagelsen af boligkredit.

Med forslaget til ændringen af lov om finansiell virksomhed § 43, stk. 4, revideres den eksisterende hjemmel for erhvervs- og vækstministeren til at fastsætte nærmere kompetencekrav for ansatte i penge- og realkreditinstitutter i forhold til de produkter, der rådgives om i bred forstand. Således vil erhvervs- og vækstministeren fortsat kunne fastsætte kompetencekravsregler om investeringsprodukter, som det gælder af den nuværende bestemmelse, men ligeledes vil der efter forslaget kunne fastsættes regler om kompetencekrav ved ydelsen af boligkredit og boligkreditformidling.

De krav, som følger af artikel 9 i boligkreditdirektivet vil blive gennemført ved den foreslåede bemyndigelse. Kravene til boligkreditgiverens og boligkreditformidlerens viden, som skal gennemføres i dansk lovgivning, skal være i overensstemmelse med de principper, der fremgår af direktivets bilag III. Af bilaget fremgår det, at der skal gennemføres regler, der opstiller krav til viden om produktkendskab og viden om lovgivningen, der gælder for kreditaftaler og forbrugerbeskyttelsesregler i almindelighed. Herudover skal de ansatte have viden om processen omkring køb af fast ejendom, vurdering af sikkerhed, kreditvurdering og indblik i tinglysningsgangen i forbindelse med fast ejendom. Herunder skal der være generel viden om markedet og god skik i bred forstand. Det er hensigten, at der ved udformningen af de nærmere regler vil blive fastsat differentierede krav til forskellige grupper af ansattes vidensniveau i forhold til relevans for den funktion, den pågældende ansatte udfører hos henholdsvis boligkreditgivere og boligkreditformidler.

Det er endvidere hensigten, at det på samme måde, som det gælder overholdelsen af kompetencekravene i henhold til den eksisterende bekendtgørelse om kompetencekrav til personer, der yder rådgivning om visse investeringsprodukter, vil påhvile den enkelte virksomhed at sikre, at de ansatte besidder de fornødne kompetencer, når de udfører rådgivning og andre tjenester i forbindelse med kredit til forbrugere med sikkerhed i fast ejendom.

Der vil blive indsat en overgangsordning for de boligkreditgivere og boligkreditformidlere, der udøvede sin virksomhed inden 20. marts 2014. Denne gruppe skal senest den 21. marts 2017 opfylde de kompetencekrav, der bliver fastsat til boligkreditgivere og boligkreditformidler som følge af boligkreditdirektivet.

De eksisterende regler for kompetencekrav til personer, der yder rådgivning om visse investeringsprodukter, ændres ikke som følge af dette lovforslag.

2.2.2. Regler om aflønning

2.2.2.1. Gældende ret

De gældende regler om aflønning af ansatte i penge- og realkreditinstitutter findes i lov om finansiel virksomhed § 71, stk. 1 nr. 9, samt §§ 77 a-d. Disse regler gælder for finansielle virksomheder og finansielle holding- og forsikringsholdingvirksomheder, og skal ses som et led i at sikre den pågældende virksomheds risikostyring. Reglerne stammer dels fra gennemførelsen af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2013/36/EU af 26. juni 2013 om adgang til at udøve virksomhed som kreditinstitut og om tilsyn med kreditinstitutter og investeringsselskaber, om ændring af direktiv 2002/87/EF og om ophævelse af direktiv 2006/48/EF og 2006/49/EF (CRD IV) og den danske politiske aftale om forsvarlig aflønningspolitik i den finansielle sektor af 31. august 2010 mellem den daværende regering (Venstre og Det Konservative Folkeparti), Socialdemokraterne, Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Det Radikale Venstre og Liberal Alliance.

Det følger af § 71, stk. 1, nr. 9, at såvel et penge- som realkreditinstitut skal have en skriftlig lønpolitik, der er i overensstemmelse med og fremmer en sund og effektiv risikostyring. Udover kravet til lønpolitikken indeholder bestemmelserne i § 77 a–§ 77 d en række restriktioner for udbetalingen af variable løndele til bestyrelsen, direktionen og andre såkaldte ”væsentlig risikotagere”, ligesom der er visse krav til offentliggørelse og indsendelse af oplysninger til Finanstilsynet vedrørende virksomhedens aflønning. Med andre væsentlige risikotagere menes ansatte, hvis aktiviteter har væsentlig indflydelse på virksomhedens risikoprofil.

Kommissionen har med hjemmel i artikel 94, stk. 2, i CRD IV udstedt Forordning nr. 604/2014 af 4. marts 2014 om supplerende regler til Europaparlamentets og Rådets direktiv 2013/36/EU for så vidt angår reguleringsmæssige tekniske standarder for kvalitative og passende kvantitative kriterier til identifikation af de medarbejderkategorier, hvis arbejde har en væsentlig indflydelse på instituttets risikoprofil.

Forordningen indeholder en række kvalitative krav til hvilke medarbejdere, der skal udpeges som væsentlige risikotagere. Kravene medfører bl.a., at medarbejdere, der kan påføre instituttet væsentlige kreditrisici, skal udpeges som væsentlige risikotagere.

§ 77 e i lov om finansiel virksomhed indeholder tillige en særskilt regel om aflønning af ansatte hos et penge- eller realkreditinstitut, der har tilladelse som værdipapirhandler i medfør af § 9, stk. 1, i lov om finansiel virksomhed. Efter denne bestemmelse må ansatte, der har direkte kundekontakt ikke modtage variable løndele, der er afhængig af opnåelse af et bestemt salgsmål af finansielle instrumenter til detailkunder.

De gældende regler omfatter imidlertid ikke den samme personkreds som personkredsen, der er omfattet af bestemmelser i artikel 7, stk. 2-4, i boligkreditdirektivet. Det vil derfor være nødvendigt at implementere artikel 7, stk. 2-4, i boligkreditdirektivet i dansk ret.

2.2.2.2. Baggrunden for forslaget

Det følger af boligkreditdirektivet artikel 7, stk. 2-4, at der for boligkreditgivere og boligkreditformidlere skal fastsættes regler om den måde, hvorpå boligkreditgiver og boligkreditformidlere aflønner deres personale, som skal være med til at sikre, at den pågældende optræder redeligt og rimeligt, gennemsigtigt og professionelt overfor forbrugeren.

Det fremgår ligeledes af artikel 7, stk. 3, litra a, i boligkreditdirektivet, at der skal fastsættes regler, der skal være med til at sikre, at boligkreditgivere har en aflønningspolitik, som er i overensstemmelse med og fremmer en forsvarlig og effektiv risikostyring i virksomheden. Som følge heraf må aflønningsstrukturene ikke indeholde elementer, der kan tilskynde de ansatte til at tage risici, som overskrider boligkreditgiverens risikotolerance.

Endelig skal lønpolitikken bidrage til at sikre, at interessekonflikter i videst muligt omfang undgås herunder særligt, at aflønningen af de ansatte ikke er afhængig af antallet eller andelen af imødekomne kreditansøgninger eller salgsmål i øvrigt.

2.2.2.3. Lovforslagets indhold

På baggrund af bestemmelserne i artikel 7, i boligkreditdirektivet foreslås det at indføre krav i lov om finansiel virksomhed, der skal være med til at sikre, at der også indgår et forbrugerbeskyttelses-hensyn ved aflønning af ansatte i penge- og realkreditinstitutter, der rådgiver samt yder eller bevilger kredit med pant i fast ejendom til forbrugere.

Det bemærkes i den forbindelse, at der i direktivet lægges op til, at der ved udformningen af aflønningsregler for penge- eller realkreditinstitutter udover hensyn til forbrugerinteresser også skal tages hensyn til aflønning som en del af virksomhedernes risikostyring.

Det er en naturlig del af en finansiel virksomhed, som det gælder for alle kommercielle virksomheder, at der finder salgsaktiviteter sted. Det er derfor som udgangspunkt heller ikke i sig selv et problem, at penge- eller realkreditinstituttet arbejder med salgsmål for sine produkter, for den enkelte ansatte eller for grupper af ansatte i virksomheden. Sådanne mål kan imidlertid anvendes af penge- eller realkreditinstituttet som en måde at fastsætte resultatløn for den enkelte ansatte eller grupper af ansatte i den finansielle virksomhed. I de tilfælde, hvor rådgivere i de finansielle virksomheder både har en rådgivende og en sælgende funktion i forhold til forbrugeren, er det imidlertid vigtigt, at salgsmålene ikke skaber en interessekonflikt, således at der er risiko for, at kundens interesse og behov for rådgivning ikke varetages.

Det er ligeledes vigtigt, at aflønningsstrukturene i et penge- eller realkreditinstitut er i overensstemmelse med og fremmer en forsvarlig risikostyring. Der må således ikke være strukturer, der tilskynder de ansatte til at påtage sig en overdreven risiko, som overskrider instituttets risikotolerance. Endelig skal aflønningsstrukturene sikre, at de ansatte følger de forretningsstrategier og målsætninger som ledelsen har fastlagt.

2.2.3. Basal indlånskonto

2.2.2.1. Gældende ret

Det følger af § 20 i bekendtgørelse nr. 928 af 28. juni 2013 om god skik for finansielle virksomheder, at et pengeinstitut ikke uden en individuel og saglig begrundelse kan nægte at oprette en almindelig indlånskonto. Begrundelsen skal på anmodning gives i papirformat eller på andet varigt medium. Bestemmelsen indeholder krav til pengeinstitutterne om at oprette en almindelig indlånskonto, medmindre der er en individuel saglig begrundelse for at nægte det.

En saglig begrundelse kan foreligge, hvis kunden optræder anstødeligt eller er til gene for pengeinstituttets øvrige kunder og/eller ansatte. Et pengeinstitut kan derimod ikke afvise at oprette en indlånskonto med den begrundelse, at kunden er registreret i RKI.

Der er ikke pligt til at knytte kreditfaciliteter eller andre ydelser til indlånskontoen som f.eks. netbank og adgang til direkte debitering (betalingservice).

Pengeinstitutter kan i dag frit opkræve et gebyr for en konto efter § 20.

2.2.3.2. Baggrunden for forslaget

Med baggrund i en henstilling fra EU-Kommissionen, som blev udstedt den 18. juli 2011 om adgang til en basal betalingskonto (2011/442/EU), blev der nedsat en arbejdsgruppe under Finanstilsynet bestående af repræsentanter fra Finanstilsynet, Forbrugerrådet Tænk, Finansrådet, Danmarks Nationalbank, Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen, Erhvervs- og Vækstministeriet og Nets Denmark A/S.

Arbejdsgruppen har afgivet ”Rapport om adgang til indlånskonti på fair og rimelige vilkår”, som erhvervs- og vækstministeren har offentliggjort den 20. oktober 2014. I rapporten anbefaler arbejdsgruppen, at pengeinstitutter skal forpligtes til at tilbyde en indlånskonto med ganske få funktioner gebyrfrit eller til højst 180 kr. om året. Beløbet reguleres med nettoprisindekset pr. 1. februar på baggrund af offentliggørelsen af nettoprisindekset pr. 10. januar. Gebyret reguleres første gang den 1. februar 2016. Denne konto skal som minimum give adgang til følgende funktioner:

- Indsætte og hæve kontanter.
- Kredittransaktioner til kontoen, eksempelvis løn, pension m.v. Kontoen skal kunne anvendes som NEM-konto.
- Et debetkort med saldokontrol eller et hævekort.

Der er tale om en udvidelse i forhold til den nugældende regulering, jf. afsnit 2.1., idet der efter arbejdsgruppens anbefaling også skal være adgang til et debetkort med saldokontrol eller et hævekort, ligesom der fastsættes et loft over et eventuelt gebyr for en sådan konto.

Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2014/92/EU af 23. juli 2014 om sammenlignelighed af gebyrer i forbindelse med betalingskonti, flytning af betalingskonti og adgang til betalingskonti med basale funktioner (PAD-direktivet) er vedtaget og skal være gennemført inden den 18. september 2016. Udover adgang til en basal betalingskonto (PAD-konto) indeholder direktivet regler om gennemsigtighed og sammenlignelighed af gebyrer i forbindelse med betalingskonti og flytning af betalingskonti. Med implementeringen af direktivet vil forbrugere få adgang til en indlånskonto med flere funktioner end det, som lægges op til med dette forslag. Ifølge rapporten fra arbejdsgruppen

under Finanstilsynet vil dette direktiv blive gennemført således, at pengeinstitutter får mulighed for at fastsætte et eventuelt gebyr, der giver dækning for samtlige omkostninger ved drift af denne konto samt en rimelig fortjeneste. Der vil for denne kontoform ikke blive fastsat et maksimalt gebyr.

2.2.3.3. Lovforslagets indhold

Det foreslås, at der indsættes en bemyndigelse i lov om finansiel virksomhed for ministeren til at gennemføre arbejdsgruppens anbefalinger.

2.3. Ændringer i lov om finansielle rådgivere

2.3.1. Lovens anvendelsesområde og definitioner

2.3.1.1. Gældende ret

En tilladelse som finansiel rådgiver i den gældende lov om finansielle rådgivere giver virksomheden tilladelse til at yde rådgivning om finansielle produkter.

En finansiel rådgiver er en virksomhed, der som led i dennes erhvervsmæssige hoved- eller bibe-skæftigelse yder rådgivning om finansielle produkter. Finansielle produkter defineres efter loven som kreditaftaler, indlån, forsikringer, pension og investeringsprodukter.

En finansiel rådgiver kan i dag derfor yde rådgivning om samtlige finansielle produkter med en og samme tilladelse.

Efter den gældende lov vil en virksomhed, der alene formidler eller administrerer boligkredit, hvor der ikke samtidig ydes rådgivning, derimod ikke kræve en tilladelse.

2.3.1.2. Baggrund for forslaget

Med vedtagelsen af boligkreditdirektivet skal der gennemføres regler for, under hvilken form boligkreditformidling kan ske, når den foretages af virksomheder, som ikke allerede er regulerede af den finansielle lovgivning og under Finanstilsynets tilsyn.

Boligkreditdirektivet stiller krav om, at formidlere af boligkreditaftaler til forbrugere skal have en tilladelse, og at der fremadrettet skal stilles forskellige krav til de virksomheder, der udøver denne form for virksomhed. Disse krav omfatter blandt andet, at virksomhederne skal være under tilsyn af en kompetent myndighed og krav til uddannelses- og kompetenceniveau samt erhvervsansvarsforsikring. I boligkreditdirektivets formidlingsbegreb indgår ligeledes rådgivning og administration af boligkredit. Det betyder, at såfremt en virksomhed beskæftiger sig med rådgivning om og administration af boligkredit vil dette med forslaget også kræve en tilladelse fra Finanstilsynet.

Ved boligkreditformidling til forbrugere forstås en fysisk eller juridisk person, som mod vederlag præsenterer eller tilbyder kreditaftaler eller udfører andet forberedende arbejde forud for indgåelsen af en boligkreditaftale og eventuelt indgår aftale med forbrugeren på en kreditgivers vegne. Administration eller andet forberedende arbejde forud for aftaleindgåelsen om en boligkredit vil ligeledes være omfattet af boligkreditformidlingsbegrebet, når dette sker mod vederlag.

Boligkreditaftaler omfatter kreditaftaler eller tilsagn om kreditaftaler, som er sikret enten ved pant eller ved en anden sikkerhed i fast ejendom til beboelse, eller som er sikret i form af en rettighed, der er knyttet til fast ejendom. Omfattet er tillige de kreditaftaler mellem en kreditgiver og en forbruger, som ligger til grund for erhvervelse eller bevarelse af ejendomsretten til grunde og projekterede bygninger.

Boligkreditaftaler vil omfatte boliglån og kassekredit, hvis kreditten er sikret ved et ejerpantebrev eller direkte pant i form af pantebrevslån i en fast ejendom. Ligeledes vil kreditaftaler ydet mod tilsvarende sikkerhed som ejerpantebrev eller direkte pant være omfattet af begrebet. En anden form for sikkerhed, som vil kunne anses for at være en kreditaftale ydet mod tilsvarende sikkerhed, er skadesløsbreve lyst på den faste ejendom, som bruges til beboelse og stilles til sikkerhed for en kreditaftale som anført.

Det er i denne sammenhæng ikke afgørende, om det er forbrugerens egen ejendom, der stilles som sikkerhed for, at en kreditaftale bliver karakteriseret som en boligkredit. Således vil en forbruger, som bor til leje, kunne optage et lån med sikkerhed i en andens ejendom, forudsat ejeren af denne ejendom, som bruges til beboelse, er indforstået hermed. I denne situation vil den pågældende boligkreditformidler skulle opfylde de foreslåede regler om bl.a. god skik i denne lov i forhold til debitor.

Definitionen af boligkreditaftaler er en gennemførelse af boligkreditdirektivets anvendelsesområde i artikel 3, nr. 1.

Af artikel 3, nr. 2, i boligkreditdirektivet, fremgår en lang række undtagelser fra anvendelsesområdet, som er beskrevet i det følgende.

Efter direktivets artikel 3, nr. 2, vil kreditaftaler med friværdi, som ydes af en kreditor mod pant i en ejendom, der bruges til beboelse, mod at kreditor på et senere tidspunkt modtager et beløb, som stammer fra et fremtidigt salg af denne ejendom, være undtaget fra direktivets anvendelsesområde. Denne undtagelse fra anvendelsesområdet gælder, uanset om kreditaftalen udbetales som et engangsbetaling, eller om der er tale om periodiske udbetalinger af kreditten. Undtaget i henhold til boligkreditdirektivet vil også være kreditaftaler med sikkerhed i en fast ejendom til beboelse, hvor tilbagebetalingen vil afhænge af en eller flere for forbrugeren indtrædende livsbegivenheder. Dette kunne f.eks. være kredit, som skal tilbagebetales i tilfælde af dødfald. Dette følger af artikel 3, stk. 2, litra a, nr. i og ii, i boligkreditdirektivet.

Direktivets artikel 3, stk. 2, litra b, undtager den situation, hvor en arbejdsgiver yder kreditaftaler alene til sine ansatte, og hvor dette alene sker som led i arbejdsgiverens bibeskæftigelse, og såfremt kreditaftalerne er enten rentefrie eller med årlige omkostninger i procent, der er lavere end den på markedet, når denne type aftaler ikke udbydes til offentligheden.

Af øvrige undtagelser fra boligkreditdirektivets anvendelsesområde kan nævnes undtagelsen i artikel 3, stk. 2, litra c, som vedrører rentefrie kreditter sikret med pant i en ejendom til beboelse, som ydes til forbrugeren uden, at der pålægges andre omkostninger end de, der er forbundet med sikringen af kreditaftalen. Det kan for eksempel være tinglysningsomkostninger. Kassekreditter, som tilbagebetales inden en måned, er heller ikke omfattet af anvendelsesområdet, jf. artikel 3, stk. 2, litra d. Kreditaftaler indgået som resultatet af et forlig indgået for retten eller et ved lov beføjet organ, jf.

artikel 3, stk. 2, litra e, samt de kreditaftaler, der vedrører omkostningsfri udskudt betaling af eksisterende gæld, og som ikke falder ind under anvendelsesområdet for artikel 3, stk. 1, litra a, er heller ikke omfattet af boligkreditdirektivets anvendelsesområde, jf. artikel 3, stk. 2.

I forbindelse med gennemførelsen af boligkreditdirektivet er det blevet vurderet, at de nævnte undtagelser fra anvendelsesområdet ikke bør gennemføres. I det omfang denne type kreditter ydes på det danske marked, er det vurderingen, at der for disse forbrugere vil være samme behov for forbrugerbeskyttelse, som der følger af boligkreditdirektivets regler i øvrigt. Det vurderes, at de nævnte undtagne kreditaftaler kun har en begrænset udbredelse på det danske marked for boligkredit.

En boligkreditformidler, som alene udbyder de af boligkreditdirektivet undtagne kreditaftaler i henhold til lovforslaget, vil også fremadrettet skulle have en tilladelse, men vil naturligvis kunne benytte sig af forslagens overgangsordning. Dette gælder også, såfremt en sådan udbyder af undtagne kreditaftaler kommer fra et andet EU-land eller et land, som EU har indgået aftale med på det finansielle område, og hvor dette land har valgt at gennemføre undtagelserne. En sådan udbyder vil kunne drive grænseoverskridende virksomhed, alene for så vidt angår undtagelserne.

2.3.1.3. Lovforslagets indhold

Det foreslås at ændre lov om finansielle rådgivere, så også boligkreditformidlere omfattes af loven. Rådgivning om kreditaftaler i dag er omfattet af den tilladelse, som en finansiell rådgiver får efter § 3 i lov om finansielle rådgivere. Fremadrettet vil rådgivning om og formidling af boligkreditaftaler i henhold til lovforslaget være udskilt som et særligt område, hvor der skal søges om en særskilt tilladelse. Det vil således i henhold til forslaget være muligt at have tilladelse som boligkreditformidler alene. Det bemærkes, at såfremt en virksomhed alene bistår forbrugere med at udføre andet forberedende arbejde eller anden administration forud for aftaleindgåelsen i forbindelse med boligkreditaftale, vil denne virksomhed ligeledes kræve Finanstilsynets tilladelse som boligkreditformidler i henhold til forslaget.

På denne baggrund ændres der i de eksisterende definitioner for en finansiell rådgiver og finansielle produkter samtidigt med, at der i forslaget indsættes nye definitioner som følge af gennemførelsen af boligkreditdirektivet.

Tidligere medførte definitionen i lov om finansielle rådgivere, at en finansiell rådgiver kunne rådgive forbrugere om finansielle produkter i bred forstand, herunder også om boligkreditaftaler. Med den foreslåede ændring vil en finansiell rådgiver ikke længere kunne rådgive forbrugere om boligkreditaftaler uden at have en særskilt tilladelse fra Finanstilsynet til at udøve denne form for virksomhed.

En virksomhed, der rådgiver om boligkredit eller formidler boligkredit, skal have en tilladelse fra Finanstilsynet som boligkreditformidler. Det foreslås således i affattelsen af § 2, stk. 2, at indsætte en definition af, hvad der skal forstås ved en boligkreditformidler. Definitionen svarer til boligkreditdirektivets definition på en »kreditformidler« i artikel 4. Af den foreslåede definition fremgår, at der skal være tale om en virksomhed eller en person, som erhvervsmæssigt præsenterer eller tilbyder boligkreditaftaler til forbrugere, eventuelt på vegne af en anden kreditgiver. Omfattet af en boligkreditformidlers virke i henhold til lovforslagets vil også være bistand af en forbruger med rådgivning, administration eller andet forberedende arbejde forud for indgåelsen af en boligkreditaftale.

Som en følge af at forslaget indfører en selvstændig definition af en boligkreditformidler, indskrænkes virksomhedsområdet samtidigt for de virksomheder, der har Finanstilsynets tilladelse som finansiel rådgiver efter den eksisterende definition af en finansiel rådgiver. Det bemærkes dog, at det vil være muligt for en finansiel rådgiver, som i dag har Finanstilsynets tilladelse som finansiel rådgiver at rådgive også om boligkredit i henhold til den foreslåede overgangsordning, som stiller krav om, at boligkreditformidlere, som ved lovens ikrafttræden har påbegyndt deres virksomhed, kan fortsætte deres virksomhed indtil den 21. marts 2017.

Tilsvarende er en boligkreditaftale blevet defineret som en aftale om kredit eller en aftale om tilsagn om kredit fra en kreditgiver til en forbruger mod sikkerhed i en fast ejendom til beboelse, se nærmere herom under afsnit 2.3.1.2.

Øvrige definitioner opretholdes, som de fremgår af den gældende lov om finansielle rådgivere.

2.3.2. Betingelser for tilladelse som boligkreditformidler

2.3.2.1. Gældende ret

Det har hidtil ikke været muligt at opnå tilladelse alene som boligkreditformidler i henhold til den gældende lov om finansielle rådgivere.

Virksomheder har kunnet søge om tilladelse som en finansiel rådgiver ved at opfylde de gældende betingelser for at få tilladelse til at yde erhvervsmæssig rådgivning om finansielle produkter til forbrugere, herunder også rådgivning om kreditaftaler, som omfatter det, der med forslaget fremadrettet defineres som en boligkredit.

Der stilles i dag en række betingelser for, at Finanstilsynet kan give tilladelse til, at en virksomhed kan yde rådgivning om finansielle produkter til forbrugerne. Disse betingelser gennemgås i det følgende.

Virksomheden skal have hovedkontor og hjemsted i Danmark for, at Finanstilsynet kan give en tilladelse.

Det er endvidere en betingelse, at virksomheden har forretningsgange på alle væsentlige aktivitetsområder. Herunder skal virksomheden have forretningsgange for håndtering af interessekonflikter mellem virksomheden og kunden. Forretningsgangene skal bidrage til at sikre, at virksomheden drives forsvarligt og i overensstemmelse med de regler, der gælder for denne form for virksomhed.

Medlemmerne af virksomhedens bestyrelse og direktion skal opfylde kravene til egnethed og hæderlighed for, at virksomheden kan få tilladelse fra Finanstilsynet.

For at sikre de kunder, der har et erstatningskrav mod virksomheden som følge af mangelfuld rådgivning, skal virksomheden have tegnet en erhvervsansvarsforsikring eller stille anden tilsvarende garanti, der sikrer virksomheden mod erstatningskrav som følge af erstatningspådragende adfærd.

Endelig skal virksomheden efter de gældende regler sikre, at de ansatte, som yder rådgivning om finansielle produkter, har tilstrækkelige kompetencer til at yde en forsvarlig rådgivning og lever op til de kompetencekrav, som Finanstilsynet har fastlagt for boligkreditformidlere.

2.3.2.2. Baggrund for lovforslaget

Det følger af artikel 29 i boligkreditdirektivet, at der skal etableres en tilladelsesordning for kreditformidlere. Direktivet anfører i den forbindelse hvilke krav og betingelser, der skal stilles for at blive godkendt efter en sådan ordning.

Direktivet stiller krav om visse faglige krav, og der opstilles ligeledes krav om, at den enkelte kreditformidler skal etablere en erhvervsansvarsforsikring samt, at der for ledelsen og den for kreditformidlingen ansvarlige stilles krav om ”fit and proper” godkendelse.

2.3.2.3. Lovforslagets indhold

De betingelser, der foreslås indført for at opnå tilladelse som boligkreditformidler, følger de allerede gældende betingelser for de finansielle rådgivere.

Der stilles i forslaget en række betingelser for, at Finanstilsynet kan give en virksomhed tilladelse til at udøve virksomhed som boligkreditformidler. Betingelserne er i overensstemmelse med boligkreditdirektivet, og hvad der i øvrigt gælder for denne form for virksomhed.

Således skal en virksomhed, der vil ansøge Finanstilsynet om tilladelse til at drive erhvervmæssig virksomhed som boligkreditformidler, have hovedkontor og hjemsted i Danmark for, at Finanstilsynet kan give virksomheden en tilladelse.

Det er endvidere en betingelse, at den virksomhed, som søger Finanstilsynet om tilladelse som boligkreditformidler, har forretningsgange på alle væsentlige aktivitetsområder. Herunder skal der være forretningsgange for håndteringen af interessekonflikter mellem virksomheden og kunden. Forretningsgangen skal ligesom forretningsgange på det øvrige finansielle område bidrage til at sikre, at virksomheden drives forsvarligt og i overensstemmelse med de regler, der gælder for denne form for virksomhed. Det er dog ikke en betingelse, at virksomheden er uafhængig, men alene at forbrugeren oplyses tydelig om et eventuelt interessefælleskab.

Medlemmerne af virksomhedens bestyrelse og direktion skal opfylde kravene til egnethed og hæderlighed for, at virksomheden kan få tilladelse fra Finanstilsynet. Dette krav svarer til, hvad der gælder i øvrigt på det finansielle område.

For at sikre de kunder, der har et erstatningskrav mod virksomheden som følge af mangelfuld rådgivning, fremgår det af forslaget, at en boligkreditformidlevirksomhed skal have tegnet en erhvervsansvarsforsikring eller anden tilsvarende garanti, der sikrer virksomheden mod erstatningskrav, som følge af erstatningsforpligtende adfærd, som betingelse for opnåelsen af tilladelse fra Finanstilsynet.

Størrelsen af præmien for en sådan erhvervsansvarsforsikring afhænger af virksomhedens aktiviteter, men der vil af Kommissionen blive udstedt en reguleringsmæssig teknisk standard, der fastsætter et minimumsbeløb for de krav, ansvarsforsikringen skal dække i henhold til artikel 29, stk. 2, litra a, i boligkreditdirektivet. Finanstilsynet vil efter forslaget skulle føre tilsyn med, at den enkelte virksomhed lever op til dette krav.

2.3.3. Grænseoverskridende virksomhed

2.3.3.1. Gældende ret

Da udøvelse af virksomhed som en finansiel rådgiver ikke er direktivreguleret, er der i lov om finansiel virksomhed ikke regler for grænseoverskridende finansielle rådgiveres aktiviteter udenfor Danmark. Det er således ikke muligt for en virksomhed, der har opnået en tilladelse fra Finanstilsynet som finansiel rådgiver at drive grænseoverskridende virksomhed på baggrund af Finanstilsynets tilladelse.

En finansiel rådgiver er derfor henvist til at undersøge de gældende nationale regler, der gælder i det pågældende land, hvor den finansielle rådgiver ønsker at drive sin virksomhed.

Finanstilsynet kan i henhold til den gældende lov om finansielle rådgivere give en udenlandsk virksomhed tilladelse som finansiel rådgiver, såfremt virksomheden allerede har en lignende tilladelse i et land indenfor Den Europæiske Union eller et land, som Unionen har indgået aftale med på det finansielle område.

2.3.3.2. Baggrund for lovforslaget

Af artikel 32 i boligkreditdirektivet fremgår, at der er etableringsfrihed og fri udveksling af tjensteydelser inden for den Europæiske Union for kreditformidlere. Dette medfører, at en tilladelse til at udføre boligkreditformidling i et medlemsland gælder i EU. Artikel 32 foreslås gennemført i et nyt kapitel 4 b om grænseoverskridende virksomhed.

2.3.3.3. Lovforslagets indhold

Det foreslås at gennemføre reglerne om grænseoverskridende virksomhed i artikel 32 i boligkreditdirektivet i et nyt kapitel 4 b. Reglerne i dette kapitel gør det muligt for en boligkreditformidler, som allerede har Finanstilsynets tilladelse, at udøve virksomhed i et andet land inden for Den Europæiske Union eller i et land, som fælleskabet har indgået aftale med. Virksomheder, som har Finanstilsynets tilladelse til at drive boligkreditformidlingsvirksomhed, skal, hvis de ønsker at drive grænseoverskridende virksomhed, give Finanstilsynet oplysning om, i hvilket land en filial eller en grænseoverskridende virksomhed ønskes etableret.

Finanstilsynet videresender herefter senest en måned efter modtagelsen af denne meddelelse disse oplysninger til de kompetente myndigheder i værtslandet, hvor boligkreditformidleren ønsker at udøve virksomhed. Boligkreditformidleren kan påbegynde sin virksomhed en måned efter den dato, hvor virksomheden af Finanstilsynet er blevet underrettet om videresendelsen til værtslandet.

Tilsvarende vil boligkreditformidlere med tilladelse i et andet medlemsland kunne udøve denne virksomhed i Danmark. Disse kreditformidlere kan påbegynde virksomhed her i landet en måned efter, at hjemlandets kompetente myndighed har afsendt meddelelse om virksomhedens hensigt til Finanstilsynet forudsat virksomhederne lever op til de for selskabsformen øvrigt gældende selskabsretlige krav for etableringen i Danmark. Dette betyder f.eks. at en filial i overensstemmelse med selskabsloven § 349, stk.2, ikke må påbegynde sin virksomhed før en anmeldelse af filialen er givet til Erhvervsstyrelsen.

2.3.4. Kompetencekrav

2.3.4.1. Gældende ret

Finanstilsynet har i dag fastlagt kompetencekrav for finansielle rådgivere i bekendtgørelse nr. 1251 af 1. november 2013 om kompetencekrav for finansielle rådgivere.

En finansiel rådgiver skal have viden og kompetencer inden for såvel kreditaftaler, indlån, forsikrings- og pensionsprodukter og investeringsprodukter, medmindre den finansielle rådgiver virker under overgangsordningen, som gælder frem til 2019.

Det er således et krav i dag, at den finansielle rådgiver kan rådgive om finansielle produkter i bred forstand. Således er det ikke muligt udelukkende at kunne rådgive om kreditaftaler og udelukkende at opfylde de kompetencekrav, der stilles i bekendtgørelsen til finansielle rådgiveres viden om kreditaftaler for at opnå tilladelse som finansiel rådgiver efter de gældende regler. Boligkreditaftaler er i dag som begreb ikke udskilt fra andre kreditaftaler i forhold til de finansielle rådgiveres kompetencer.

2.3.4.2. Baggrund for lovforslaget

Artikel 9 i boligkreditdirektivet stiller krav til personalets videns- og kompetenceniveau for blandt andre kreditformidlere, som i lovforslaget benævnes boligkreditformidlere. Det fremgår af denne artikel, at personalet skal have et ajourført og hensigtsmæssigt videns- og kompetenceniveau med hensyn til at udforme, tilbyde og bevilge kreditaftaler og udøvelse af kreditformidlingsaktiviteter og ydelsen af rådgivningstjenester. Med forslaget gennemføres denne bestemmelse i dansk ret ved, at der gives Finanstilsynet en bemyndigelse til at udstede nærmere regler om hvilke kompetencekrav, der skal gælde for boligkreditformidlere.

2.3.4.3. Lovforslagets indhold

Med lovforslaget bemyndiges Finanstilsynet til at fastsætte nærmere regler om de kompetencekrav, der skal gælde i henhold til loven på samme måde, som Finanstilsynet har denne bemyndigelse og har fastsat kompetencekrav for finansielle rådgivere i bekendtgørelsesform.

Reglerne gælder for de ansatte, som yder boligkreditformidling. Hjemlen skal sikre, at boligkreditformidlere har et tilstrækkelig videns- og kompetenceniveau, således at boligkreditformidlerens virksomhed er tilstrækkeligt professionel, og at forbrugerne på den måde sikres bedre kvalitet i boligkreditformidlingen.

Af de nærmere regler, som Finanstilsynet vil udstede, vil der fremgå visse minimumskrav, som skal være opfyldt, før man kan virke som boligkreditformidler. Kompetencekravet finder kun anvendelse på de ansatte i virksomheden, der yder rådgivning. Kompetencekravet finder ligesom det er tilfældet for finansielle rådgivere ikke anvendelse for administrativt personale hos boligkreditformidleren. Kompetencekravene vil dog til enhver tid gælde ledelsen hos boligkreditformidleren. Denne gruppe skal senest den 21. marts 2017 opfylde de kompetencekrav, der vil blive fastsat i bekendtgørelsesform.

Den foreslåede bestemmelse gennemfører artikel 9 i boligkreditdirektivet.

2.3.5. God skik, aflønning, interessekonflikter

2.3.5.1. Gældende ret

Det fremgår af § 7, i den gældende lov om finansielle rådgivere, at en finansiel rådgiver skal drive sin virksomhed i overensstemmelse med redelig forretningskik og god praksis inden for virksom-

hedsområdet. Bestemmelserne svarer til de bestemmelser for god skik, der gælder på det finansielle område i øvrigt. Der gælder i dag ikke regler for aflønningen af finansielle rådgivere.

Af § 8 i lov om finansielle rådgivere fremgår der i dag krav om, at en finansiel rådgiver skal have forretningsgange for håndteringen af interessekonflikter, som kan skade forbrugers interesse i forholdet mellem forbrugeren og virksomheden. Der er ikke tale om et generelt forbud mod provision, men det fremgår af lovens § 10, at såfremt en finansiel rådgiver modtager provision, skal de oplyse kunderne herom.

Bestemmelsen omfatter interessekonflikter i bred forstand, og det skal vurderes mindst en gang årligt om forretningsgangene fungerer efter hensigten. Forretningsgangen skal være offentlig tilgængelig og udleveres på anmodning. Reglerne i § 9, om finansielle rådgivers uafhængighed opstiller betingelser for, hvornår en finansiel rådgiver kan kalde sig uafhængig. Bestemmelsen har til formål at sikre, at en finansiel rådgiver, som betegner sig som uafhængig, ikke anbefaler kunder finansielle produkter, som den pågældende selv udbyder. Endelig fremgår det af § 10, at en finansiel rådgiver, som ikke er uafhængig, skal oplyse dette på virksomhedens hjemmeside.

2.3.5.2. Baggrunden for lovforslaget

Det fremgår af artikel 7 i boligkreditdirektivet, at også kreditformidlere, som i lovforslaget benævnes boligkreditformidlere, skal handle redeligt, rimeligt, gennemsigtigt og professionelt, når denne formidler eller yder rådgivningstjenester.

I boligkreditdirektivet er der ikke et forbud mod, at en kreditformidler er bundet til en kreditgiver. Det følger blandt andet af artikel 15, stk. 1, litra g, og at denne kreditformidler, hvor det er relevant, på anmodning skal oplyses om provisioner eller andre incitamenter, som en kreditformidler modtager fra en kreditgiver.

Ligeledes følger det af artikel 7, stk. 2 og stk. 4, i boligkreditdirektivet, at der skal indføres krav for kreditformidlere om udarbejdelsen af en aflønningspolitik, som skal sikre, at en kreditformidler optræder hensigtsmæssig i forhold til såvel forbrugeren, som den virksomhed kreditformidleren repræsenterer.

Med lovforslaget gennemføres de nævnte artikler i dansk ret for kreditformidlere.

2.3.5.3. Lovforslagets indhold

Det foreslås, at boligkreditformidlere skal være omfattet af god skik bestemmelsen i § 7, som den i dag gælder for finansielle rådgivere, da denne regel svarer til de bestemmelser om god skik, der i øvrigt gælder på det finansielle område.

God skik-regler har til formål at sikre og beskytte kunderne således, at de kan have tillid til markedet og de virksomheder, der agerer på markedet. Reglerne vil endvidere bidrage til at sikre et vel-fungerende marked. Der er tale om en dynamisk norm, som fastlægger rammerne for virksomhedens adfærd på markedet. Efter lovforslaget vil erhvervs- og vækstministeren fastsætte de nærmere regler om redelig forretningskik og god praksis for boligkreditformidlere. Bestemmelsen indeholder en adgang til at fastsætte regler om god skik svarende til, hvad der gælder på det øvrige finansielle område. Overtrædelse af visse af bestemmelserne vil på samme måde blive strafbelagt.

For at sikre det bedste overblik for såvel forbrugere som kreditgivere og boligkreditformidlere er det tanken, at alle god skik-regler om boliglån vil blive udskilt fra den eksisterende bekendtgørelse om god skik for finansielle virksomheder og samles i den nye bekendtgørelse. Således vil alle regler om god skik i forbindelse med lån med sikkerhed i fast ejendom være samlet i en ny god skik-bekendtgørelse, som også vil indeholde nye bestemmelser om god skik for boligkreditformidlere. Denne bekendtgørelse skal gælde for både penge- og realkreditinstitutter, boligkreditformidlere og ejendomskreditselskaber.

De eksisterende regler om god skik for boligkredit, vil som følge af boligkreditdirektivets bestemmelser blive suppleret med følgende:

Det gælder forpligtelsen i artikel 8 i boligkreditdirektivet om, at oplysninger, der gives til forbrugeren i forbindelse med boligkredit, skal gives forbrugeren omkostningsfrit. Af artikel 10 fremgår, at markedsføring om kreditaftaler skal være rimelige og entydige og ikke-vildledende og må ikke skabe forkerte forventninger.

I artikel 11 anføres, at visse standardoplysninger, der skal gives forbrugeren, skal gives ved enhver reklame for kreditaftaler. I det omfang disse ikke allerede er dækket af den gældende prisoplysningsbekendtgørelse, vil disse ligeledes skulle indarbejdes i en kommende god skik-bekendtgørelse for boligkredit.

Herudover angiver artikel 13 i boligkreditdirektivet en række minimumsoplysninger om henholdsvis kreditgiver og kreditaftalen, som boligkreditgiveren skal stille til rådighed på en klar og forståelig måde for forbrugeren. Denne artikel indarbejdes ligeledes i den kommende bekendtgørelse.

I den kommende god skik-bekendtgørelse for boligkredit, vil der derudover skulle udarbejdes regler for, i hvilke tilfælde kombinations- og pakkesalg, som det fremgår af artikel 12, vil kunne tillades.

Af den kommende bekendtgørelse om god skik for boligkredit vil der, som en gennemførelse af artikel 18 i boligkreditdirektivet, skulle findes regler om, at en kreditgiver skal foretage en grundig kreditvurdering. Det skal tillige sikres, at der sker dokumentation for kreditvurderingen og, at der er fastlagt procedurer herfor. Ved gennemførelsen af disse regler vil der blive taget hensyn til samspillet med ledelsesbekendtgørelsens regler om kreditvurdering.

Der vil tillige i den kommende bekendtgørelse være regler om, at en kreditvurdering skal ske på baggrund af oplysninger, som kreditgiver er forpligtet til at indhente fra relevante interne og eksterne kilder, jf. direktivets artikel 20. Kreditgiveren skal præcisere de nødvendige oplysninger, som forbrugeren skal fremlægge i forbindelse med kreditvurderingen.

Der fastsættes med direktivets artikel 22 regler for, hvordan rådgivning om boliglån skal ydes.

Der nævnes eksplicit i artikel 23, at der ved gennemførelsen af boligkreditdirektivet skal udarbejdes regler, der sikrer, at forbrugeren på nærmere angivne betingelser har ret til at konvertere kreditaftalen til en anden valuta, eller at der etableres en ordning for at begrænse forbrugers valutarisiko i forbindelse med eksponeringen i en anden valuta. Reglerne herom vil ligeledes blive en del af de nye god skik-regler for boligkredit.

Herudover vil der som følge af artikel 24 i direktivet skulle indføres regler om, at indeks og referencerter til beregningen af debitorrenten er tydelige, tilgængelige og verificerbare for kreditaftalens parter. Endelig vil bekendtgørelsen, som følge af artikel 28, skulle fastlægge, at kreditgiver skal udvise rimelig tilbageholdenhed, inden der indledes en tvangsauktion, set i lyset af de betydelige konsekvenser dette vil have for kreditgivere, forbrugere og potentielt den finansielle stabilitet.

Det foreslås ligeledes, at der indføres regler om aflønning af ansatte i virksomheder, der har tilladelse som boligkreditformidler. De foreslåede regler svarer til, hvad der indføres for ansatte i penge- og realkreditinstitutter, jf. lovforslagets § 2, nr. 4, og i lov om pantebrevsselskaber i lovforslagets § 4, nr. 20. Der henvises til de almindelige bemærkninger i afsnit 2.2.2. Hermed gennemføres artikel 7, stk. 2-4.

Det foreslås, at der for boligkreditformidlere skal gælde de samme regler om forretningsgange for håndteringen af interessekonflikter i forholdet mellem boligkreditformidlere og forbrugere, som i dag gælder for forholdet mellem finansielle rådgivere og forbrugere. På samme måde foreslås der ikke i forslaget noget generelt forbud mod, at en boligkreditformidler modtager provision eller vederlag fra f.eks. en kreditgiver. Det fremgår af ændringen til forslaget, at den eksisterende regel for finansielle rådgivere, om at der skal oplyses om en eventuelt provision eller vederlag skal udstrækkes til også at gælde boligkreditformidlere. Der er tale om et supplement til bestemmelsen om, at der skal være forretningsgange for håndteringen af interessekonflikter. En boligkreditformidler skal på samme måde, som det er gældende for finansielle rådgivere i sine forretningsgange, jf. § 8, stk. 1, anføre, hvordan denne sikrer, at dette forhold ikke skader kundens interesser.

Forslaget til formuleringen af § 8, stk. 1, begrænser imidlertid ikke interessekonflikter til spørgsmålet om provision og andet vederlag men gælder alle typer interessekonflikter, der kan opstå mellem forbrugeren og boligkreditformidleren.

Det fremgår af udformningen af § 8, stk. 1, 2. pkt., i forslaget, at en boligkreditformidler mindst én gang årligt skal vurdere, om forretningsgangen for interessekonflikter fungerer efter hensigten og afhjælpe eventuelle mangler ved denne. Herved sikres det, at forretningsgangen løbende er opdateret i forhold til virksomhedens og forretningens omfang, og at interessekonflikter imødegås. Dette er også det krav, der stilles til øvrige finansielle virksomheder.

En boligkreditformidler skal på samme måde, som det gælder for en finansiel rådgiver efter forslaget til § 8, stk. 2, offentliggøre virksomhedens forretningsgang om interessekonflikter, og den skal være tilgængelig på boligkreditformidlerens hjemmeside. Har boligkreditformidleren ikke en hjemmeside, skal forretningsgangen udleveres efter anmodning.

Med ændringerne af § 9 indsættes der med forslaget tilsvarende krav til uafhængighed, som i dag er gældende for finansielle rådgivere. Således foreslås det, at de samme tre betingelser, for at en finansiel rådgiver må anvende betegnelsen "uafhængig" eller tilsvarende betegnelser, der giver indtryk af, at virksomheden yder uafhængig rådgivning, også skal gælde for boligkreditformidlere med de nødvendige ændringer, der følger af artikel 22, stk. 4, i boligkreditdirektivet.

For at kunne kalde sig uafhængig må en boligkreditformidler, som det også gælder en finansiel rådgiver, ikke modtage provision eller andet vederlag fra virksomheder, hvorfra boligkreditformidleren formidler boligkredit eller andre af denne virksomheds produkter.

Bestemmelsen skal sikre, at den boligkreditformidler, som rådgiver forbrugeren, ikke har en økonomisk interesse i, at den forbruger, som virksomheden rådgiver, erhverver et bestemt finansielt produkt. Det bemærkes, at der ikke er tale om et egentlig forbud mod at afsætte produkter, som boligkreditformidleren har en interesse i at afsætte, men at boligkreditformidleren i dette tilfælde ikke vil være uafhængig og så heller ikke må betegne sig som sådan.

Det følger endvidere af forslaget, jf. § 9, stk. 1, nr. 3, som er et nyt krav, for at virksomheder omfattet af loven kan betegne sig som uafhængig, at en boligkreditformidler og finansiell rådgiver for at kunne anvende betegnelsen ”uafhængig” skal tage et tilstrækkeligt stort antal boligkreditaftaler i betragtning ved rådgivning. Hermed gennemføres artikel 22, stk. 4, litra a, i boligkreditdirektivet. Vurderingen af om dette nye og fjerde uafhængighedskrav om at tage et tilstrækkeligt stort antal finansielle produkter henholdsvis kreditaftaler i betragtning er opfyldt, skal ske ud fra forholdets natur.

De to øvrige betingelser for at kunne bruge betegnelsen uafhængig er således, som det også er gældende for finansielle rådgivere, at der ikke må være snævre forbindelser, jf. § 5, nr. 17, i lov om finansiell virksomhed, mellem en boligkreditformidler og en finansiell virksomhed eller anden virksomhed, som sælger eller formidler finansielle produkter.

Den sidste betingelse, for at en finansiell rådgiver i henhold til forslaget vil kunne betegne sig som uafhængig, er, jf. den gældende lovs § 9, nr. 3, at denne ikke udbyder finansielle produkter, som virksomheden samtidig yder rådgivning om til forbrugeren.

Det fremgår af forslagens § 10, at såfremt en boligkreditformidler ikke er uafhængig, skal dette på samme måde, som det gælder for en finansiell rådgiver, fremgå af virksomhedens hjemmeside. Virksomheden skal i denne forbindelse også oplyse om størrelsen af eller beregningsgrundlaget for en eventuel provision eller andet vederlag fra virksomheder, der tilbyder eller formidler finansielle produkter. Hvis virksomheden ikke har en hjemmeside, skal disse oplysninger gives på anmodning.

2.3.6. Tilsyn

2.3.6.1. Gældende ret

De virksomheder, der i dag alene yder boligkreditformidling som defineret efter forslaget uden samtidig at yde rådgivning, er i dag ikke omfattet af noget tilsyn. Boligkreditformidling kan ydes som en del af den ydelse, som en finansiell rådgiver tilbyder og skal i dette tilfælde have Finanstilsynets tilladelse og vil dermed være under det generelle tilsyn af Finanstilsynet.

2.3.6.2. Baggrund for forslaget

Det følger af artikel 34 i boligkreditdirektivet, at der skal føres tilsyn med kreditformidlers aktiviteter.

Direktivet indeholder endvidere i artikel 34, stk. 2-6, regler, der fordeler ansvaret mellem hjemlandet og værtslandet i de tilfælde, hvor en kreditformidler yder grænseoverskridende aktiviteter i form af henholdsvis filial eller tjenesteyder. Således påhviler det de kompetente myndigheder i et medlemsland, hvor en boligkreditformidler har en filial at sikre, at den tjeneste, der ydes af boligkreditformidleren på det pågældende område er i overensstemmelse med artikel 7, stk. 1, artikel 8-11, 13-17, 20, 22 og 39 i boligkreditdirektivet samt foranstaltninger vedtaget i medfør heraf. På samme måde påhviler det Finanstilsynet at sikre, at filialer af boligkreditformidlere fra andre EU-lande eller

lande som EU har indgået aftale med på det økonomiske område i deres virksomhed overholder samme artikler, når virksomheden ydes i Danmark.

2.3.6.3. Lovforslagets indhold

Det foreslås i teksten til forslaget § 11, at Finanstilsynet skal føre tilsyn med, at boligkreditformidlere overholder de med denne lov fastsatte regler. Tilsynet vil være risikobaseret og indeholde mulighed for, at Finanstilsynet via inspektioner kan kontrollere, at selskaberne opfylder lovens krav til at opretholde en tilladelse. Finanstilsynet kan undersøge, om selskaberne har forretningsgange for overholdelse af lovens krav og de i medfør af denne udstedte bekendtgørelser. Der er tale om bekendtgørelser om god skik, kompetencekrav og at kravene i praksis opfyldes.

Finanstilsynet kan endvidere gribe ind og påbyde selskabet at afsætte en direktør, den for boligkreditgivningen ansvarlige person eller påbyde et bestyrelsesmedlem at nedlægge sit hverv, hvis de pågældende personer ikke længere opfylder kravene om egnethed og hæderlighed.

Som i den øvrige finansielle lovgivning foreslås det, at Finanstilsynets bestyrelse indgår i tilsynet med loven, og at afgørelser truffet i medfør af loven vil kunne indbringes for Erhvervsankenævnet.

Der indsættes endvidere regler om Finanstilsynets tilsyn med filialer i Danmark af boligkreditformidlere, der er meddelt tilladelse i et andet land inden for Den Europæiske Union eller i et land, som Unionen har indgået aftale med på det finansielle område. Dette tilsyn skal sikre efterlevelse af lovforslagets kapitel 3 og 4 samt regler udstedt i medfør af disse bestemmelser.

Det foreslås endvidere, at Forbrugerombudsmanden, svarende til hvad der gælder efter den øvrige finansielle lovgivning, får adgang til at anlægge sag vedrørende handlinger, der strider mod redelig forretningsskik og god praksis, herunder sag om forbud, påbud, erstatning og tilbagesøgning af uretmæssigt opkrævede beløb.

Det foreslås, at Finanstilsynets tilsyn med boligkreditformidlere finansieres via afgifter, som betales af de finansielle rådgivere efter reglerne om afgifter i kapitel 22 i lov om finansiel virksomhed. Det foreslås i henhold hertil, at de virksomheder, der er boligkreditformidlere, betaler et årligt gebyr på 7.500 kr.

Som i den øvrige finansielle lovgivning kan afgørelser truffet i medfør af loven indbringes for Erhvervsankenævnet.

2.4. Ændringer i lov om pantebrevsselskaber

2.4.1 Lovens anvendelsesområde

2.4.1.1 Gældende ret

Den gældende lov om pantebrevsselskaber finder anvendelse på erhvervmæssig handel med pantebreve og kan kun udføres i selskabsform og efter, at Finanstilsynet har givet selskabet tilladelse.

Tilladelsen forudsætter opfyldelsen af de i loven angivne betingelser. Se nærmere herom under afsnit 2.4.2.

Lov om pantebrevsselskaber omfatter ikke kreditgivere, der alene yder lån med pant eller anden sikkerhed i fast ejendom til forbrugere. Der findes en stor gruppe af kreditgivere, der yder lån med fast ejendom til forbrugere, og som allerede er under tilsyn af Finanstilsynet. Dette gælder for penge- og realkreditinstitutter. For så vidt angår den resterende gruppe af långivere, der yder lån med pant i fast ejendom uden at være omfattet af lov om finansiel virksomhed eller lov om pantebrevsselskaber, er i dag reguleret af markedsføringslovens generelle adfærdsregler om god skik, vildledning og andre former for adfærd i strid med god markedsføringsskik, prisoplysninger m.v., og er underlagt Forbrugerombudsmandens tilsyn.

2.4.1.2 Baggrund for forslaget

Det følger af artikel 35 i boligkreditdirektivet, at der i dansk ret skal indføres regler og en tilsynsordning for de kreditgivere, som yder boligkredit til forbrugere, og som ikke allerede er omfattet af en tilsynsordning på det finansielle område.

2.4.1.3 Lovforslagets indhold

Med forslaget til ændring af lov om pantebrevsselskaber ændres lovens anvendelsesområde til foruden at omfatte de selskaber, der i dag benævnes pantebrevsselskaber, og som erhvervsmæssigt handler med pantebreve, til også at omfatte de kreditgivere, som yder kredit til forbrugere, og som ikke allerede er omfattet af en tilsynsordning på det finansielle område. De selskaber, der herefter er omfattet af loven, vil blive benævnt ejendomskreditselskaber.

Samtidig foreslås det at ændre navnet på loven til lov om ejendomskreditselskaber.

Med ændringen af lovens titel og ændringen af benævnelsen af de virksomheder, der er omfattet af lov om ejendomskreditselskaber, vil loven omfatte de aktiviteter, der er omfattet af den gældende lov om pantebrevsselskaber samt de aktiviteter, der er omfattet af artikel 35 i boligkreditdirektivet, der stiller krav om, at de kreditgivere, som yder boligkredit til forbrugere, og som ikke allerede er omfattet af en tilsynsordning på det finansielle område, skal reguleres i national ret.

Det er med lovforslaget ikke muligt udelukkende at opnå en tilladelse til erhvervsmæssig handel med pantebreve, sådan som det er efter den gældende lov om pantebreve. Tilladelsen som ejendomskreditselskab åbner for et bredere virksomhedsområde for det enkelte selskab. Det er ikke fundet nødvendigt at opretholde en mulighed for udelukkende at have tilladelse til at handle erhvervsmæssigt med pantebreve, da hovedparten af de selskaber, som i dag har tilladelse som pantebrevsselskab også låner penge til forbrugere med pant i fast ejendom. Der er få selskaber, der alene driver virksomhed med erhvervsmæssig handel med pantebreve. Lovforslaget giver mulighed for, at denne aktivitet kan opretholdes. Tilsvarende vil »pantebrevsselskab« kunne opretholdes i en periode på 5 år. Virksomheder, der kun handler erhvervsmæssigt med pantebreve skal alene opfylde de bestemmelser i lovforslaget, som gælder for denne aktivitet.

Den nye gruppe af selskaber, som er omfattet af forslagets begreb »ejendomskreditselskaber« udover den eksisterende gruppe, som har tilladelse som pantebrevsselskaber, er en kreditgiver, som yder boligkredit til forbrugere sikret ved pant eller tilsvarende sikkerhedsstillelse eller anden ret-tighed som knyttet til en fast ejendom til beboelse eller kreditaftaler, som ligger til grund for erhvervelse eller bevarelse af ejendomsretten til grundarealer eller projekterede grundarealer. Denne aktivitet har ikke tidligere krævet finanstilsynets tilladelse.

2.4.2 Tilladelse som ejendomskreditselskab

2.4.2.1. Gældende ret

Der stilles i dag i den finansielle lovgivning ikke særlige krav til de virksomheder, som yder boligkredit, såfremt disse ikke allerede er omfattet af lov om finansiell virksomhed eller lov om pantebrevsselskaber.

Finansieringsselskaber er i dag reguleret af markedsføringslovens generelle adfærdsregler om god skik, vildledning og andre former for urimelig handelspraksis, prisoplysninger m.v., og er underlagt Forbrugerombudsmandens tilsyn.

2.4.2.2 Baggrund for forslaget

Det følger af boligkreditdirektivet, at området for kredit til forbrugere mod sikkerhed i fast ejendom til beboelse skal være under tilsyn. Det fremgår af artikel 35 i boligkreditdirektivet, at en boligkreditgiver, som ikke er et penge- eller realkreditinstitut, skal gennemgå en godkendelsesproces forud for registrering i et register og være underlagt en kompetent myndigheds tilsynsordninger. Direktivet stiller ikke nærmere krav til, hvad der skal indgå i godkendelsesprocessen og tilsynsordningen.

2.4.2.3 Lovforslagets indhold

Med lovforslaget udbredes den eksisterende tilsynsordning for pantebrevsselskaber til også at omfatte boligkreditgivere. Disse benævnes samlet ejendomskreditselskaber. En tilladelse som ejendomskreditselskab vil give mulighed for både erhvervmæssig handel med pantebreve og erhvervmæssig ydelse af boligkreditaftaler. Såfremt et ejendomskreditselskab både yder boligkredit og handler med pantebreve, vil ejendomskreditselskabet skulle opfylde alle krav i henhold til det foreslåede, mens et ejendomskreditselskab, som kun handler med pantebrev skal opfylde de krav, der gælder i dag efter den gældende lov om pantebrevsselskaber.

Det foreslås, at et ejendomskreditselskab, ligesom det i dag gælder for et pantebrevsselskab, skal drives enten som et anpartsselskab eller et aktieselskab. Derudover foreslås det, at der skal gælde samme krav til egnethed og hæderlighed for ledelsen af ejendomskreditselskabet svarende til, hvad der gælder ifølge den gældende lov om pantebrevsselskaber. Med henblik på at gennemføre boligkreditdirektivets bestemmelser indsættes tillige regler om, at der skal udpeges en ansvarlig for kreditgivningen som på samme måde, som det i dag gælder, at der skal udpeges en person, som er ansvarlig for handelen med pantebreve. Disse skal opfylde krav til egnethed og hæderlighed. Der er intet til hinder for, at Finanstilsynet ud fra en konkret vurdering af såvel selskabets aktiviteter og den pågældende person kan godkende, at en og samme person kan være ansvarlig for såvel pantebrevshandel og ansvarlig for kreditgivningen i ejendomskreditselskabet, såfremt forholdene tilsiger dette.

På samme måde som det i dag gælder for pantebrevsselskaber, der indgår aftaler med forbrugere i forbindelse med pantebrevshandel, skal et ejendomskreditselskab stille sikkerhed for de af forbrugernes midler, som virksomheden måtte være i besiddelse af i forbindelse med boligkreditgivningen og pantebrevshandelen. Endvidere skal et ejendomskreditselskab, på samme måde som det i dag gælder pantebrevsselskaber, efter forslaget indsende erklæring fra sin revisor med godkendelsen af denne sikkerhed.

Når et ejendomskreditselskab opfylder kravene, vil Finanstilsynet senest 6 måneder efter modtagelsen af nødvendige oplysninger træffe afgørelse om tilladelse. Finanstilsynet opretter et nyt register over de ejendomskreditgivere, som opnår tilladelse. Registeret skal være tilgængeligt på Finanstilsynets hjemmeside. Disse regler svarer til reglerne i den gældende lov om pantebrevsselskaber.

2.4.3 Informationskrav og god skik m.v.

2.4.3.1 Gældende ret

Pantebrevsselskaber og finansielle virksomheder, der handler erhvervsmæssigt med pantebreve, og som er omfattet af Finanstilsynets tilsyn, skal i dag opfylde nærmere fastsatte oplysningskrav. For boligkreditgivere, som ikke er en finansiell virksomhed i dag, gælder der ikke tilsvarende regler om, at der skal gives oplysninger til forbrugeren i forbindelse med ydelsen af kreditten. Denne gruppe af ikke regulerede boligkreditgivere er alene underlagt de regler om information til kunderne, som følger af markedsføringslovens bestemmelser. I markedsføringsloven er der f.eks. forbud mod vildledning og utilbørlig markedsføring.

2.4.3.2 Baggrunden for forslaget

Boligkreditdirektivet indeholder en række forbrugerbeskyttende regler, som en boligkreditgiver skal opfylde i forhold til forbrugeren, se nærmere herom nedenfor under punkt 2.4.3.3. På denne måde lægges der en minimumsstandard for den beskyttelse, som en boligkreditgiver skal leve op til. Det skal sikres, at forbrugeren ikke optager en kredit, som denne ikke forstår konsekvenserne af eller betingelserne for.

2.4.3.3 Lovforslagets indhold

Det foreslås, at et ejendomskreditselskab skal drive sin virksomhed i overensstemmelse med redelig forretningsskik og god praksis inden for virksomhedsområdet. Bestemmelsen svarer til de gældende bestemmelser om god skik, der findes i lovgivningen på det finansielle område.

Erhvervs- og vækstministeren får med loven bemyndigelse til at fastsætte nærmere regler om redelig forretningsskik og god praksis for ejendomskreditselskaber. Der vil blive udstedt regler, der svarer til, hvad der gælder på det øvrige finansielle område.

Den nye bekendtgørelse vil indeholde regler om god skik, der udover at gælde for penge- og realkreditinstitutter også skal gælde for ejendomskreditselskaber og boligkreditformidlere. Boligkreditformidlere omtales nærmere i lovforslagets § 3 med bemærkninger.

De eksisterende regler om god skik for lån med pant i fast ejendom vil som følge af boligkreditdirektivets bestemmelser blive suppleret med følgende:

Efter artikel 7 i boligkreditdirektivet gælder der en forpligtelse for kreditgivere og kreditformidlere til at handle redeligt, rimeligt, gennemsigtigt og professionelt, når denne udformer kreditprodukter, bevilger, formidler eller yder rådgivningstjenester, eller når en kreditaftale indgås.

Det gælder ligeledes forpligtelsen i artikel 8 i boligkreditdirektivet om, at oplysninger, der gives til forbrugeren i forbindelse med boligkredit, skal gives forbrugeren omkostningsfrit. Af artikel 10 fremgår, at markedsføringsmeddelelser af kreditaftaler skal være rimelige og entydige og ikke-vildledende, og må ikke skabe forkerte forventninger. Dette er allerede et krav, der følger af den eksisterende god skik-bekendtgørelse men vil fremadrettet også fremgå af den kommende bekendtgørelse om god skik for boligkredit.

I artikel 11 anføres, at visse standardoplysninger, der skal gives forbrugeren, skal gives ved enhver reklame for kreditaftaler. I det omfang disse ikke allerede er dækket af den gældende bekendtgørelse om information til forbrugere om priser m.v. i pengeinstitutter (prisoplysningsbekendtgørelsen),

vil disse ligeledes skulle indarbejdes i en kommende bekendtgørelse om god skik for boligkredit. Herudover angiver artikel 13 i boligkreditdirektivet en række minimumsoplysninger om henholdsvis kreditgiver og kreditaftalen, som boligkreditgiveren skal stille til rådighed på en klar og forståelig måde for forbrugeren. Denne artikel indarbejdes ligeledes i den kommende bekendtgørelse.

I den kommende god skik-bekendtgørelse for boligkredit vil der derudover skulle udarbejdes regler for, i hvilke tilfælde kombinations- og pakkesalg, som det fremgår af artikel 12, vil kunne tillades.

Der skal endvidere indsættes regler i den kommende bekendtgørelse om god skik for boligkredit, som gennemfører artikel 18 i boligkreditdirektivet. Denne bestemmelse stiller krav om, at en kreditgiver i det omfang, det ikke allerede er gældende i henhold til anden lovgivning, skal foretage en grundig kreditvurdering. Det skal tillige sikres, at der sker dokumentation af kreditvurderingen, og at der er en procedure for kreditvurderingen. Der vil tillige i den kommende bekendtgørelse være regler om, at en kreditvurdering skal ske på baggrund af oplysninger indhentet i henhold til artikel 20. Kreditgiver vil få en selvstændig forpligtelse til at indhente oplysninger fra relevante interne og eksterne kilder. Kreditgiveren skal præcisere de nødvendige oplysninger, som forbrugeren skal fremlægge i forbindelse med kreditvurderingen. Der vil ikke i henhold til reglerne i direktivet være en adgang for kreditgiver til at opsige en kreditaftale alene begrundet i, at de af forbrugeren fremlagte oplysninger ikke er fuldstændige, medmindre dette er sket forsætligt. Det vil af reglerne fremgå, at forbrugeren skal gøres bekendt med behovet for at give korrekte oplysninger i forbindelse med kreditvurderingen.

Det fremgår af artikel 22, at der fastlægges standarder for rådgivning.

Der nævnes eksplicit i artikel 23, at der ved gennemførelsen af boligkreditdirektivet skal udarbejdes regler, der sikrer, at forbrugeren på nærmere angivne betingelser har ret til at konvertere kreditaftalen til en anden valuta, eller at der etableres en ordning for at begrænse forbrugers valutarisiko i forbindelse med eksponeringen i en anden valuta. Reglerne herom vil ligeledes blive en del af de nye regler om god skik for boligkredit.

Herudover vil der som følge af artikel 24 i direktivet skulle sikres regler om, at indeks og referencerenter til beregningen af debitorrenten er tydelige og tilgængelige og verificerbare for kreditaftalens parter. Endelig vil bekendtgørelsen som følge af artikel 28 indeholde regler, som tilskynder kreditgiver til at udvise rimelig tilbageholdenhed, inden der indledes en tvangsauktion.

Det foreslås herudover, at ejendomskreditselskaber skal sikre, at deres ansatte, som yder rådgivning om boligkredit til forbrugere, har tilstrækkelige kompetencer til at yde en forsvarlig rådgivning. De nærmere kompetencekrav til ansatte i virksomheder omfattet af denne lov vil blive fastsat af Finanstilsynet i bekendtgørelsesform. Denne regel er en følge af direktivets artikel 9, hvor en række krav er opregnet. Disse krav vil blive gennemført i en ny kompetencekravs bekendtgørelse, som vil blive udarbejdet af Finanstilsynet.

Det foreslås ligeledes, at der indføres regler om aflønning af ansatte i virksomheder, der har tilladelse som boligkreditgiver. Der findes ingen gældende regulering af dette område. De foreslåede regler svarer til, hvad der indføres for ansatte i penge- og realkreditinstitutter, jf. lovforslagets § 2, nr. 4, og i lov om finansielle rådgivere i lovforslagets § 3, nr. 16. Der henvises til de almindelige bemærkninger i afsnit 2.2.2. Hermed gennemføres artikel 7, stk. 2-4.

2.4.4 Tilsyn med ejendomskreditselskaber

2.4.4.1 Gældende ret

De kreditgivere, som yder boligkredit, men som ikke har en tilladelse som penge- og realkreditinstitut eller kreditinstitut, er i dag omfattet af de generelle adfærdsregler som markedsføringsloven opstiller. Disse virksomheder er underlagt Forbrugerombudsmandens tilsyn.

2.4.4.2 Baggrund for forslaget

Det fremgår af artikel 35 i boligkreditdirektivet, at der skal etableres et tilsyn med ikke-kreditinstitutter af en kompetent myndighed og at disse ikke-kreditinstitutter skal gennemgå en passende godkendelsesprocedure, herunder at der skal ske optagelse i et offentligt register.

2.4.4.3. Lovforslagets indhold

Det foreslås i kapitel 5, at Finanstilsynet skal føre tilsyn med, at ejendomskreditselskaber overholder de med denne lov fastsatte regler på samme måde, som der i dag føres tilsyn med pantebrevsselskaber. Tilsynet vil således være risikobaseret og indeholde mulighed for, at Finanstilsynet via inspektioner kan kontrollere, at selskaberne opfylder lovens krav til at opretholde en tilladelse. Finanstilsynet kan undersøge, om selskaberne har forretningsgange for overholdelse af lovens krav og de i medfør af denne udstedte bekendtgørelser om god skik og kompetencekrav, og at kravene i praksis opfyldes.

Finanstilsynet kan endvidere gribe ind og påbyde ejendomskreditselskabet at afsætte en direktør, den for boligkreditgivningen eller pantebrevshandelen ansvarlige person eller påbyde et bestyrelsesmedlem at nedlægge sit hverv, hvis de pågældende personer ikke længere opfylder kravene om egnethed og hæderlighed.

Som i den øvrige finansielle lovgivning foreslås det, at Finanstilsynets bestyrelse indgår i tilsynet med loven, og at afgørelser truffet i medfør af loven vil kunne indbringes for Erhvervsankenævnet.

Det foreslås endvidere, at Forbrugerombudsmanden, svarende til hvad der gælder efter den øvrige finansielle lovgivning, får adgang til at anlægge sag vedrørende handlinger, der strider mod redelig forretningsskik og god praksis, herunder sag om forbud, påbud, erstatning og tilbagesøgning af uretmæssigt opkrævede beløb.

Det foreslås, at Finanstilsynets tilsyn med ejendomskreditselskaber finansieres via afgifter, som betales af de finansielle rådgivere efter reglerne om afgifter i kapitel 22 i lov om finansiel virksomhed. Det foreslås i henhold hertil, at de virksomheder, der er ejendomskreditselskaber, årligt betaler 13.600 kr. i 2004-tal.

Som i den øvrige finansielle lovgivning kan afgørelser truffet i medfør af loven indbringes for Erhvervsankenævnet.

3. Økonomiske og administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner

Lovforslaget indebærer, at alle virksomheder, som enten formidler kredit med sikkerhed i fast ejendom til beboelse eller yder kredit med sikkerhed i fast ejendom til beboelse til forbrugere, skal underlægges Finanstilsynets tilsyn.

Lovforslaget medfører, at Finanstilsynet skal oprette et offentligt register over henholdsvis boligkreditformidlers ledelse og de ansvarlige for boligkreditformidlingen, og ejendomskreditselskabers ledelse og de ansvarlige for kreditvurdering i ejendomskreditselskabet.

Omkostningerne vil blive dækket af afgifter opkrævet af de nye virksomheder, som kommer under tilsyn.

Lovforslaget indebærer endvidere, at Finanstilsynet skal føre tilsyn med, at bankerne tilbyder en basal indlånskonto, at kontoen indeholder de funktioner, der hører til sådan en konto, og at denne tilbydes til højst 180 kr. om året.

De samlede økonomiske konsekvenser forventes at kunne holdes indenfor Finanstilsynets rammer.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Boligkreditformidlere og ejendomskreditselskaber vil fremover skulle betale en årlig afgift til Finanstilsynet, som skal dække udgifterne til Finanstilsynets tilsynsvirksomhed. Der foreslås en årlig afgift på 7.500 kr. i 2004-niveau for de virksomheder, der er boligkreditformidlere og en årlig afgift på 13.600 i 2004-tal for de virksomheder, der er ejendomskreditselskaber.

I det omfang selskabernes aktiviteter medfører, at forbrugeres midler er i selskabernes varetægt, vil der skulle stilles sikkerhed overfor forbrugerne for disse midler, ligesom der vil være udgifter til tegning af den ansvarsforsikring, som boligkreditformidlere skal stille som følge af en kommende forordning om størrelsen på ansvarsforsikringen udstedt med hjemmel i boligkreditdirektivet.

Forslaget vil medføre administrative omstillingsomkostninger for de eksisterende boligkreditformidlere og ejendomskreditselskaber, herunder også omstillingsomkostninger for de pantebrevsselskaber, som fremover skal kaldes ejendomskreditselskaber. De boligkreditformidlere og ejendomskreditselskaber, der ikke tidligere har været under tilsyn, skal ansøge Finanstilsynet om tilladelse og indrette virksomheden, så den fremover overholder lovens krav, herunder god skik krav, aflønnings- og kompetencekrav. I det omfang virksomhederne ikke opfylder kompetencekrav, kan der tillige være uddannelsesomkostninger.

Hertil kommer løbende administrative byrder til overholdelse af god skik krav, kompetencekrav og indsendelse af en årlig garantistillelse for kundemidler.

For så vidt forslaget om en basal indlånskonto vurderes gennemførelsen af lovforslaget at have samfundsmæssige konsekvenser. Et gebyrloft over den indlånskonto, der ifølge forslaget skal udbydes til et lavt beløb, sikrer ikke pengeinstitutterne dækning for de omkostninger, der er forbundet med at udbyde en sådan konto.

Lovforslaget har været sendt til Erhvervsstyrelsens Team Effektiv Regulering (TER) med henblik på en vurdering af, om lovforslaget skal forelægges Erhvervs- og Vækstministeriets virksomhedspanel.

[Det er TERs foreløbige vurdering, at dette lovforslag medfører administrative byrder for erhvervslivet. Det har dog ikke været muligt for TER nærmere at kvantificere omfanget af de administrative byrder. TER vil i forbindelse med den offentlige høring tage kontakt til branchen med henblik på at estimere omfanget af de administrative byrder.]

5. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget har ikke administrative konsekvenser for borgerne.

6. Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget har ikke konsekvenser for miljøet.

7. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget gennemfører foranstaltninger, der gennemfører Europa-Parlamentets 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, L 60, side 34 (boligkreditdirektivet).

8. Hørte myndigheder og organisationer m. v.

Et udkast til lovforslag har været sendt i høring fra 29. oktober til 26. november 2014 hos følgende organisationer, myndigheder m.v.:

Advokatrådet, Andelskassen, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, Arbejdsmarkedets Erhvervssygdomssikring (AES), Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP), Arbejdsskadestyrelsen, Børsmæglerforeningen, CorpNordic Denmark A/S, Danish Venture Capital and Private Equity Association, Danmarks Nationalbank, Danmarks Rederiforening, Danmarks Skibskredit A/S, Dansk Aktionærforening, Dansk Arbejdsgiverforening, Dansk Byggeri, Danske Advokater, Danske Forsikringsfunktionærers Landsforening, Dansk Ejendomsmæglerforening, Danske Maritime, Danske Regioner, Dansk Erhverv, Dansk Forening for International Motorkøretøjsforsikring (DFIM), Dansk Industri, Dansk Investor Relations Forening – DIRF, Dansk Metal, Dansk Pantebrevsforening, Dansk Kredit Råd, Den Danske Aktuarforening, Den Danske Finansanalytikerforening, Den danske Fondsmæglerforening, Ejendomsforeningen, FDIH – Foreningen for Distance- og Internethandel, FDFA – Foreningen af Danske Forsikringsmæglere og ForsikringsAgenturer, Finansforbundet, Finanshuset i Fredensborg A/S, Finansiell Stabilitet A/S, Finans og Leasing, Finansrådet – Danske Pengeinstitutters Forening, Finanssektorens Arbejdsgiverforening, Forbrugerombudsmanden, Forbrugerrådet, Foreningen af Forretningsførere for Udenlandske Forsikringselskaber, Foreningen af Interne Revisorer, Foreningen af J.A.K. Pengeinstitutter, FOREX, Forsikring & Pension, Forsikringsmæglerforeningen, Frivilligrådet, FSR – danske revisorer, Funktionærernes og Tjenestemændenes Fællesråd (FTF), Garantifonden for indskydere og investorer, Garban-Intercapital Scandinavia, GXG Markets A/S, Horesta, Håndværksrådet, Indsamlingsorganisationernes Brancheorganisation (ISOBRO), Investeringsfondsbranchen, ISACA Denmark Chapter, IT-branchen, KommuneKredit, Kommunernes Landsforening, Kuratorforeningen, KøbmandStandens OplysningsBureau, Landbrug & Fødevarer, Landsforeningen for Bæredygtigt Landbrug, Landsforeningen af forsvarsadvokater, Landsorganisationen i Danmark (LO), Lokale Pengeinstitutter, Lønmodtagernes Dyrtidsfond (LD), NASDAQ OMX Copenhagen A/S, Nets, Parcelhusejernes Landsforening, PostDanmarks Juridiske afdeling, Realkreditforeningen, Realkreditrådet, Regionale Bankers Forening, Regnskabsrådet, Revisornævnet, Revisortilsynet, Rigsrevisionen, Skibs- og Bådebyggeriets Arbejdsgiverforening, Statsadvokaten for Særlig Økonomisk og International Kriminalitet, Telekommunikationsindustrien i Danmark, VP Securities A/S, Western Union, Færøernes Hjemmestyre via Rigsombudsmanden på Færøerne, Grønlands Selvstyre via Rigsombudsmanden i Grønland, Beskæftigelsesministeriet, Datatilsynet, Erhvervsstyrelsen, Erhvervs- og Vækstministeriet, Finansministeriet, Forsvarsministeriet, Justitsministeriet, Kirkeministeriet, Klima, Energi- og Bygningsministeriet, Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen, Kulturministeriet, Miljøministeriet, Ministeriet for By,

Bolig og Landdistrikter, Ministeriet for Børn, Ligestilling, Integration og Sociale Forhold, Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri, Ministeriet for Sundhed og Forebyggelse, Moderniseringsstyrelsen, Patent- og Varemærkestyrelsen, Sikkerhedsstyrelsen, Skatteministeriet, Statsministeriet, Søfartsstyrelsen, Transportministeriet, Udbetaling Danmark – International Pension & Social Sikring, Uddannelses- og Forskningsministeriet, Udenrigsministeriet, Undervisningsministeriet, Økonomi- og Indenrigsministeriet.

9. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/mindre udgifter	Negative konsekvenser/merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	<p>Lovforslaget indebærer, at alle virksomheder, som enten formidler kredit med sikkerhed i fast ejendom til beboelse eller yder kredit med sikkerhed i fast ejendom til beboelse til forbrugere, skal underlægges Finanstilsynets tilsyn.</p> <p>Lovforslaget medfører, at Finanstilsynet skal oprette et offentligt register over henholdsvis boligkreditformidlers ledelse og de ansvarlige for boligkreditformidlingen, og ejendomskreditselskabers ledelse og de ansvarlige for kreditvurdering i ejendomskreditselskabet.</p> <p>Lovforslaget indebærer endvidere, at Finanstilsynet skal føre tilsyn med, at bankerne tilbyder en basal indlånskonto, at kontoen indeholder de funktioner, der hører til sådan en konto, og at denne tilbydes til højst 180 kr. om året.</p>
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Boligkreditformidlere og ejendomskreditselskaber vil fremover skulle betale en årlig afgift til Finanstilsynet, som skal dække udgifterne til

		<p>Finanstilsynets tilsynsvirksomhed. Der foreslås en årlig afgift på 7.500 kr. i 2004-niveau for de virksomheder, der er boligkreditformidlere og en årlig afgift på 13.600 i 2004-tal for de virksomheder, der er ejendomskreditselskaber.</p> <p>I det omfang selskabernes aktiviteter medfører, at forbrugeres midler er i selskabernes varetægt, vil der skulle stilles sikkerhed overfor forbrugerne for disse midler, ligesom der vil være udgifter til tegning af den ansvarsforsikring, som boligkreditformidlere skal stille som følge af en kommende forordning om størrelsen på ansvarsforsikringen udstedt med hjemmel i boligkreditdirektivet.</p> <p>Et gebyrloft over en basal indlånskonto, der ifølge forslaget skal udbydes til et lavt beløb, sikrer ikke pengeinstitutterne dækning for de omkostninger, der er forbundet med at udbyde en sådan konto.</p>
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	<p>Forslaget vil medføre administrative omstillingsomkostninger for de eksisterende boligkreditformidlere og ejendomskreditselskaber, herunder også omstillingsomkostninger for de pantebrevselskaber, som fremover skal kaldes ejendomskreditselskaber. De boligkreditformidlere og ejendomskreditselskaber, der ikke tidligere har været under tilsyn, skal ansøge Finanstilsynet om tilladelse og indrette virksomheden, så den</p>

		<p>fremover overholder lovens krav, herunder god skik krav, aflønnings- og kompetencekrav. I det omfang virksomhederne ikke opfylder kompetencekrav, kan der tillige være uddannelsesomkostninger.</p> <p>Hertil kommer løbende administrative byrder til overholdelse af god skik krav, kompetencekrav, og indsendelse af en årlig garantistillelse for kundemidler.</p> <p>For så vidt forslaget om en basal indlånskonto vurderes gennemførelsen af lovforslaget at have samfundsmæssige.</p>
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	<p>Lovforslaget gennemfører foranstaltninger, der gennemfører Europa-Parlamentets 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, L 60, side 34 (boligkreditdirektivet).</p>	

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1 (fodnoten til lov om kreditaftaler)

I overensstemmelse med Justitsministeriets vejledning nr. 20 af 28. februar 2011 om notehenvvisninger i love og administrative forskrifter, der gennemfører EU-retsakter, m.v., foreslås fodnoten til lovens titel ændret, således at den tillige indeholder en henvisning til Europa-Parlamentets 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.

Til nr. 2 (§ 7 a, stk. 2, nr. 16, i lov om kreditaftaler)

Efter den gældende § 7 a, stk. 2, nr. 16, skal oplysningerne, der gives til forbrugeren forud for indgåelsen af en kreditaftale, indeholde oplysning om retten til førtidig tilbagebetaling og, hvor det er relevant, oplysninger om kreditgiverens ret til kompensation, og om hvordan denne kompensation fastsættes i overensstemmelse med § 26.

Som konsekvens af lovforslagets § 1, nr. 11, hvorefter der i kreditaftaleloven indsættes en ny § 26 a om ret til førtidig tilbagebetaling af pantebreve i fast ejendom, foreslås det, at der i § 7 a, stk. 2, nr. 16, efter ”§ 26” indsættes: ”eller § 26 a”.

Forslaget indebærer, at oplysningerne, der gives til forbrugeren forud for indgåelsen af en kreditaftale på samme måde som ved kreditaftaler, der er omfattet af § 26 i kreditaftaleloven, skal indeholde oplysning om retten til førtidig tilbagebetaling, og, hvor det er relevant, oplysninger om kreditgiverens ret til kompensation og om, hvordan denne kompensation fastsættes i overensstemmelse med § 26 a. Oplysningerne gives ved hjælp af oplysningsskemaet ESIS, jf. forslaget til § 7 a, stk. 10 og bilag 5 (§ 1, nr. 4 og 12).

Til nr. 3 (§ 7 a, stk. 4, 2. pkt. i lov om kreditaftaler)

Den foreslåede § 7 a, stk. 4, 2. pkt., tilsigter at gennemføre artikel 14, stk. 10, i boligkreditdirektivet om oplysningspligtens omfang og anvendelse af ESIS i tilfælde, hvor der anvendes taletelefoni mellem kreditgiveren og forbrugeren. Taletelefoni skal forstås i sammenhæng med den teknologiske udvikling og dækker eksempelvis også anvendelse af internetbaserede talekommunikationsformer, såsom IP-telefoni.

I overensstemmelse hermed fastslås det i bestemmelsen, at beskrivelsen af karakter og væsentligste egenskaber for en finansiel tjenesteydelse, der sikres ved pant eller anden rettighed knyttet til fast ejendom, i stedet for de i § 7 a, stk. 4, 1. pkt., nævnte oplysninger, ved anvendelse af taletelefoni mindst skal indeholde de oplysninger, der fremgår af del A, afsnit 3-6 i oplysningsskemaet (ESIS) i det foreslåede bilag 5 til loven.

Ved anvendelse af taletelefoni ved kreditaftaler, der sikres ved pant eller anden rettighed knyttet til fast ejendom skal beskrivelsen af den finansielle tjenesteydelses karakter og vigtigste egenskaber således som minimum indeholde oplysning om hovedtrækkene ved lånet, rentesats og andre omkostninger, betalingernes hyppighed og antal og ydelsens størrelse, som nærmere angivet i del A, afsnit 3-6 i oplysningsskemaet (ESIS) i det foreslåede bilag 5 til loven.

Der henvises i øvrigt til pkt. 2.1.2. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til nr. 4 (§ 7 a, stk. 10 i lov om kreditaftaler)

Den foreslåede § 7 a, stk. 10, indebærer, at kreditgiveren ved kreditaftaler, der sikres ved pant eller anden rettighed knyttet til fast ejendom skal give oplysningerne ved hjælp af oplysningsskemaet (ESIS) i lovens bilag 5, jf. lovforslagets § 1, nr. 12.

Den foreslåede § 7 a, stk. 10, indebærer endvidere, at de anførte oplysninger skal gives efter, at forbrugeren har afgivet de nødvendige oplysninger om sine behov, sin finansielle situation og sine præferencer i overensstemmelse med § 7 c.

Bestemmelsen tilsigter at gennemføre artikel 14, stk. 1 og 2, i boligkreditdirektivet, hvorefter de individuelle oplysninger, som kreditgiver og i givet fald kreditformidler er forpligtet til at give forbrugeren forud for aftaleindgåelsen, gives via ESIS, jf. direktivets bilag II (forslaget til lovens bilag 5). Oplysningerne skal gives uden unødigt forsinkelse, efter at forbrugeren i overensstemmelse med direktivets artikel 20 har afgivet de nødvendige oplysninger om sine behov, sin finansielle situation og sine præferencer, jf. artikel 14, stk. 1, litra a, og i god tid inden forbrugeren bindes af en kreditaftale eller et kredittilbud, jf. artikel 14, stk. 1, litra b.

Det følger af direktivets artikel 14, stk. 1, litra a, at oplysningerne skal gives ”uden unødigt forsinkelse” efter, at forbrugeren har afgivet de nødvendige oplysninger til brug for kreditvurderingen. Formuleringen ”uden unødigt forsinkelse” er ikke medtaget i lovforslaget, men det forudsættes, at kreditgiveren eller i givet fald kreditformidleren giver de pågældende oplysninger til forbrugeren snarest muligt.

Bestemmelsen tilsigter ikke at hindre, at ESIS som hidtil gives i forbindelse med lånetilbuddet, forudsat at lånetilbuddet gives til forbrugeren snarest muligt efter, at denne har afgivet de nødvendige oplysninger i overensstemmelse med § 7 c.

Kreditaftaler, der sikres ved pant eller anden rettighed knyttet til fast ejendom, omfatter kreditaftaler eller tilsagn om kreditaftaler, som er sikret enten ved pant eller ved en anden sikkerhed i fast ejendom, eller som er sikret i form af en rettighed, der er knyttet til fast ejendom, jf. artikel 3, stk. 1, litra a, i boligkreditdirektivet. Begrebet ”fast ejendom” i bestemmelsen omfatter grundstykker med tilhørende bestanddele, herunder ubebyggede grunde og grunde med tilhørende bygninger. Ejerlejligheder og bygninger på lejet grund er endvidere omfattet af begrebet. Den foreslåede bestemmelse finder således anvendelse uanset den faste ejendom anvendes til beboelse eller ej.

Det er en betingelse, at kreditaftalen er sikret ved pant eller anden rettighed knyttet til en fast ejendom. Der skal således være tale om en rettighed, der nyder tinglig beskyttelse, og som kan gøres gældende i tilfælde af misligholdelse af kreditaftalen.

Boliglån (banklån og realkreditlån) og kassekreditter er således omfattet, hvis kreditten er sikret ved pant i form af pantebrevslån i fast ejendom, underpant i ejerpantebrev i fast ejendom eller skadeløsbrev i fast ejendom. Tilsvarende vil andelsboliglån være omfattet, idet sikkerheden i disse tilfælde er knyttet til den faste ejendom, som andelsboligforeningen ejer.

Kreditaftaler, der ikke er sikret ved en rettighed knyttet til fast ejendom, er derimod ikke omfattet af bestemmelsen. Det vil gælde uanset, hvad formålet med kreditaftalen er for forbrugeren. Kreditafta-

ler mellem en kreditgiver og en forbruger, som ligger til grund for erhvervelse eller bevarelse af ejendomsretten til grunde og projekter, jf. artikel 3, stk. 1, litra b, i boligkreditdirektivet, er ikke således omfattet af bestemmelsen, medmindre kreditaftalen tillige er sikret ved pant eller anden rettighed knyttet til fast ejendom. Dette indebærer bl.a., at kreditaftalelovens bilag 2 som hidtil skal anvendes i disse tilfælde. Der henvises i øvrigt til direktivets artikel 3, stk. 3, litra a, som giver medlemslandene mulighed for at gennemføre direktivet på den anførte måde.

Den foreslåede bestemmelse indebærer desuden, at bekendtgørelse nr. 1160 af 3. oktober 2010 om godkendelse af oplysningseskema efter § 7 a i kreditaftaleloven bortfalder som konsekvens af ændringen af § 7 a, stk. 10, med virkning fra den 21. marts 2016.

Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til nr. 11 (forslag til bilag 5) og til pkt. 2.1.2. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til nr. 5 (§ 7 b, stk. 3, 3. pkt., i lov om kreditaftaler)

Den foreslåede § 7 b, stk. 3, tilsigter at implementere artikel 14, stk. 2, i boligkreditdirektivet, der bestemmer, at de individuelle oplysninger, som kreditgiver og i givet fald kreditformidler er forpligtiget til at give forbrugeren i medfør af artikel 14, stk. 1, gives via ESIS, jf. direktivets bilag II, for så vidt angår kreditaftaler omfattet af § 3, stk. 1, nr. 7 og stk. 2 i kreditaftaleloven.

Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til nr. 4 (forslag til § 7 a, stk. 10) og til pkt. 2.1.2. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til nr. 6 (§ 7 b, stk. 5, 3. pkt., i lov om kreditaftaler)

Den foreslåede § 7 b, stk. 5, 3. pkt., tilsigter at gennemføre artikel 14, stk. 10, i boligkreditdirektivet om oplysningspligtens omfang og anvendelse af ESIS i tilfælde, hvor der anvendes taletelefoni mellem kreditgiveren og forbrugeren, for så vidt angår kreditaftaler omfattet af § 3, stk. 1, nr. 7 og stk. 2 i kreditaftaleloven.

Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til nr. 3 (forslag til § 7 a, stk. 4, 2. pkt.) og til pkt. 2.1.2. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til nr. 7 (§ 7 d i lov om kreditaftaler)

Den foreslåede § 7 d tilsigter at gennemføre artikel 14, stk. 6, i boligkreditdirektivet og fastsætter en ret til betænkningstid ved indgåelse af kreditaftaler om lån mod pant i fast ejendom, der ydes på baggrund af obligationsudstedelse.

Bestemmelsen indebærer således, at kreditgiver ikke kan fastsætte en frist på mindre end 7 dage for forbrugers antagelse af et tilbud om lån mod pant i fast ejendom, der ydes på baggrund af obligationsudstedelse. Debitorrenten og de øvrige omkostninger kan variere fra det i tilbuddet angivne i overensstemmelse med værdien af de underliggende obligationer.

Det foreslås, at den lovbestemte betænkningstid alene skal gælde ved tilbud om lån mod pant i fast ejendom, der ydes på baggrund af obligationsudstedelse. For øvrige lån mod pant i fast ejendom finder bestemmelsen om fortrydelsesret i § 19 i kreditaftaleloven således fortsat anvendelse.

Anvendelsesområdet for den foreslåede § 7 d er det samme, som for den gældende bestemmelse i § 19, stk. 7, i kreditaftaleloven om, at fortrydelsesretten efter § 19, stk. 1-6, ikke finder anvendelse på

lån mod pant i fast ejendom, der ydes på baggrund af obligationsudstedelse. Der henvises til bemærkningerne til § 1, nr. 12, i lovforslag nr. 91 af 16. december 2009 til lov om ændring af lov om kreditaftaler og lov om markedsføring (ændringer som følge af forbrugerkreditdirektivet).

Den lovbestemte betænkningstid tilsigter ikke at være til hinder for, at forbrugeren accepterer tilbuddet umiddelbart efter, at denne i fornødent omfang har haft lejlighed til at sætte sig ind i kredittilbuddet. Ved sin accept af lånetilbuddet fraskriver forbrugeren sig således den eventuelt resterende del af betænkningstiden.

Den lovbestemte betænkningstid gælder alene for antagelse af tilbuddet om de anførte lån mod pant i fast ejendom, og tilsigter ikke at være til hinder for, at der i tilknytning til en sådan kreditaftale indgås en aftale om fastkurs, der således som hidtil vil kunne indgås med kort frist for accept af fastkursaftalen.

Der henvises i øvrigt til pkt. 2.1.3.1. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til nr. 8 (§ 9, stk. 4, i lov om kreditaftaler)

Den foreslåede § 9, stk. 4, 1. pkt., tilsigter at gennemføre artikel 27, stk. 4, i boligkreditdirektivet og fastsætter, at kreditgiver ved refinansiering af et variabelt forrentet lån mod pant i fast ejendom, der ydes på baggrund af obligationsudstedelse, forud for auktionen skriftligt skal underrette forbrugeren på papir eller på et andet varigt medium om den forestående procedure og angive, hvordan det kan påvirke debitorrenten. Den foreslåede § 9, stk. 4, 2. pkt., svarer til den gældende § 9, stk. 4, og forpligter således fortsat kreditgiver til at underrette forbrugeren om ændringer i debitorrenten, når ændringen er trådt i kraft. Der findes ikke en tilsvarende pligt i boligkreditdirektivet.

Den foreslåede bestemmelse indebærer således, at kreditgiver forpligtes til forud for refinansieringen af et variabelt forrentet lån mod pant i fast ejendom, der ydes på baggrund af obligationsudstedelse, skriftligt at underrette forbrugeren om den forestående refinansiering. Samtidig fastholdes forpligtelsen til at underrette forbrugeren om ændringen i debitorrenten, når ændringen er trådt i kraft.

Formuleringen ”i god tid” i direktivbestemmelsen er ikke medtaget i lovforslaget, men det forudsættes, at oplysningerne meddeles på et sådant tidspunkt forud for refinansieringen (auktionen), at forbrugeren har tilstrækkelig tid til at sætte sig ind i oplysningerne.

Der tilsigtes ikke ændringer i det hidtidige anvendelsesområde for § 9, stk. 4, i kreditaftaleloven, herunder i forhold til omfattede låntyper. Der henvises i den forbindelse til bemærkningerne til § 1, nr. 8 (forslag til §§ 8-10) i lovforslag nr. 91 af 16. december 2009 til lov om ændring af lov om kreditaftaler og lov om markedsføring (ændringer som følge af forbrugerkreditdirektivet).

Der henvises i øvrigt til pkt. 2.1.4.2. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til nr. 9 (§ 16 a i lov om kreditaftaler)

Den foreslåede § 16 a svarer til artikel 17 i boligkreditdirektivet, og omhandler beregningen af de årlige omkostninger i procent ved kreditaftaler, der sikres ved pant eller anden rettighed knyttet til fast ejendom.

Om begrebet kreditaftaler, der sikres ved pant eller anden rettighed knyttet til fast ejendom, kan der henvises til § 1, nr. 4 (§ 7 a, stk. 10) og bemærkningerne hertil.

Stk. 1 indebærer, at de årlige omkostninger i procent beregnes ud fra den matematiske formel i det foreslåede bilag 4. Formlen svarer til den formel, der i medfør af kreditaftalelovens bilag 1 anvendes ved andre kreditaftaler.

Stk. 2 indebærer, at omkostningerne ved at åbne og forvalte en bestemt konto, ved at anvende et betalingsmiddel i forbindelse med både transaktioner og udnyttelse af kreditmuligheden for denne konto og andre omkostninger i forbindelse med betalingstransaktioner skal indgå i de samlede omkostninger i forbindelse med forbrugerkredit, hvis det er obligatorisk at åbne og opretholde en konto for at kunne opnå kreditten eller for at kunne få den på de oplyste betingelser.

Bestemmelsen sonder mellem obligatoriske omkostninger, som skal medregnes i de årlige omkostninger i procent, og omkostninger som er frivillige og ikke skal medregnes. Uanset en lidt anden ordlyd svarer indholdet til § 16, stk. 4, i kreditaftaleloven. Der henvises i den forbindelse til § 1, nr. 10 (§§ 16 og 17) i lovforslag nr. 91 af 16. december 2009 om ændring af lov om kreditaftaler og lov om markedsføring (ændringer som følge af forbrugerkreditdirektivet) og bemærkningerne hertil.

Stk. 3 indebærer, at beregningen af de årlige omkostninger i procent baseres på den antagelse, at kreditaftalen forbliver gyldig i det aftalte tidsrum, og at kreditgiver og forbrugeren opfylder deres forpligtelser på de vilkår og datoer, der er angivet i kreditaftalen.

Bestemmelsen svarer til § 16, stk. 5, i kreditaftaleloven. Der henvises i den forbindelse til § 1, nr. 10 (§§ 16 og 17) i lovforslag nr. 91 af 16. december 2009 om ændring af lov om kreditaftaler og lov om markedsføring (ændringer som følge af forbrugerkreditdirektivet) og bemærkningerne hertil.

Stk. 4 indebærer, at i forbindelse med kreditaftaler, der indeholder vilkår, som tillader variationer i debitorrenten, og i påkommende tilfælde i de omkostninger, der indgår i de årlige omkostninger i procent, men som ikke kan opgøres på beregningstidspunktet, beregnes de årlige omkostninger i procent ud fra den antagelse, at debitorrenten og andre omkostninger er konstante i forhold til niveauet på tidspunktet for indgåelsen af aftalen.

Uanset en lidt anden ordlyd, svarer indholdet af bestemmelsen til § 16, stk. 6, i kreditaftaleloven. Der henvises i den forbindelse til § 1, nr. 10 (§§ 16 og 17) i lovforslag nr. 91 af 16. december 2009 om ændring af lov om kreditaftaler og lov om markedsføring (ændringer som følge af forbrugerkreditdirektivet), og bemærkningerne hertil.

Stk. 5 fastsætter en forpligtelse til at underrette forbrugeren om de mulige konsekvenser af variationerne på de beløb, der skal betales, og på de årlige omkostninger i procent ved kreditaftaler, der sikres ved pant eller anden rettighed knyttet til fast ejendom. Underretningen sker som minimum ved hjælp af oplysningsskemaet (ESIS) ved at give forbrugeren en yderligere årlig omkostningsprocent, der illustrerer de mulige risici forbundet med en væsentlig stigning i debitorrenten. Hvis der ikke er et loft over debitorrenten, ledsages oplysningerne af en advarsel, der fremhæver, at de samlede kreditomkostninger for forbrugeren, der fremgår af de årlige omkostninger i procent, kan ændre sig.

Bestemmelsen finder anvendelse uanset om debitor gennem førtidig tilbagebetaling kan undgå at blive undergivet de fulde konsekvenser af en rentestigning.

For så vidt angår beregningen af det yderligere illustrative eksempel på de årlige omkostninger i procent, henvises til det foreslåede bilag 5, del B, om vejledning til udfyldelse af ESIS, hvor det af afsnit 4, nr. 2, litra a, fremgår, at eksemplet – når der er et loft over debitorrenten – skal bygge på, at debitorrenten stiger ved førstkommende lejlighed til det højeste niveau, der er fastsat i kreditaftalen. Når der ikke er noget loft, skal eksemplet illustrere de årlige omkostninger i procent med den højeste debitorrente i mindst de sidste 20 år, eller hvis de data, der ligger til grund for beregningen af debitorrenten, er til rådighed for mindre end 20 år, den længste periode, for hvilken disse data er til rådighed, baseret på den højeste værdi af en ekstern referencesats, der anvendes til beregning af debitorrenten, når den er til rådighed, eller den højeste værdi af en referencerente, der er fastsat af en kompetent myndighed eller EBA, når kreditgiver ikke anvender en ekstern referencerente. Hvis en kredit består af flere dele (f.eks. en del med fast rente og en del med variabel rente), angives disse oplysninger for hver del af kreditten.

Stk. 6 vedrører kreditaftaler, der sikres ved pant eller anden rettighed knyttet til fast ejendom, hvori der er aftalt en fast debitorrente for en indledende periode på mindst 5 år, ved hvis udløb der forhandles om debitorrenten for at aftale en ny fast rente for en yderligere relevant periode. Det fastsættes heri, at beregningen af den yderligere illustrative årlige omkostningsprocent, der anføres i oplysningsskemaet (ESIS), kun omfatter den indledende periode med fast rente, og at den baseres på den antagelse, at restgælden tilbagebetales ved udløbet af perioden med den faste debitorrente.

Begrebet debitorrente er defineret i § 4, nr. 10, i kreditaftaleloven og skal anvendes i overensstemmelse hermed. Der henvises i den forbindelse til det foreslåede bilag 5, del B, om vejledning til udfyldelse af ESIS, hvor de enkelte elementer nærmere er beskrevet. Det fremgår bl.a. af del B, afsnit 4, at debitorrenten angives i procent. Hvis debitorrenten er variabel og baseret på en referencesats, kan kreditgiver angive debitorrenten i form af en referencerente og kreditgivers rentespænd i procent. Kreditgiver bør imidlertid angive værdien af den gældende referencesats på den dag, hvor ESIS udsendes. Når debitorrenten er variabel, skal oplysningerne omfatte de antagelser, der er anvendt, hvis relevant de gældende renteløfter og minimumssatser og en advarsel om, at udsvinget vil kunne påvirke de faktiske årlige omkostninger i procent. Advarslen ledsages af et illustrativt eksempel på de årlige omkostninger i procent.

For så vidt angår beregningen af det yderligere illustrative eksempel på de årlige omkostninger i procent, henvises til det foreslåede bilag 5, del B, om vejledning til udfyldelse af ESIS, hvor det af afsnit 4, nr. 2, litra c, fremgår, at eksemplet - ved kreditaftaler, hvori debitorrenten er fastsat for en materiel indledende periode på flere år og derefter kan fastsættes for endnu en periode efter forhandling mellem kreditgiver og forbruger – skal beregnes i henhold til § 16 a, stk. 4. Hvis en kredit består af flere dele (f.eks. en del med fast rente og en del med variabel rente), angives disse oplysninger for hver del af kreditten.

Der henvises i øvrigt til pkt. 2.1.4.2. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til nr. 10 (§ 26 a i lov om kreditaftaler)

Den foreslåede § 26 a tilsigter at gennemføre artikel 25 i boligkreditdirektivet om retten til førtidig indfrielse.

Det bemærkes, at udtrykket ”førtidig indfrielse” i boligkreditdirektivet anvendes i samme betydning, som udtrykket ”førtidig tilbagebetaling” i kreditaftaleloven.

Det fastsættes i *stk. 1*, at kreditgiver ikke kan indgå en kreditaftale omfattet af § 26, stk. 7 (pantebreve i fast ejendom), med en forbruger, uden at forbrugeren indrømmes en ret til helt eller delvis at frigøre sig fra sine forpligtelser i henhold til aftalen, før denne udløber.

Bestemmelser omfatter realkreditlån, men også andre kreditaftaler mod pant i fast ejendom, herunder pantebreve, som en forbruger udsteder til et pengeinstitut. Bestemmelsen gælder dog ikke kreditaftaler, hvor lånet sikres ved underpantsetning af ejerpantebrev eller ved udstedelse af skadesløsbrev. I disse tilfælde finder retten til førtidig tilbagebetaling i § 26, stk. 1-6, jf. § 26, stk. 7, i kreditaftaleloven modsætningsvist anvendelse.

I den foreslåede *stk. 2* bestemmes det, at en sådan kreditaftale skal indeholde vilkår om, at forbrugeren i tilfælde af førtidig tilbagebetaling har ret til en reduktion af forbrugerens samlede kreditomkostninger, der består af renter og omkostninger i den resterende del af aftalens løbetid.

Det foreslås bestemt i *stk. 3*, at aftalen kan indeholde bestemmelser om, at kreditgiver i tilfælde af førtidig tilbagebetaling har ret til kompensation for eventuelle omkostninger, der er direkte forbundet med den førtidige tilbagebetaling. Kompensationen skal – i de tilfælde, hvor kreditgiver betinger sig en sådan – være rimelig og fastsættes ud fra objektive kriterier. Kompensationen må ikke overstige kreditgivers økonomiske tab, og forbrugeren må ikke pålægges en sanktion som følge af, at denne udnytter sin ret til hel eller delvis førtidig tilbagebetaling.

Sætningen ”i den henseende overstiger kompensationen ikke kreditgivers økonomiske tab” i direktivets artikel 25, stk. 3 er ikke medtaget i den foreslåede bestemmelse, idet det forudsættes at være indeholdt i betingelsen om, at kompensationen skal være rimelig og fastsættes ud fra objektive kriterier. For så vidt angår fastsættelsen af kompensationen henvises i øvrigt til § 26, stk. 1, i kreditaftaleloven og det foreslåede bilag 5, del A, afsnit 9, og den tilhørende vejledning til udfyldelse af ESIS.

Selv om der efter gældende ret ikke er en lovbestemt ret til førtidig tilbagebetaling ved pantebreve i fast ejendom, er det praksis for de relevante kreditaftalers vedkommende, at der allerede på aftaleretlig basis i vidt omfang indrømmes forbrugeren en ret til førtidig tilbagebetaling. Det er derfor ikke hensigten med lovforslaget, at der grundlæggende skal laves om på den måde, som retten til førtidig tilbagebetaling i dag sikres i de aftalebestemmelser, der sædvanligvis gælder på realkreditområdet mv.

I den foreslåede *stk. 4* bestemmes det, at hvis en forbruger ønsker at frigøre sig fra sine forpligtelser i overensstemmelse med stk. 1, skal kreditgiver efter modtagelse af anmodningen på papir eller på et andet varigt medium give forbrugeren de oplysninger, der er nødvendige for at overveje denne mulighed. Oplysningerne skal mindst indeholde en angivelse af de konsekvenser, som den førtidige tilbagebetaling vil have for forbrugeren, og hvilke antagelser der i den forbindelse er anvendt.

Bestemmelsen tilsigter at gennemføre artikel 25, stk. 4, i boligkreditdirektivet, som må antages at have til formål at give forbrugeren et oplyst grundlag på, hvilket forbrugeren kan træffe sin beslutning om at udøve retten til førtidig tilbagebetaling af det pågældende lån.

Bestemmelsen tilsigtes på denne baggrund at finde anvendelse i de tilfælde, hvor en forbruger forhører sig hos kreditgiver om muligheden for og konsekvenserne af at frigøre sig fra en tidligere indgået kreditaftale på det pågældende tidspunkt. Dette kan f.eks. være tilfældet, hvis forbrugeren anmoder kreditgiveren om et tilbud om låneomlægning (tilbagebetaling af et lån i tilknytning til optagelse af et nyt lån), men en forespørgsel fra forbrugeren om muligheden for at frigøre sig fra sine forpligtelser i henhold til en låneaftale med kreditgiveren vil i lyset af bestemmelsens formål være tilstrækkelig.

Såfremt forbrugeren allerede har modtaget de nævnte oplysninger på papir eller på et andet varigt medium ved kreditaftalens indgåelse eller i et tilbud om en ny kreditaftale til erstatning for den aftale, der ønskes indfriet, tilsigtes den foreslåede stk. 4 ikke at være til hinder for, at kreditgiveren kan opfylde sin forpligtelse ved at henvise hertil. Det er dog en forudsætning herfor, at oplysningerne fortsat er retvisende og fyldestgørende.

I de tilfælde, hvor forbrugeren ikke forhører sig om mulighederne for førtidig tilbagebetaling, men i stedet i henhold til den i stk. 1 omhandlede aftale afgiver en for kreditgiver bindende viljeserklæring om førtidig tilbagebetaling, tilsigter bestemmelsen ikke at være til hinder for, at kreditgiver – uden at meddele forbrugeren yderligere oplysninger – effektuerer forbrugers beslutning i overensstemmelse med den aftale, der er indgået. Dette kan eksempelvis være tilfældet, hvis forbrugeren eller anden på dennes vegne (f.eks. et andet kreditinstitut) overfører obligationer svarende til restgælden på et realkreditlån til kreditgiveren med en tilkendegivelse om, at lånet herved indfris.

Den foreslåedes stk. 4 indebærer nærmere, at forbrugeren skal meddeles de oplysninger, der er nødvendige for, at forbrugeren kan overveje at udnytte retten til førtidig tilbagebetaling. Hvilke oplysninger, der er nødvendige vil bl.a. afhænge af, hvilken lånetype der er tale om. Oplysningerne skal dog mindst indeholde en angivelse af de konsekvenser, som den førtidige tilbagebetaling vil have for forbrugeren, og hvilke antagelser der i den forbindelse er anvendt. Det forudsættes, at de eventuelle antagelser, der er anvendt, skal være rimelige og berettigede, jf. artikel 25. stk. 4, selv om denne formulering ikke er medtaget i lovforslaget. Formuleringerne ”hvor store konsekvenser” og ”en klar redegørelse” i artikel 25, stk. 4, er endvidere ikke medtaget i lovforslaget, men det forudsættes, at angivelsen af konsekvenser så vidt muligt sker ved at sætte tal på de omkostninger og besparelser, som den førtidige tilbagebetaling konkret vil indebære for forbrugeren, og at de eventuelle antagelser, der i den forbindelse er anvendt, fremstår tydeligt for forbrugeren.

Der henvises i øvrigt til pkt. 2.1.5. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til nr. 11.

Der foreslås indsat to nye bilag til loven.

Det foreslåede *bilag 4* indeholder den matematiske formel og de bemærkninger og supplerende antagelser, der i medfør af boligkreditdirektivets bilag I, skal anvendes ved beregningen af de årlige omkostninger i procent ved lån mod pant i fast ejendom.

Der henvises i øvrigt til pkt. 2.1.4. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Det foreslåede *bilag 5* svarer til boligkreditdirektivets bilag II.

Der henvises i øvrigt til pkt. 2.1.2. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til § 2

Til nr. 1 (fodnoten til lov om finansiel virksomhed)

Med den foreslåede ændring af *fodnoten* til lov om finansiel virksomhed indsættes en henvisning til, at der med denne lov foretages en gennemførelse af dele af Europa-Parlamentets 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 (boligkreditdirektivet). Med lovforslaget foreslås således ændringer for, at gennemføre direktivets krav til boligkreditgivere og boligkreditformidlere som nærmere beskrevet i de almindelige bemærkninger.

Til nr. 2 (§ 43, stk. 2, 2. pkt., i lov om finansiel virksomhed)

Med forslaget til § 43, stk. 2, 2. pkt., indføres en hjemmel for erhvervs- og vækstministeren til at fastsætte regler om indholdet af en almindelig indlånskonto, herunder om størrelsen af et eventuelt årligt gebyr, der må opkræves som betaling for kontoen.

Indlånskontoen skal som minimum give adgang til følgende funktioner:

- Indsætte og hæve kontanter.
- Kredittransaktioner til kontoen, eksempelvis løn, pension m.v. Kontoen skal kunne anvendes som NEM-konto.
- Et debetkort med saldokontrol eller et hævekort.

De pengeinstitutter, der har en aftale om udstedelse af debetkort med saldokontrol, skal tilbyde kunden et sådant kort. De få institutter, der ikke i dag har en sådan aftale, skal tilbyde et hævekort, med henblik på at lette adgangen til kontanter.

Såfremt f.eks. indsættelse af penge på kontoen skal ske ved henvendelse ved kassen, kan pengeinstituttet begrænse disse henvendelser til en ekspedition pr. uge.

Det vil blive fastsat i bekendtgørelsen, at denne konto enten skal være gebyrfri eller højst må koste 180 kr. om året svarende til 15 kr. om måneden. Beløbet reguleres med nettoprisindekset pr. 10. januar. Første regulering af gebyret gennemføres den 1. februar 2016. Finanstilsynet offentliggør årligt gebyret størrelse efter reguleringen efter nettoprisindekset.

Det kan endvidere i bekendtgørelsen blive fastsat, om et eventuelt gebyr skal forud- eller bagudbetales, og hvorvidt det vil være muligt at få refunderet beløb ved forudbetaling, såfremt kontoen opsiges på et tidspunkt, hvor der er betalt for en fremtidig periode.

For at holde omkostningerne på et rimeligt niveau skal det være muligt at tilbyde denne konto uden, at kunden skal have personlig betjening. Såfremt pengeinstituttet tilknytter flere funktioner til denne konto, kan instituttet ikke opkræve et gebyr for disse ekstra funktioner.

Til nr. 3 (§ 43, stk. 4, i lov om finansiel virksomhed)

Med forslaget til ændringen af § 43, stk. 4, gennemføres artikel 9 i boligkreditdirektivet. Med ændringen gives der hjemmel til erhvervs- og vækstministeren til at fastsætte nærmere regler om hvilke kompetencer den enkelte ansatte i en finansiel virksomhed skal besidde. Med ansatte menes der, i overensstemmelse med boligkreditdirektivets definition af »personale« i artikel 4, nr. 11:

- a) Enhver fysisk person, der arbejder for kreditgiver eller kreditformidler og som er direkte involveret i de af dette direktiv omfattede aktiviteter eller har kontakt til forbrugere i forbindelse med de af dette direktiv omfattede aktiviteter.
- b) Enhver fysisk person, der arbejder for en udpeget repræsentant og har kontakt til forbrugerne i forbindelse med de af dette direktiv omfattede aktiviteter.
- c) Enhver fysisk person, der direkte leder eller fører tilsynet med de fysiske personer, der er omfattet af litra a eller b.

I dag har erhvervs- og vækstministeren hjemmel til at fastsætte regler om kompetencekrav for finansielle rådgivere. Der er således tale om en udvidelse af ministerens hjemmel. Minimumskravene for de personer, der i direktivet benævnes kreditgivere og kreditformidlere, vil blive fastsat i overensstemmelse med det i boligkreditdirektivets bilag III, som det nærmere er beskrevet under de almindelige bemærkninger. Se afsnit 2.2.1.

Til nr. 4 (§ 77 f i lov om finansiel virksomhed)

Med den foreslåede § 77 f stilles der krav om, at penge- og realkreditinstitutter skal sikre at aflønningen af instituttets ansatte ikke er i strid med instituttets forpligtelser efter § 43 i lov om finansiel virksomhed. Forslaget er en gennemførelse af artikel 7 i boligkreditdirektivet. Bestemmelsen er udtryk for et ønske om at sikre en klar sammenhæng mellem lovens regler om forbrugerbeskyttelse og reglerne om aflønning af de ansatte i institutterne, da de ansatte i praksis kommer i situationer, hvor der er behov for at sikre, at de varetager forbrugernes interesser.

De ansatte i penge- og realkreditinstitutter, der er omfattet af den foreslåede § 77 f, er defineret i artikel 4 nr. 11, i boligkreditdirektivet. Her anføres det, at det er:

- a) Enhver fysisk person, der arbejder for kreditgiver eller kreditformidler og som er direkte involveret i de af dette direktiv omfattede aktiviteter eller har kontakt til forbrugere i forbindelse med de af dette direktiv omfattede aktiviteter.
- b) Enhver fysisk person, der arbejder for en udpeget repræsentant og har kontakt til forbrugerne i forbindelse med de af dette direktiv omfattede aktiviteter.
- c) Enhver fysisk person, der direkte leder eller fører tilsynet med de fysiske personer, der er omfattet af litra a eller b.

Reglerne finder således anvendelse på alle ansatte, der til forbrugere deltager i arbejdet med at rådgive om samt yder eller bevilger kredit med pant eller ved anden tilsvarende sikkerhedsstillelse i fast ejendom. Forbrugere skal forstås i overensstemmelse med definition i, § 2, nr. 5 i den gældende lov om finansielle rådgivere. Det vil sige en person, der i forbindelse med rådgivning omfattet af lov om finansielle rådgivere, hovedsagelig handler uden for sit erhverv.

Det følger allerede af den gældende § 71, stk. 1, nr. 9, at penge- og realkreditinstitutter skal have en lønpolitik, der er i overensstemmelse med og fremmer en sund og effektiv risikostyring. Med den foreslåede § 77 f, stk. 2, som er en implementering af artikel 7, stk. 3, i boligkreditdirektivet præciseres det, at lønpolitikken skal sikre, at aflønningen af de ansatte ikke må tilskynde til risikotagning, som overskrider penge- eller realkreditinstituttets risikoprofil.

Formålet med artikel 7 i boligkreditdirektivet er at sikre, at den ansatte handler redeligt, rimeligt, gennemsigtigt og professionelt, når denne udformer, bevilger eller yder kredit, herunder når der

fortages kreditvurdering. Aflønningsstrukturen hos et penge- eller realkreditinstitut må som følge heraf således ikke kunne påvirke personalet til ikke at handle i forbrugerens interesse.

Lønpolitikken skal endvidere sikre, at aflønningsstrukturen er i overensstemmelse med det pågældende penge- eller realkreditinstituts forretningsstrategi, målsætninger, værdier og langsigtede interesser. Med dette menes, at lønpolitikken skal afspejle instituttets overvejelser i forhold til, hvordan instituttet vil indrette sin virksomhed med henblik på opfyldelse af sine langsigtede målsætninger, herunder hvilke aflønningsstrukturer, bonusprogrammer eller andre elementer virksomheden benytter.

Endelig følger det af det foreslåede § 77 f, stk. 3, at lønpolitikken skal indeholde foranstaltninger til undgåelse af interessekonflikter. Navnlig skal lønpolitikken være med til at sikre, at aflønning af ansatte hos et penge- eller realkreditinstitut ikke er betinget af antallet af imødekomne ansøgninger om boligkredit eller andre former for salgsmål. Bestemmelsen er en implementering af artikel 7, stk. 3, litra b, og artikel 7, stk. 4, i boligkreditdirektivet.

Baggrunden for bestemmelsen er, at der er et særligt beskyttelseshensyn i de tilfælde, hvor der er en sammenhæng mellem salgsmål baseret på aftaler indgået med forbrugere og variable løndelev til de ansatte, der er involveret i instituttets rådgivning samt ydelse eller bevilling af kredit med pant i fast ejendom til forbrugere. En aflønningsstruktur, der giver mulighed for at opnå variable løndelev baseret på rådgivning eller salg til forbrugere, kan således ikke være i overensstemmelse med en forsvarlig interessekonfliktpolitik for et penge- eller realkreditinstitut.

Forslaget indebærer en pligt til at sikre, at lønpolitikken ikke giver mulighed for, at aflønning af den ansatte hos det enkelte penge- eller realkreditinstitut er afhængig af specifikke salgsmål eller krav om imødekomme af låneanmodninger i forhold til forbrugere. Dette gælder også for konkrete salgsmål for den nærmeste salgsafdeling, som den enkelte ansatte indgår i.

Det vil dog være muligt at basere en mulighed for opnåelse af variabel løn på eksempelvis instituttets overskud. Dette medfører, at det fortsat vil være muligt at have salgsmål, der er baseret på ønsker og målsætninger til instituttets vækst og muligheder for udvikling. Dette skal dog under alle omstændigheder ske indenfor henholdsvis reglerne om interessekonflikt og om variabel løn.

For så vidt angår det foreslåede stk. 4, er der tale om et forslag, der svarer til de gældende bestemmelser om aflønning i § 77 a, stk. 1-7, i lov om finansiel virksomhed, som ikke finder anvendelse på ansættelsesforhold, der er omfattet af kollektive overenskomster, dog således at stk. 1-7 finder anvendelse på bonusordninger og andre aftaler om variabel løn for overenskomstansatte, i det omfang sådanne ordninger ikke er fastsat i overenskomsten.

EU-reguleringen bag de danske aflønningsregler i lov om finansiel virksomhed er blevet til under forudsætning af en respekt for forskelle i de nationale arbejdsretlige forhold. Det fremgår af betragtning 9 i Kommissionens henstilling af 29. april 2009 om aflønning i den finansielle sektor, at henstillingen ikke har til hensigt at berøre de rettigheder, som arbejdsmarkedets parter har i forbindelse med overenskomstforhandlinger.

Den danske implementering af henstillingen omfatter således alene de ansættelsesforhold, der ikke er omfattet af kollektive overenskomster, men som i stedet bygger på individuelle ansættelseskontrakter samt aflønningsformer, der går ud over de rammer, der er fastsat i henhold til overenskom-

sterne, herunder f.eks. såfremt et kreditinstitut vælger at give medarbejderne betydelige bonusser, uden kreditinstituttet i overenskomsten er forpligtet hertil.

De samme hensyn gør sig gældende for dette forslag, hvorfor det i stk. 4 foreslås at indsætte en bestemmelse svarende til den gældende § 77 a, stk. 9, i lov om finansiel virksomhed, således at den samme undtagelse for variable løndelev finder anvendelse på ansatte hos penge- og realkreditinstitutter, der er omfattet af den foreslåede § 77 f. Det foreslåede stk. 1 og stk. 3 finder således ikke anvendelse på aflønning, der er fastsat i kollektive overenskomster.

Til nr. 5 (§ 143, stk. 1, nr. 5, i lov om finansiel virksomhed)

Det foreslås, at § 143, stk. 1, nr. 5, i lov om finansiel virksomhed ændres således, at Finanstilsynet bemyndiges til at fastsætte nærmere regler om betingelserne for, at Finanstilsynet kan tilpasse kravet om, at et fondsmæglerselskab eller et investeringsforvaltningsselskab skal have et kapitalgrundlag på mindst en fjerdedel af det foregående års faste omkostninger i tilfælde af væsentlige ændringer i selskabets virksomhed.

Det fremgår af § 125, stk. 3, 2. pkt., og § 126 a, stk. 5, 2. pkt., i lov om finansiel virksomhed, at Finanstilsynet kan tilpasse kravet om, at visse fondsmæglerselskaber, jf. § 125, stk. 3, 1. pkt., i lov om finansiel virksomhed samt investeringsforvaltningsselskaber skal have et kapitalgrundlag på mindst en fjerdedel af det foregående års faste omkostninger i tilfælde af væsentlige ændringer i selskabets virksomhed siden det foregående år. Af bemærkningerne til § 126 a, stk. 5, 2. pkt., i lov om finansiel virksomhed, jf. lov nr. 268 af 25. marts 2014 (L 133/2013, 1. samling), fremgår det, at Finanstilsynet med hjemmel i § 143, stk. 1, nr. 5, i lov om finansiel virksomhed vil fastsætte nærmere regler for opgørelse af investeringsforvaltningsselskabers faste omkostninger svarende til de bindende tekniske standarder, som vil blive udstedt af EU-Kommissionen med hjemmel i artikel 97, stk. 4, i Europa-Parlamentets og Rådets Forordning (EU) nr. 575/2013 af 26. juni 2013 (CRR).

Investeringsforvaltningsselskaber og visse fondsmæglerselskaber er ikke omfattet af artikel 97 i CRR. For investeringsforvaltningsselskaberne skal artikel 97 i CRR dog finde tilsvarende anvendelse, idet der i artikel 7, stk. 1, litra a, nr. iii, i Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2009/65/EF af 13. juli 2009 om samordning af lov og administrative bestemmelser om visse institutter for kollektiv investering i værdipapirer (investeringsinstitutter) (UCITS-direktivet) henvises til artikel 21 i det ophævede direktiv 2006/49/EF af 14. juni 2006 om kravene til investeringselskabers og kreditinstitutters kapitalgrundlag, hvilket skal forstås som en henvisning til artikel 97 i CRR, som erstatter artikel 21 i direktiv 2006/49/EF. For de fondsmæglerselskaber, der ikke er omfattet af artikel 97 i CRR, er der i § 125, stk. 3, i lov om finansiel virksomhed fastsat nationale regler, som svarer til dem, der gælder for de fondsmæglerselskaber, der er direkte omfattet af CRR.

Det fremgår af den gældende § 143, stk. 1, nr. 5, i lov om finansiel virksomhed, at Finanstilsynet kan fastsætte nærmere regler om opgørelse af fondsmæglerselskabers og investeringsforvaltningsselskabers faste omkostninger samt visse holdingselskabers og koncerners faste omkostninger.

Med den foreslåede ændring af § 143, stk. 1, nr. 5, sikres det, at Finanstilsynet har den fornødne hjemmel til også at udstede regler om betingelserne for, at Finanstilsynet kan tilpasse kravet om, at et fondsmæglerselskab eller et investeringsforvaltningsselskab skal have et kapitalgrundlag på mindst en fjerdedel af det foregående års faste omkostninger, i tilfælde af væsentlige ændringer i selskabets virksomhed, så kravet til kapitalgrundlagets størrelse afspejler selskabets aktiviteter.

Finanstilsynet forventer at fastsætte bestemmelser, der lægger sig op ad de bestemmelser, som EU-Kommissionen fastsætter, med de tilpasninger der naturligt følger af de forskellige virksomhedstyper.

Af bemærkningerne til den gældende § 143, stk. 1, nr. 5, jf. lov nr. 268 af 25. marts 2014 (L 133/2013, 1. samling), fremgår det, at artikel 97, stk. 4, i CRR, giver Kommissionen hjemmel til - efter forelæg af udkast fra EBA at vedtage bindende tekniske standarder med henblik på at præcisere kravet til de fondsmæglerselskaber, som er omfattet af artikel 97 i CRR, om at have et kapitalgrundlag på mindst en fjerdedel af det foregående års faste omkostninger m.v. Ifølge artikel 97, stk. 4, i CRR, vil EU-Kommissionens bindende tekniske standarder omfatte regler om betingelserne for den kompetente myndigheds tilpasning af kravet om, at et selskab skal have et kapitalgrundlag på mindst en fjerdedel af det foregående års faste omkostninger.

Det fremgår tillige af bemærkningerne til den gældende § 143, stk. 1, nr. 5, at Finanstilsynet, for så vidt angår investeringsforvaltningsselskaber, visse fondsmæglerselskaber og de i § 143, stk. 1, nr. 5, nævnte holdingselskaber og koncerner, som ikke er omfattet af kravet i artikel 97, stk. 1, i CRR, skal kunne fastsætte nærmere regler om opgørelsen af faste omkostninger, samt fastsætte supplerende regulering for de fondsmæglerselskaber, der er omfattet af artikel 97, stk. 1, i CRR, i det omfang dette er nødvendigt og muligt i henhold til EU-retten.

Til nr. 6 (§ 354, stk. 6, nr. 28, i lov om finansiel virksomhed)

Det foreslås at indsætte et nyt nr. 28 i § 354, stk. 6, i lov om finansiel virksomhed, hvorefter Finanstilsynet kan videregive fortrolige oplysninger til undersøgelsesudvalg nedsat af Europa-Parlamentet i henhold til artikel 226 i Traktaten om Den Europæiske Unions Funktionsmåde (TEUF).

Baggrunden for den foreslåede ændring er, at tavshedspligtsbestemmelserne i CRD IV blev ændret ved boligkreditdirektivet. Det fremgår således af artikel 54a i CRD IV, at artikel 53 og 54 ikke berører de undersøgelsesbeføjelser, der er tillagt Europa-Parlamentet i henhold til artikel 226 i TEUF. Artikel 53 og 54 i CRD IV indeholder regler om tavshedspligt og anvendelse af fortrolige oplysninger.

I henhold til artikel 226 i TEUF kan Europa-Parlamentet, efter anmodning fra en fjerdedel af sine medlemmer, nedsætte et midlertidigt undersøgelsesudvalg, der skal undersøge påstande om overtrædelser eller om fejl eller forsømmelser i forbindelse med gennemførelsen af EU-retten. For at kunne foretage de hjemlede undersøgelser er det nødvendigt, at undersøgelsesudvalget har adgang til at få udleveret fortroligt materiale.

Det fremgår af artikel 198 i Europa-Parlamentets forretningsorden (juli 2014), at Europa-Parlamentet kan anvende bestemmelsen til at nedsætte et undersøgelsesudvalg til at undersøge påstande om overtrædelser af EU-retten eller om fejl eller forsømmelser i forbindelse med gennemførelsen af EU-retten, hvad enten disse skulle være begået af en EU-institution eller et EU-organ, af en offentlig myndighed i en medlemsstat eller af personer, som i henhold til EU-retten er bemyndiget til at anvende denne.

Finanstilsynets ansatte er i medfør af § 354 i lov om finansiel virksomhed pålagt en særlig tavshedspligt. Denne skærpede tavshedspligt går videre end den tavshedspligt, der i medfør af § 27, stk. 1, i forvaltningsloven påhviler alle offentligt ansatte. § 354, stk. 3-6, i lov om finansiel virksomhed

beskriver de kernetilfælde, hvor der inden for rammerne af tavshedspligtsbestemmelsen kan videregives fortrolige oplysninger.

§ 354 i lov om finansiel virksomhed indeholder ikke hjemmel til, at Finanstilsynet kan videregive fortrolige oplysninger til undersøgelsesudvalg nedsat af Europa-Parlamentet. Det foreslås derfor med § 354, stk. 6, nr. 28, i lov om finansiel virksomhed at etablere en mulighed for Finanstilsynet til at videregive fortrolige oplysninger til disse undersøgelsesudvalg. Bestemmelsens krav om, at undersøgelsesudvalget skal være nedsat af Europa-Parlamentet i henhold til artikel 226 i TEUF betyder, at andre former for undersøgelsesretter ikke kan få oplysninger om fortrolige forhold i henhold til denne bestemmelse.

Til nr. 7 (§ 361, stk. 1, nr. 23, i lov om finansiel virksomhed)

Den foreslåede nyaffattelse af § 361, stk. 1, nr. 23, i lov om finansiel virksomhed er en konsekvens af, at betegnelsen pantebrevsselskab erstattes med betegnelsen ejendomskreditselskab. Med bestemmelsen indsættes en hjemmel til at opkræve en årlig afgift for virksomheder, der giver boligkredit som et ejendomskreditselskab i henhold til lov om pantebrevsselskaber, som foreslås ændret med dette lovforslags § 4.

I dag opkræves der for et pantebrevsselskab for en finansiel rådgiver årligt 10.000 kr. i 2004-niveau. Henset til at betegnelsen pantebrevsselskab dækker et mindre forretningsområde end den med forslaget indførte betegnelse ejendomskreditselskab, vil Finanstilsynet skulle føre tilsyn med et bredere forretningsområde for de selskaber, som fremadrettet benævnes ejendomskreditselskaber. Dette medfører derfor en højere afgift for ejendomskreditselskaber, end hvad der i dag gælder for pantebrevsselskaber.

Der foreslås på den baggrund en årlig afgift på 13.600 kr. i 2004-niveau svarende til ca. 28.200 kr. årligt i 2014-niveau.

Til nr. 8 (§ 361, stk. 1 nr. 36, i lov om finansiel virksomhed)

Med den foreslåede § 361, stk. 1, nr. 36, i lov om finansiel virksomhed indsættes en hjemmel til at opkræve en årlig afgift for virksomheder, der formidler boligkredit i henhold til lov om finansielle rådgivere og boligkreditformidlere, jf. lovforslagets § 3.

Der foreslås en årlig afgift på 7.500 kr. i 2004-niveau svarende til ca. 15.500 årligt i 2014-niveau. Det tilsvarende beløb for en finansiel rådgiver er 12.000 kr. i 2004-niveau årligt. Boligkreditformidlere vil imidlertid have et smallere forretningsområde, hvilket bør medføre en lavere afgift, end hvad der gælder for de finansielle rådgivere.

Til nr. 9 (§§ 384, 385 og § 386, stk. 2, i lov om finansiel virksomhed)

Der er tale om overgangsbestemmelser, der foreslås ophævet, da de er forældede.

Det følger således af § 384, at indtil den 1. januar 2006, finder § 123 kun anvendelse på kundeforhold etableret efter den 1. januar 2002, eller hvis kunden indgår nye aftaler med den finansielle virksomhed.

Af § 385 følger, at for kundeforhold etableret før den 1. januar 2002 kan sædvanlige oplysninger om kundeforhold indtil den 1. januar 2006 videregives til koncernforbundne finansielle virksomheder.

der, medmindre kunden indgår nye aftaler med den finansielle virksomhed eller kunden fremsætter indsigelse herimod.

Af § 386, stk. 2, følger, at Finansieringsinstituttet for Industri og Håndværk senest den 1. juli 2004 skal opfylde likviditetskravet i lovens § 152.

Til § 3

Til nr. 1 (Lov om finansielle rådgivere og boligkreditformidlere)

Det foreslås at ændre lovens titel til ”Lov om finansielle rådgivere og boligkreditformidlere”, så det fremgår af lovens titel, at loven efter de foreslåede ændringer tillige vil indeholde regler om boligkreditformidlere.

Til nr. 2 (Fodnoten til lov om finansielle rådgivere og boligkreditformidlere)

Fodnoten indsættes, da der med lovforslaget foreslås ændringer for at gennemføre dele af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2014/17/EU af 4. februar 2014 om forbrugerkreditaftaler i forbindelse med fast ejendom til beboelse og om ændring af direktiv om 2008/48/EF og 2013/36/EU og forordning (EU) nr. 1093/2010, EU-Tidende 2014, nr. L 60, side 34 (boligkreditdirektivet), herunder bestemmelser om krav til og tilsyn med boligkreditformidlere samt krav til kompetence, ansvarsforsikringsforhold og regler om god skik for boligkreditformidlere.

Til nr. 3 (§ 1, stk. 1, i lov om finansielle rådgivere og boligkreditformidlere)

Det foreslås at udvide lovens anvendelsesområde til også at omfatte formidling af boligkreditaftaler for at gennemføre dele af boligkreditdirektivet. Af artikel 1 i boligkreditdirektivet fremgår det, at direktivet fastlægger en fælles ramme for dele af medlemslandenes love og administrative bestemmelser for forbrugerkredit, som er sikret ved pant eller på anden vis i forbindelse med erhvervelse af fast ejendom til beboelse, herunder en forpligtelse til at foretage en vurdering af kreditværdigheden inden ydelsen af kreditten, som skal danne grundlag for udviklingen af effektive standarder for kreditgivning i forbindelse med fast ejendom til beboelse, og der skal fastlægges visse forsigtigheds- og tilsynskrav, herunder regler om etablering og tilsyn med boligkreditformidlere.

Til nr. 4 (§ 1, stk. 2, i lov om finansielle rådgivere og boligkreditformidlere)

Med den foreslåede lovændring fastslås det, at også boligkreditformidlere kun kan udøve virksomhed i de former, som er opregnet i den eksisterende § 1, stk. 2. De former bestemmelsen opregner, er følgende; aktie- og anpartsselskaber, partnerselskaber (kommanditaktieselskaber), kommanditselskaber, interessentskaber og enkeltmandsvirksomheder.

Det vil sige, at boligkreditformidlere kun kan udøve virksomhed i juridiske enheder, der yder formidling på et kommercielt grundlag. Det er en forudsætning, at boligkreditformidleren modtager betaling fra forbrugeren for udførelsen af, præsentationen af eller tilbuddet af boligkreditaftaler på vegne af en kreditgiver, eller når boligkreditformidleren bistår forbrugeren med administration eller andet forberedende arbejde forud for indgåelsen af boligkreditaftaler. Det er uden betydning, om formidlingen af boligkreditaftaler udgør virksomhedens erhvervsmæssige hovedvirksomhed eller bibeskæftigelse.

Til nr. 5 (§ 1, stk. 3, nr. 2 og 3, i lov om finansielle rådgivere og boligkreditformidlere)

Det foreslås, at undtagelserne i § 1, stk. 3, nr. 2 og 3, også skal omfatte formidling af boligkreditaftaler.

Med forslaget til ændring af § 1, stk. 3, nr. 2, vil rådgivning om boligkreditaftaler til en boligkreditformidlers medarbejdere eller til medarbejdere i en modervirksomhed, dattervirksomhed eller et af modervirksomhedens andre dattervirksomheder være undtaget fra lovens bestemmelser. Dette er i overensstemmelse med, hvad der gælder i dag, for så vidt angår finansielle rådgiveres rådgivning om finansielle produkter.

Ved fastlæggelse, af hvad der forestås ved en moder- og dattervirksomhed, finder § 5, nr. 7 og 8, i lov om finansiel virksomhed tilsvarende anvendelse. Det følger af disse bestemmelser, at en modervirksomhed er en virksomhed, som har en eller flere dattervirksomheder. En dattervirksomhed er en virksomhed, som er underlagt bestemmende indflydelse af en modervirksomhed.

Med forslaget til ændringen af § 1, stk. 3, nr. 3, undtages rådgivning om formidling af boligkredit, der kun ydes lejlighedsvis eller som accessorium i forbindelse med anden erhvervsvirksomhed, når denne anden erhvervsvirksomhed er reguleret ved lov eller professionen i øvrigt er adfærdsreguleret, herunder eksempelvis advokater, som er underlagt de advokatetiske regler. Dette er tillige i overensstemmelse med, hvad der gælder i dag, for så vidt angår finansielle rådgivere. Ændringen er en konsekvensændring som følge af, at boligkreditformidling foreslås omfattet af loven.

Til nr. 6 (§ 2, nr. 2 og 3, i lov om finansielle rådgivere og boligkreditformidlere)

§ 2 indeholder definitioner af en række af lovens begreber. Med gennemførelsen af boligkreditdirektivet indføres to nye definitioner.

Det foreslås med § 2, nr. 2, at der ved en boligkreditformidler skal forstås en virksomhed eller en person omfattet af lovens § 1, stk. 1, der erhvervsmæssigt som led i dennes hoved- eller bibeskæftigelse og mod vederlag til forbrugere, præsenterer eller tilbyder boligkreditaftaler, indgår boligkreditaftaler med forbrugeren på kreditgivers vegne, yder rådgivning om eller administrerer boligkreditaftaler.

Ved indførelsen af denne definition gennemføres artikel 4, stk. 5, i boligkreditdirektivet. Boligkreditformidleren kan således deltage i såvel det forberedende arbejde med boligkreditaftalen, før forbrugeren underskriver denne, men også forestå indgåelsen af en sådan boligkreditaftale på vegne af en kreditor og den efterfølgende administration af boligkreditaftalen. Rådgivningsdelen omkring boligkreditaftaler har tidligere krævet en tilladelse som finansiel rådgiver. Fremadrettet vil det være muligt at have en tilladelse som boligkreditformidler alene eller en tilladelse som både boligkreditformidler og finansiel rådgiver, såfremt der også ydes rådgivning om andre produkter end boligkreditaftaler.

Med forslagets § 2, nr. 3, defineres en boligkreditaftale, som en aftale eller et tilsagn fra en kreditgiver til en forbruger om at yde kredit med pantesikkerhed eller tilsvarende sikkerhed eller anden rettighed knyttet til fast ejendom til beboelse. Anden tilsvarende sikkerhed kan f.eks. være skadesløsbreve. Kreditaftaler, som ligger til grund for erhvervelse eller bevarelse af ejendomsretten til grundarealer eller projekterede bygninger, er ligeledes omfattet af definitionen i det omfang, disse indgås, eller der ydes tilsagn herom mellem en kreditgiver og en forbruger. Dette vil sige, at også kreditaftaler uden pant knyttet til den faste ejendom i dette tilfælde vil være dækket af definitionen

på en boligkreditaftale. Ønsker en virksomhed at rådgive om boligkreditaftaler, vil dette, jf. forslaget til affattelsen af § 3, stk. 1, 2. pkt., kræve en tilladelse som boligkreditformidler.

Til nr. 7 (Overskriften til kapitel 2 i lov om finansielle rådgivere og boligkreditformidlere)

Det foreslås at nyaffatte overskriften, så den afspejler, at kapitlet nu udover tilladelse til finansielle rådgivere også omfatter tilladelse og registrering som boligkreditformidler.

Til nr. 8 (§ 3, stk. 1, i lov om finansielle rådgivere og boligkreditformidlere)

Det foreslås i § 3, stk. 1, at både virksomheder, der yder rådgivning om finansielle produkter og virksomheder, der yder rådgivning om boligkreditaftaler til forbrugere, skal have Finanstilsynets tilladelse som enten finansiell rådgiver eller boligkreditformidler. Såfremt en virksomhed yder rådgivning om både finansielle produkter og boligkreditaftaler til forbrugere, skal den pågældende virksomhed således have to tilladelser fra Finanstilsynet.

Ved indførelsen af et krav om, at også boligkreditformidlere skal have Finanstilsynets tilladelse, gennemføres artikel 29, stk. 1, i boligkreditdirektivet. Overtrædelse af § 3, stk. 1, er strafbelagt, jf. § 26, stk. 1, i lov om finansielle rådgivere.

I § 3, stk. 2, opregnes de betingelser, som skal være opfyldt for at opnå tilladelse til at drive virksomhed som henholdsvis finansiell rådgiver og boligkreditformidler efter stk. 1. Betingelserne for at opnå tilladelse som finansiell rådgiver og boligkreditformidler er ens. Således gælder der de samme krav om, at virksomheden skal have hovedkontor og hjemsted i Danmark. Ved hjemsted forstås det sted, hvor virksomheden har sit hovedkontor, det vil sige det sted, hvorfra virksomheden faktisk ledes. Der gælder også ensartede krav om, at såvel finansielle rådgivere som boligkreditformidlere skal have forretningsgange på alle væsentlige aktivitetsområder. Der henvises i bestemmelsen til § 8 for forretningsgange for håndtering af interessekonflikter, men omfanget af forretningsgange er ikke begrænset hertil. Eksempelvis vil virksomhederne skulle have forretningsgange for gennemførelsen af et rådgivningsforløb, såfremt der rådgives, herunder dokumentation for hvilke råd virksomheden giver til sine kunder. Ved vurderingen, af om kravet til forretningsgange er opfyldt, vil der blive taget hensyn til den enkelte virksomheds størrelse.

Endvidere følger det af bestemmelsen, at der gælder regler om egnethed og hæderlighed for medlemmer af bestyrelsen og direktionen, ligesom virksomheden skal have en ansvarsforsikring eller anden tilsvarende garanti, der dækker de erstatningskrav, som virksomheden måtte ifalde. Endelig gælder der særlige krav til virksomheden i det omfang, der modtages betroede midler fra forbrugere. Kommissionen vil, for så vidt angår boligkreditformidlere ved en reguleringsmæssig teknisk standard, fastlægge særlige grænser for størrelsen af ansvarsforsikringen, som vil gælde direkte i dansk ret.

Til nr. 9 (§ 3, stk. 2, nr. 5, og § 4, stk. 1, i lov om finansielle rådgivere og boligkreditformidlere)

Med ændringen til § 3, stk. 2, nr. 5, foreslås det, at boligkreditformidlere, såfremt disse modtager betroede midler fra forbrugere, skal oprette en særlig konto for indsættelsen af disse midler samt etablere en sikkerhed for de betroede midler. Dette er i overensstemmelse med de betingelser, der i dag gælder for finansielle rådgivere. Bestemmelsen stiller således efter ændringen krav om, at såvel en finansiell rådgiver som en boligkreditformidler skal have etableret sikkerhed for midler, som en forbruger måtte indbetale til disse virksomheder som betroede.

Som eksempel kan nævnes det tilfælde, hvor en forbruger indbetaler et beløb til en finansiel rådgiver eller en boligkreditformidler, hvor denne skal videreformidle beløbet til en långiver. Virksomheden skal for at imødekomme kravet om sikkerhed efter § 3, stk. 2, nr. 5, tegne en ansvarsforsikring eller garantistillelse fra et pengeinstitut eller et forsikringsselskab for denne særskilte konto. Hvis virksomheden ikke modtager betroende midler, skal den ikke stille sikkerhed. Virksomheden skal erklære dette overfor Finanstilsynet.

Med ændringen til § 4, stk. 1, foreslås de gældende betingelser om egnethed og hæderlighed til bestyrelsen og direktionen for finansielle rådgivere udvidet til også at gælde for bestyrelse og direktion for boligkreditformidlere. Dette er en gennemførelse af artikel 29, stk. 2, litra b, i boligkreditdirektiv.

Det følger af det forslåede, at medlemmer af boligkreditformidlerens bestyrelse eller direktion på tidspunktet for meddelelse af tilladelse til virksomheden efter § 3, stk. 2, eller på tidspunktet for tiltrædelse af et sådan hverv eller stilling i en eksisterende virksomhed, skal opfylde visse krav til egnethed og hæderlighed. Det følger af § 14 i lov om finansielle rådgivere, at Finanstilsynet kan gribe ind over for ledelsespersoner, som ikke længere opfylder kravene.

Et medlem af bestyrelsen eller direktionen hos henholdsvis en finansiel rådgiver eller en boligkreditformidler skal ligeledes efter § 4, stk. 1, have fyldestgørende erfaring til at udøve sit hverv eller varetage sin stilling. Dette påses, når bestyrelsesmedlemmet eller direktøren tiltræder hvervet eller stillingen. Der stilles ikke generelle kriterier for, hvilke teoretiske eller praktiske krav personen skal opfylde. Disse varierer afhængig af, om der er tale om en direktørpost eller et medlemskab af bestyrelsen samt af hvilken virksomhed, der er tale om. I vurderingen kan blandt andet indgå, om vedkommende har en relevant teoretisk uddannelse, før har haft ansættelse inden for den finansielle sektor eller har ledelsesmæssig erfaring.

Egneheds- og hæderlighedsvurderingen er knyttet til hvervet eller stillingen i den konkrete virksomhed. Det er således muligt, at en person på grundlag af dennes uddannelsesmæssige baggrund og hidtidige ledelseserfaring opfylder kravet om fyldestgørende erfaring til at lede en mindre virksomhed omfattet af denne lov, men at dette derimod ikke gør sig gældende i forhold til en direktørpost i en stor landsdækkende virksomhed. Derfor kan man som udgangspunkt ikke tage sin vurdering med sig fra en virksomhed til en anden.

Med ændringen til § 4, stk. 1, medfører det efter den gældende lovs § 4, stk. 2, nr. 1, at en person som udgangspunkt ikke kan udpeges som bestyrelsesmedlem eller direktør hos en finansiel rådgiver eller hos en boligkreditformidler, hvis den pågældende er pålagt strafansvar for en overtrædelse af straffeloven eller anden lovgivning på det finansielle område. Ligeledes må et bestyrelsesmedlem eller en direktør som udgangspunkt også forlade sit hverv eller sin stilling, hvis vedkommende bliver pålagt strafansvar for sådanne overtrædelser.

I vurderingen, af om en strafbar overtrædelse skal føre til, at den pågældende ikke kan udnævnes, henholdsvis skal fratræde, vil indgå, om det udviste forhold begrundet en nærliggende fare for efterfølgende misbrug af hvervet eller stillingen, eller om den pågældende har handlet på en så retsstridig og uetisk måde, at der er grundlag for at antage, at den pågældende ikke vil varetage hvervet eller stillingen som henholdsvis bestyrelsesmedlem eller direktør på betryggende vis.

Det er således ikke enhver overtrædelse af straffe- og særlovgivningen, der vil føre til en reaktion fra Finanstilsynets side.

Det strafbare forhold skal være fastslået ved dom eller bødevedtagelse.

Er det strafbare forhold pådømt i udlandet, vil dette kunne begrunde Finanstilsynets indgriben efter den gældende lovs § 4, stk. 2, nr. 3.

Det følger endvidere af den gældende lovs § 4, stk. 2, nr. 2, at et bestyrelsesmedlem eller en direktør ikke kan bestride sit hverv eller sin stilling, hvis den pågældende har indgivet begæring om rekonstruktionsbehandling, konkurs eller gældssanering eller er under rekonstruktionsbehandling, konkursbehandling eller gældssanering. Med ændringen af stk. 1 omfatter bestemmelsen både et bestyrelsesmedlem eller en direktør hos en finansiel rådgiver og hos en boligkreditformidler. Bestemmelsen indebærer endvidere, at Finanstilsynet kan gribe ind, uanset på hvilket stadium i de respektive insolvensbehandlinger vedkommende befinder sig.

Det følger af den gældende lovs § 4, stk. 2, nr. 3, at Finanstilsynet har beføjelse til at kunne gribe ind over for et bestyrelsesmedlem eller en direktør, hvis den pågældende har udvist eller udviser en sådan adfærd, at der er grund til at antage, at den pågældende ikke vil varetage hvervet eller stillingen på forsvarlig måde.

Bestemmelsen anvendes bl.a. i den situation, hvor et bestyrelsesmedlems eller en direktørs private økonomi er i en sådan uorden, at selve dette forhold må anses for særdeles belastende for varetagelsen af den overordnede ledelse af virksomheden. Som eksempler på økonomisk uorden kan nævnes, at vedkommende har restancer, er indberettet som dårlig betaler eller lignende.

Endvidere kan viden, om at den pågældende i gentagne tilfælde har været en del af ledelsen i virksomheder, der er gået konkurs, begrunde, at Finanstilsynet vurderer, at en person ikke opfylder kravet.

Der skal dog foretages en individuel vurdering, hvor Finanstilsynet blandt andet kan lægge vægt på, hvilken rolle den pågældende person har spillet i ledelsen af den eller de virksomheder, der er gået konkurs. Der vil således være personer, som eksempelvis advokater og andre »professionelle« bestyrelsesmedlemmer, der ikke har været med til at drive virksomheden, men som alene er blevet indsat i en konkurstruet virksomheds ledelse med det formål at lukke virksomheden på en så hensigtsmæssig måde som muligt. I sådanne tilfælde vil det ikke komme en person til skade, at vedkommende har deltaget i ledelsen af en eller flere virksomheder, der er gået konkurs.

Andre eksempler på en tidligere udvist uforsvarlig adfærd kan være situationer, hvor det er åbenbart, at ledelsesmæssige svigt, manglende overholdelse af påbud fra en offentlig myndighed eller grovere misbrugssituationer, har været årsag til problemer i de virksomheder, som den pågældende tidligere har deltaget i ledelsen af som bestyrelsesmedlem eller direktør.

Finanstilsynet skal endvidere løbende vurdere, om ledelsen af den finansielle rådgiver eller boligkreditformidler sker på betryggende vis og gribe ind, hvis bestyrelsen eller direktionen har handlet til skade for virksomheden. Det kan eksempelvis være tilfældet, hvis virksomhedens ledelse ikke har sikret en ordentlig styring, har undladt at efterleve krav om god administrativ praksis og regnskabspraksis eller har undladt at iværksætte fyldestgørende kontrolprocedurer. Hertil kommer andre

tilfælde, hvor forsømmelser, dumdristighed eller passivitet har skadet virksomheden, eller der er risiko for, at dette vil ske.

Til nr. 10 (§ 4 a i lov om finansielle rådgivere og boligkreditformidlere)

Der foreslås indsat en bestemmelse om oprettelsen af et offentligt register for finansielle rådgivere og boligkreditformidlere. For så vidt angår finansielle rådgivere er der tale om en videreførelse af det allerede eksisterende register i medfør af lovens § 13 som i henhold til lovforslaget udgår ved indsættelsen af § 4 a.

Forslaget om oprettelsen af et offentligt register for boligkreditformidlere er nyt, og bestemmelsen gennemfører dermed artikel 29, stk. 4 og 6, i boligkreditdirektivet, for så vidt angår boligkreditformidlere.

I *stk. 1* foreslås det, at når Finanstilsynet har meddelt en virksomhed tilladelse til at udøve finansiell rådgivning eller boligkreditformidling efter § 3, skal den pågældende person eller virksomhed optages i Finanstilsynets register.

Med forslaget til *stk. 2* fastlægges det, at registeret for boligkreditformidlere skal indeholde oplysninger om navnene på de personer i ledelsen, som er ansvarlige for formidlingsforretningerne. Dette er for så vidt angår boligkreditformidlere et krav, der følger af gennemførelsen af artikel 29, stk. 4, litra a og b i boligkreditdirektivet. Registeret skal endvidere indeholde oplysninger om i hvilke medlemslande, den enkelte boligkreditformidler driver forretning efter reglerne om etableringsfrihed eller fri udveksling af tjenesteydelser, og som boligkreditformidleren har underrettet den kompetente myndighed i sit hjemland om.

Registeret over finansielle rådgivere og boligkreditformidlere skal være offentligt tilgængeligt på Finanstilsynets hjemmeside.

Til nr. 11 (§ 5, stk. 1, i lov om finansielle rådgivere og boligkreditformidlere)

Med § 5, *stk. 1*, foreslås det, at en boligkreditformidler ligesom en finansiell rådgiver er forpligtet til snarest muligt at underrette Finanstilsynet, hvis der indtræder ændringer i forhold til de oplysninger, som Finanstilsynet tidligere har modtaget og lagt til grund ved meddelelsen af tilladelsen efter § 3. Dette gælder dog ikke forhold, som er omfattet af den gældende § 4, stk. 3, i lov om finansielle rådgivere.

Boligkreditformidlere skal efter forslaget ligesom finansielle rådgivere en gang om året indsende en erklæring om, at de opfylder betingelserne for at få tilladelse efter § 3. Erklæringen skal være underskrevet af virksomhedens bestyrelse og direktion eller, såfremt virksomheden drives som enkeltmandsvirksomhed af den eller de for virksomheden ledelsesansvarlige. Udvidelsen af kravet om årlig indsendelse af erklæring, om at betingelserne for tilladelse fortsat er til stede til også at omfatte boligkreditformidlerne, følger af gennemførelsen af artikel 29, stk. 7, i boligkreditdirektivet.

En virksomhed som er omfattet af lovforslaget – det vil sige finansielle rådgivere og boligkreditformidlere – er efter den foreslåede ændring af § 5, stk. 1, forpligtet til løbende at sikre, at betingelserne for at opretholde en tilladelse efter § 3 er opfyldt. § 5, stk. 2, sikrer, at virksomheden en gang om året erklærer over for Finanstilsynet, at dette er tilfældet.

Til nr. 12 (§ 5, stk. 3, i lov om finansielle rådgivere og boligkreditformidlere)

Med lovforslagets ændring af lovens § 5, stk. 3, udvides Finanstilsynets bemyndigelse til at fastsætte nærmere regler om, hvilke ændringer Finanstilsynet skal modtage underretning om til også at omfatte boligkreditformidlere. Der er tale om en konsekvensændring som følge af lovforslagets udvidelse af anvendelsesområdet i § 1.

Til nr. 13 (§ 6, stk. 1, § 6, stk. 2, § 7, stk. 1, § 10, 1. pkt., § 10 a, stk. 1, § 10 b, stk. 1, og § 20 a, stk. 1, i lov om finansielle rådgivere og boligkreditformidlere)

Som en konsekvens af udvidelsen af lovens anvendelsesområde til også at omfatte boligkreditformidlere, foreslås en række konsekvensændringer i flere af lovens bestemmelser som nævnes i det følgende.

Med ændringen af lovens § 6, stk. 1, og § 6, stk. 2, udvides Finanstilsynets bemyndigelse til at fastlægge nærmere regler om kompetencekrav for finansielle rådgiver til også at omfatte boligkreditformidlere. Hermed sikres det, at boligkreditformidlere har tilstrækkelige kompetencer til at udøve deres virksomhed.

Kompetencekravet for boligkreditformidlere finder kun anvendelse på de ansatte i virksomheden, som udøver boligkreditformidling. Administrativt personale og personale, som ikke yder boligkreditformidling, vil således ikke være omfattet af kompetencekravene. Såfremt ansatte med ledelsesansvar foretager boligkreditformidling, skal disse tillige have tilstrækkelige kompetencer i henhold til denne bestemmelse. Dette gælder, uanset om en ansat med ledelsesansvar sjældent har kundekontakt. Der er tale om en gennemførelse af artikel 29, stk. 2, i boligkreditdirektivet, hvoraf det fastlægges at hjemlandet skal fastsætte regler om kompetenceniveau i overensstemmelse med de principper, der fremgår af direktivets bilag III.

Med forslaget gennemføres artikel 9 i boligkreditdirektivet. Finanstilsynet har allerede i dag fastlagt kompetencekrav for finansielle rådgivere ved bekendtgørelse nr. 1251, af 1. november 2013 om kompetencekrav til finansielle rådgivere. Udformningen af de fremtidige kompetencekrav for boligkreditformidlere vil ske i overensstemmelse med de i boligkreditdirektivet bilag III anførte minimumskrav til viden og kompetencer. Som led i fastlæggelsen af kompetencekravene vil der endvidere kunne lægges vægt på relevant praktisk erfaring. I bekendtgørelsen vil der blive indsat en overgangsordning så de ansatte får en frist til at opfylde kompetencekravene. Det følger således af artikel 43, stk. 3, i boligkreditdirektivet, at en boligkreditformidler skal overholde kompetencekravene senest den 21. marts 2017.

Med ændringen af § 7, stk. 1, udvides den gældende bestemmelse om, at en finansiell rådgiver skal drive virksomhed i overensstemmelse med redelig forretningskik og god praksis indenfor virksomhedsområdet til også at gælde for boligkreditformidlere.

Med ændringen af § 10, 1. pkt. foreslås det også at lade boligkreditformidlere være omfattet af denne bestemmelse. Dette betyder, at hvis en finansiell rådgiver eller boligkreditformidler ikke er uafhængig, skal dette fremgå af virksomhedens hjemmeside. Virksomheden skal i denne forbindelse også oplyse om størrelsen af eller beregningsgrundlaget for en eventuel provision eller anden vederlag fra virksomheder, hvorfra der tilbydes eller formidles finansielle produkter og boligkreditaftaler, jf. den gældende lov om finansielle rådgivere § 2, nr. 5. Hvis virksomheden ikke har en hjemmeside, skal disse oplysninger udleveres efter anmodning.

Med ændringen af § 10 a, stk. 1, udvides den for finansielle rådgivere gældende indberetningsordning, den såkaldte ”whistleblowerordning”, til også at gælde for boligkreditformidlere som følge af udvidelsen af lovens anvendelsesområde og som følge af, at boligkreditformidlerne fremadrettet er under Finanstilsynets tilsyn.

Med forslaget til ændring af § 10 b, stk. 1, udvides beskyttelsen mod at udsætte ansatte for en ufordelelig behandling som følge af indberetninger efter § 10 a til foruden finansielle rådgivere også at omfatte boligkreditformidlere.

Med ændringen til § 20 a, stk. 1, udvides adgangen for Finanstilsynet til at påbyde en boligkreditformidler, der offentliggør oplysninger om virksomheden, som efter Finanstilsynets vurdering er misvisende, at offentliggøre berigtigende oplysninger. Denne adgang eksisterer ligeledes i dag for finansielle rådgivere.

Til nr. 14 (§ 6, stk. 1, i lov om finansielle rådgivere og boligkreditformidlere)

Som en konsekvens af udvidelsen af lovens anvendelsesområde præciseres det, at der også skal fastsættes kompetencekrav i forbindelse med rådgivning om boligkreditaftaler. Jf. ændringen til § 6, stk. 1, i lovforslagets § 1, nr. 13 udvides Finanstilsynets bemyndigelse til at fastlægge nærmere regler om kompetencekrav for finansielle rådgiver til også at omfatte boligkreditformidlere. Hermed sikres det, at boligkreditformidlere har tilstrækkelige kompetencer til at rådgive om boligkreditaftaler.

Til nr. 15 (§ 7, stk. 2, og § 10 a, stk. 3, i lov om finansielle rådgivere og boligkreditformidlere)

Med ændringen til § 7, stk. 2, gives erhvervs- og vækstministeren hjemmel til at fastsætte god skikregler for boligkreditformidlere. Den eksisterende hjemmel gælder i dag kun for finansielle rådgivere. Udvidelsen skal ses i sammenhæng med, at lovens anvendelsesområde foreslås udvidet til også at omfatte boligkreditformidlere.

Bestemmelsen vil blive udnyttet til at fastsætte regler om god skik svarende til reglerne i bekendtgørelsen nr. 1582 af 18. december 2013 om god skik for finansielle rådgivere og bekendtgørelse nr. 928 af 28. juni 2013 om god skik for finansielle virksomheder.

God skik-reglerne har til formål at sikre, at kunderne har tillid til markedet og de virksomheder, der agerer på markedet og vil endvidere bidrage til at sikre et velfungerende marked. Der er tale om en dynamisk norm, som fastlægger rammerne for virksomhedernes adfærd på markedet.

Det forventes, at de eksisterende god skik-regler for boligkredit udskilles af den eksisterende god skik-bekendtgørelse og indarbejdes i en ny bekendtgørelse. Den nye bekendtgørelse vil indeholde god skik-regler, der skal gælde for både penge- og realkreditinstitutter, boligkreditgivere og boligkreditformidlere.

Bekendtgørelsen vil således indeholde regler om god skik, forbud mod vildledning samt regler om købsopfordringer.

Det forventes i tillæg hertil, at god skik-bekendtgørelsen vil indeholde følgende regler for boligkredit som følge af boligkreditdirektivets bestemmelser:

Det forventes således, at bekendtgørelsen vil indeholde forpligtelsen i artikel 8, i boligkreditdirektivet om, at oplysninger, der gives til forbrugeren i forbindelse med boligkredit, skal gives forbrugeren omkostningsfrit. Af artikel 10 fremgår, at markedsføring om kreditaftaler skal være rimelige og entydige og ikke-vildledende, og må ikke skabe forkerte forventninger.

I artikel 11 anføres, at visse standardoplysninger, der skal gives forbrugeren, skal gives ved enhver reklame for kreditaftaler. I det omfang disse ikke allerede er dækket af den gældende prisoplysningsbekendtgørelse, vil disse ligeledes skulle indarbejdes i en kommende god skik-bekendtgørelse for boligkredit.

Herudover angiver artikel 13 i boligkreditdirektivet en række minimumsoplysninger om henholdsvis kreditgiver og kreditaftalen, som boligkreditgiveren skal stilles til rådighed på en klar og forståelig måde for forbrugeren.

I den kommende god skik-bekendtgørelse for boligkredit forventes det endvidere, at denne vil skulle indeholde regler for i hvilke tilfælde kombinations- og pakkesalg, som det fremgår af direktivets artikel 12, vil kunne tillades.

Af bekendtgørelsen om god skik for boligkredit forventes der ligeledes at blive indført regler i overensstemmelse med direktivets artikel 18, hvorefter en kreditgiver i det omfang det ikke allerede er gældende i henhold til anden lovgivning skal foretage en grundig kreditvurdering. Det skal tillige sikres, at der sker dokumentation, og at der er fastlagt procedure for kreditvurderingen.

Der forventes tillige i den kommende bekendtgørelse at blive fastsat regler om, at en kreditvurdering skal ske på baggrund af oplysninger, som kreditgiver er forpligtet til at indhente fra relevante interne og eksterne kilder, jf. direktivets artikel 20. Kreditgiveren skal præcisere de nødvendige oplysninger, som forbrugeren skal fremlægge i forbindelse med kreditvurderingen.

Der forventes endvidere fastsat regler i overensstemmelse med direktivets artikel 22 for, hvordan rådgivning om boliglån skal ydes.

I direktivets artikel 23 anføres det, at der ved gennemførelsen af boligkreditdirektivet skal udarbejdes regler, der sikrer, at forbrugeren på nærmere angivne betingelser har ret til at konvertere kreditaftalen til en anden valuta, eller at der etableres en ordning for at begrænse forbrugers valutarisiko i forbindelse med eksponeringen i en anden valuta. Reglerne herom forventes ligeledes, at blive en del af de nye god skik-regler for boligkredit.

Herudover vil der som følge af artikel 24 i direktivet skulle sikres regler om, at indeks og referencerenter til beregningen af debitorrenten er tydelige og tilgængelige og verificerbare for kreditaftalens parter. Endelig forventes bekendtgørelsen som følge af artikel 28 at fastlægge, at kreditgiver skal udvise rimelig tilbageholdenhed, inden der indledes en tvangsauktion.

Ændringen af § 10 a, stk. 3, er en konsekvens af, at den for finansielle rådgivere gældende indberetningsordning, den såkaldte ”whistleblowerordning”, udvides til også at gælde for boligkreditformidlere som følge af udvidelsen af lovens anvendelsesområde og som følge af, at boligkreditformidlerne fremadrettet er under Finanstilsynets tilsyn.

Til nr. 16 (§ 7 a i lov om finansielle rådgivere og boligkreditformidlere)

Med den foreslåede § 7 a stilles der krav om, at boligkreditformidlere skal sikre, at aflønningen af virksomhedens ansatte ikke er i strid med virksomhedens forpligtelser efter § 7 i lov om finansielle rådgivere. Forslaget er en gennemførelse af artikel 7, stk. 2, i boligkreditdirektivet.

Bestemmelsen er udtryk for et ønske om at sikre en klar sammenhæng mellem lovens regler om forbrugerbeskyttelse og reglerne om aflønning af de ansatte i virksomhederne, da de ansatte i praksis kommer i situationer, hvor der er behov for at sikre, at de varetager forbrugernes interesser.

De ansatte i boligkreditformidlere, der er omfattet af den foreslåede § 7 a, er defineret i artikel 4, nr. 11, i boligkreditdirektivet. Her anføres det, at det er:

- d) Enhver fysisk person, der arbejder for kreditgiver eller kreditformidler og som er direkte involveret i de af dette direktiv omfattede aktiviteter eller har kontakt til forbrugere i forbindelse med de af dette direktiv omfattede aktiviteter.
- e) Enhver fysisk person, der arbejder for en udpeget repræsentant og har kontakt til forbrugerne i forbindelse med de af dette direktiv omfattede aktiviteter.
- f) Enhver fysisk person, der direkte leder eller fører tilsynet med de fysiske personer, der er omfattet af litra a eller b.

Reglerne finder således anvendelse på alle ansatte, der deltager i arbejdet med at rådgive om samt yder eller bevilger kredit med pant i fast ejendom til forbrugere. Forbrugere skal forstås i overensstemmelse med definitionen i, § 2, nr. 5, i lov om finansielle rådgivere.

Formålet med artiklerne i boligkreditdirektivet er at sikre, at den ansatte handler redeligt, rimeligt, gennemsigtigt og professionelt, når denne udformer, bevilger eller yder kredit, herunder når der foretages kreditvurdering. Aflønningsstrukturen hos en boligkreditformidler må således ikke kunne påvirke personalet til ikke at handle i forbrugers interesse.

Med den foreslåede § 7 a, stk. 1, stilles krav om, at en boligkreditformidler skal have en lønpolitik, der er i overensstemmelse med og fremmer en sund og effektiv risikostyring. Dette understøttes af den foreslåede § 7 a, stk. 2, som er en implementering af artikel 7, stk. 3, i boligkreditdirektivet. Her præciseres det, at lønpolitikken skal sikre, at aflønningen af de ansatte ikke må tilskynde til risikotagning, som overskrider virksomhedens risikoprofil.

Aflønningspolitikken skal endvidere sikre, at aflønningsstrukturen er i overensstemmelse med virksomhedens forretningsstrategi, målsætninger, værdier og langsigtede interesser. Med dette menes, at lønpolitikken skal afspejle virksomhedens overvejelser i forhold til hvordan virksomheden vil indrette sig med henblik på opfyldelse af sine langsigtede målsætninger, herunder hvilke aflønningsstrukturer, bonusprogrammer eller andre elementer virksomheden benytter.

Endelig følger det af den foreslåede § 7 a, stk. 3, at lønpolitikken skal indeholde foranstaltninger til undgåelse af interessekonflikter. Navnlig skal politikken sikre, at aflønning af ansatte hos en boligkreditformidler ikke er betinget af antallet af imødekomne ansøgninger om boligkredit eller salgsmål. Bestemmelsen er en implementering af artikel 7, stk. 3, litra b, og artikel 7, stk. 4, i boligkreditdirektivet.

Baggrunden for bestemmelsen er, at der er et særligt beskyttelseshensyn i de tilfælde, hvor der er sammenhæng mellem salgsmål baseret på aftaler indgået med forbrugere og variable løndelev til de ansatte, der er involveret i virksomhedens rådgivning samt ydelse eller bevilling af kredit med pant i

fast ejendom til forbrugere. En aflønningsstruktur, der giver mulighed for at opnå variable løndelev baseret på rådgivning eller salg til forbrugere, kan ikke være i overensstemmelse med en forsvarlig interessekonfliktpolitik for en boligkreditformidler.

Forslaget indebærer en pligt til at sikre, at lønpolitikken ikke giver mulighed for, at aflønning af den ansatte hos den enkelte boligkreditformidler er afhængig af specifikke salgsmål eller krav om indkomstkommelse af låneanmodninger i forhold til forbrugere. Dette gælder også for konkrete salgsmål for den nærmeste salgsafdeling, som den enkelte ansatte indgår i. Det vil derimod være muligt at basere en mulighed for opnåelse af variabel løn på eksempelvis virksomhedens overskud. Dette medfører, at det fortsat vil være muligt at have salgsmål, der er baseret på ønsker og målsætninger til virksomhedens vækst og muligheder for udvikling. Dette skal dog under alle omstændigheder ske indenfor henholdsvis reglerne om interessekonflikt og om variabel løn.

De gældende bestemmelser om aflønning i den finansielle lovgivning finder ikke anvendelse på ansættelsesforhold, der er omfattet af kollektive overenskomster. EU-reguleringen bag de danske aflønningsregler er blevet til under forudsætning af en respekt for forskelle i de nationale arbejdsretlige forhold. Det fremgår af betragtning 9 i Kommissionens henstilling af 29. april 2009 om aflønning i den finansielle sektor, at henstillingen ikke har til hensigt at berøre de rettigheder, som arbejdsmarkedets parter har i forbindelse med overenskomstforhandlinger.

Den danske implementering af henstillingen omfatter således alene de ansættelsesforhold, der ikke er omfattet af kollektive overenskomster, men som i stedet bygger på individuelle ansættelseskontrakter, samt aflønningsformer, der går ud over de rammer, der er fastsat i henhold til overenskomsterne, herunder f.eks. såfremt et kreditinstitut vælger at give medarbejderne betydelige bonusser, uden kreditinstituttet i overenskomsten er forpligtet hertil.

De samme hensyn gør sig gældende for dette forslag, hvorfor det i § 7 a, stk. 4, foreslås at indsætte en bestemmelse svarende til den gældende § 77 a, stk. 9, i lov om finansiel virksomhed, således at den samme undtagelse for variable løndelev finder anvendelse på ansatte hos en boligkreditformidler, der er omfattet af den foreslåede § 7 a. Det foreslåede stk. 1 og stk. 3 finder således ikke anvendelse på aflønning, der er fastsat i kollektive overenskomster.

Til nr. 17 (§ 8, stk. 1, og § 9, stk. 1, i lov om finansielle rådgivere og boligkreditformidlere)

Med forslaget udvides kravet i § 8, stk. 1, om, at en finansiel rådgiver skal have forretningsgange for håndtering af interessekonflikter i forholdet mellem forbrugeren og virksomheden til også at omfatte boligkreditformidlere. Der er ikke tale om en materiel ændring men alene en udvidelse som følge af udvidelsen af lovens anvendelsesområde.

Der stilles med bestemmelsen ikke krav om, at boligkreditformidlere eller finansielle rådgivere ikke må modtage provision. Men det fremgår af lovens § 10, at hvis de modtager provision, skal de oplyse kunderne herom, hvilket er i overensstemmelse med reglerne for finansielle rådgivere. Forslagets ændring af § 8, stk. 1, supplerer denne bestemmelse ved at stille krav om, at virksomhederne skal have en forretningsgang for håndtering af interessekonflikter. En boligkreditformidler skal således på samme måde som det gælder en finansiel rådgiver, der modtager provision, derfor i sin forretningsgang anføre, hvordan det sikres, at dette forhold ikke skader kundernes interesser.

§ 8, stk. 1, er ikke begrænset til interessekonflikter i forbindelse med provision og andet vederlag, men gælder alle interessekonflikter. Som eksempel kan nævnes, at en virksomhed omfattet af denne

lov kan være ejet af en finansiel virksomhed. I forretningsgangen vil en boligkreditformidler derfor skulle redegøre for, at den interessekonflikt, der følger af ejerforholdet, ikke skader kundens interesser.

Med forslaget til ændring af § 9, stk. 1, fastslås det, at de samme tre betingelser for, at en finansiel rådgiver må anvende betegnelsen ”uafhængig” eller tilsvarende betegnelse, også skal gælde for boligkreditformidlere.

Til nr. 18 (§ 9, stk. 1, nr. 3, i lov om finansielle rådgivere og boligkreditformidlere)

Det foreslås, at der i forhold til betingelserne om, hvornår en finansiel rådgiver må betegne sig som uafhængig, jf. den gældende lovs § 9, indføres en ny betingelse i § 9, stk. 1, nr. 3, om, at virksomheden skal tage et tilstrækkeligt stort antal finansielle produkter og kreditaftaler i betragtning, for at virksomheden kan betegne sig som uafhængig. Med ændringen gennemføres boligkreditdirektivets krav til uafhængighed, jf. artikel 22, stk. 4, hvor betingelsen om, at virksomheden skal tage et tilstrækkeligt stort antal boligkreditaftaler i betragtning, jf. artikel 22, stk. 4, litra a. for at kunne kalde sig uafhængig. På den baggrund udbredes kravet med den foreslåede bestemmelse også til at omfatte rådgivning om øvrige finansielle produkter.

Vurderingen af om dette nye uafhængighedskrav, om at tage et tilstrækkeligt stort antal finansielle produkter henholdsvis boligkreditaftaler i betragtning, er opfyldt, skal ske ud fra forholdets natur. Det er således ikke muligt på forhånd at angive det eksakte antal finansielle produkter eller kreditaftaler, som skal tages i betragtning af den enkelte finansielle rådgiver eller boligkreditformidler i enhver given situation henset til produkternes forskellige karakter. Spredningskravet skal fortolkes under hensyn til, hvad der til enhver tid er muligt for den enkelte produktkategori. Hvis der er tale om et nicheprodukt, vil den finansielle rådgiver eller boligkreditformidler skulle tage alle produkter på markedet i betragtning. Dette vil ikke nødvendigvis være tilfældet ved produkter, hvor der findes et meget stort antal udbydere på markedet. Vurderingen foretages af Finanstilsynet.

Til nr. 19 (§ 9, stk. 2, i lov om finansielle rådgivere og boligkreditformidlere)

Med forslaget er der ikke tale om en materiel ændring. Forslaget til stk. 2, står i dag i lov om finansielle rådgivere § 9, stk. 1, nr. 3. Der er således tale om en konsekvensændring som følge af, at § 9, stk. 1, foreslås udvidet til også at gælde boligkreditformidlere. Den foreslåede § 9, stk. 2, der indeholder en betingelse om, at man ikke må udbyde egne og andres produkter til en forbruger, er alene relevant for finansielle rådgivere, da det følger af definitionen af en boligkreditformidler, jf. forslagets § 3, nr. 6, at denne bl.a. formidler lån på vegne af en kreditgiver.

Til nr. 20 (§ 10, stk. 1, i lov om finansielle rådgivere og boligkreditformidlere)

Det foreslås med ændringen af § 10, stk. 1, også at lade boligkreditformidlere være omfattet af denne bestemmelse. Dette betyder, at hvis en finansiel rådgiver eller boligkreditformidler ikke er uafhængig, skal dette fremgå af virksomhedens hjemmeside. Virksomheden skal i denne forbindelse også oplyse om størrelsen af eller beregningsgrundlaget for en eventuel provision eller andet vederlag fra virksomheder, hvorfra der tilbydes eller formidles finansielle produkter og boligkreditaftaler, jf. den gældende lovs § 2 som ændret ved dette forslag. Hvis virksomheden ikke har en hjemmeside, skal disse oplysninger udleveres efter anmodning.

Til nr. 21 (nyt kapitel 4 b i lov om finansielle rådgivere og boligkreditformidlere)

Som nyt kapitel 4 b foreslås indsat bestemmelser, der gennemfører boligkreditdirektivet artikel 32 om boligkreditformidlers adgang til at udøve grænseoverskridende virksomhed.

Den foreslåede affattelse af forslaget til § 10 c gennemfører direktivets regler om, at en boligkreditformidler med tilladelse i et medlemsland har ret til at udøve virksomhed i alle medlemslande.

Med den foreslåede § 10 c, stk. 1, skal virksomheden underrette Finanstilsynet om, i hvilke lande, fra hvilken adresse og på hvilken måde den pågældende virksomhed ønsker at udøve virksomhed.

Efter stk. 2 skal Finanstilsynet herefter videregående meddelelsen efter stk. 1 til den kompetente myndighed i værtslandet, herunder underrette om virksomhedens hensigt. Finanstilsynet underretter samtidig boligkreditformidleren om denne videregående meddelelse.

Boligkreditformidleren kan herefter påbegynde sin formidlingsvirksomhed 1 måned efter Finanstilsynets underretning af værtslandet og virksomheden om den grænseoverskridende virksomhed.

Med forslaget til § 10 d har boligkreditformidlere fra de øvrige medlemslande inden for Den Europæiske Union mulighed for at påbegynde virksomhed her i landet 1 måned efter, at den kompetente myndighed i hjemlandet har underrettet Finanstilsynet om virksomhedens hensigt om, at den vil udøve virksomhed her i landet gennem en filial eller som grænseoverskridende virksomhed. Tilsvarende gælder virksomheder fra lande, som Unionen har indgået aftale med på det finansielle område. Finanstilsynet vil samtidig optage filialen i Finanstilsynets register over boligkreditformidlere. En optagelse i Finanstilsynets register forudsætter, at filialen overholder de selskabsretlige regler, der gælder for filialer i henhold til selskabslovgivningen for den pågældende filial.

Det foreslås med § 10 d, stk. 2, at Finanstilsynet bemyndiges til at fastsætte regler om betingelser for, at boligkreditformidlere fra tredjelande kan udøve virksomhed her i landet. Af reglerne vil det fremgå, at en forudsætning herfor vil være et krav om gensidighed og ligebehandling af alle personer og virksomheder, som udøver boligkreditformidling på de respektive markeder.

Til nr. 22 (§ 11, stk. 1, i lov om finansielle rådgivere og boligkreditformidlere)

Det foreslås med ændringen til § 11, stk. 1, at Finanstilsynet skal føre tilsyn med, at boligkreditformidlere efter lovens regler følger de reguleringsmæssige tekniske standarder på samme måde, som Finanstilsynet fører tilsyn med gennemførelsen af boligkreditdirektivets regler i øvrigt.

Til nr. 23 (§ 11, stk. 2 og 3, i lov om finansielle rådgivere og boligkreditformidlere)

Det foreslås med det nye stk. 2, at Finanstilsynet på samme måde, som der vil blive ført tilsyn med de boligkreditformidlere, der har tilladelse fra Finanstilsynet til at udøve virksomhed i Danmark, skal føre tilsyn med de boligkreditformidlere, som driver virksomhed i Danmark på baggrund af en tilladelse i et andet land indenfor Den Europæiske Union eller i et land, som Unionen har indgået aftale med. En boligkreditformidler, der driver grænseoverskridende virksomhed i Danmark på baggrund af en tilladelse fra sit hjemland, skal således overholde bestemmelserne, der indeholder kompetencekrav og god skik, interessekonflikter og aflønningsregler, som følger af lovens kapitel 3 og 4.

Overtræder en boligkreditformidler en eller flere af de nævnte bestemmelser, kan Finanstilsynet i medfør af det foreslåede § 11, stk. 3, påbyde, at det ulovlige forhold bringes til ophør. Efterkommer den pågældende boligkreditformidler ikke Finanstilsynets påbud, underretter Finanstilsynet boligkreditformidlerens kompetente myndigheder i hjemlandet om dette forhold og de iværksatte tiltag i forhold til virksomheden. Såfremt den pågældende filial ikke bringer de ulovlige forhold til ophør i

overensstemmelse med Finanstilsynets påbud, kan Finanstilsynet om nødvendigt forbyde boligkreditformidleren at udføre virksomhed i Danmark. Finanstilsynet skal give såvel boligkreditformidlerens hjemlandsmyndighed som Kommissionen meddelelse om sådanne yderligere tiltag uden unødigt forsinkelse. Proceduren er en gennemførelse af artikel 34, stk. 2. Etablering af filial i Danmark forudsætter overholdelse af de selskabsretlige regler, der må gælde for den enkelte virksomhed, som ønsker at drive grænseoverskridende virksomhed ved etablering af en filial, herunder en pligt til registrering af filialen i Erhvervsstyrelsen.

Til nr. 24 (§ 11, stk. 5, i lov om finansielle rådgivere og boligkreditformidlere)

Bestemmelsen affattes således, at den bringes i overensstemmelse med, hvad der gælder for Forbrugerombudsmandens kompetence på det finansielle område i øvrigt.

Forbrugerombudsmanden kan anlægge sag vedrørende handlinger, der strider mod redelig forretningskik og god praksis, jf. § 7 i lov om finansielle rådgivere, herunder en sag om forbud, påbud, erstatning og tilbagesøgning af uretmæssigt opkrævede beløb.

Bestemmelsen har til formål at præcisere, at Forbrugerombudsmanden har mulighed for at anlægge en civil sag, hvis en virksomhed ikke handler i overensstemmelse med god skik.

Bestemmelsen sikrer, at Forbrugerombudsmanden kan indbringe en sag for domstolene, hvis han i særlige tilfælde måtte finde, at der er behov for et sådan skridt. Det kan for eksempel være tilfældet, hvor Finanstilsynet vælger ikke at tage en sag op, der af Forbrugerombudsmanden vurderes at være af principiel eller vidtgående betydning.

Forbrugerombudsmanden skal derimod ikke generelt behandle konkrete henvendelser fra forbrugere om overtrædelse af § 7 i lov om finansielle rådgivere. Sådanne henvendelser skal behandles ved, at Forbrugerombudsmanden oversender henvendelserne til Finanstilsynet. Derimod kan henvendelser fra forbrugere i lighed med oplysninger i pressen, udtalelser fra organisationer og rapporter om virksomheder omfattet af denne lov danne baggrund for Forbrugerombudsmandens vurdering af, om der bør anlægges en retssag.

En tilsvarende beføjelse findes i § 348 i lov om finansiell virksomhed.

Hvis Forbrugerombudsmanden vælger at anlægge en sag om god skik, skal det ske efter de regler, som gælder for sager anlagt af Forbrugerombudsmanden i medfør af markedsføringsloven.

Ved behandlingen eller anlæggelse af sager, finder § 20, § 22, stk. 2, § 23, stk. 1, § 27, stk. 1, og § 28 i markedsføringsloven tilsvarende anvendelse.

Forbrugerombudsmanden kan udpeges som grupprepræsentant i et gruppesøgsmål, jf. kapitel 23 a i retsplejeloven.

Til nr. 25 (§ 11, stk. 6, i lov om finansielle rådgivere og boligkreditformidlere)

Med ændringen til *stk. 6* er der tale om en konsekvensændring som følge af, at anvendelsesområdet udvides til også at omfatte boligkreditformidlere.

Med ændringen foreslås dermed, at Finanstilsynet skal underrette Forbrugerombudsmanden, hvis Finanstilsynet som led i sin virksomhed bliver bekendt med, at enten en finansiell rådgivers eller en

boligkreditformidlers kunder kan have lidt tab som følge af, at virksomheden har overtrådt bestemmelser om redelig forretningsskik og god praksis, jf. § 7, stk. 1. Som eksempel kan nævnes sager, hvor forbrugere er blevet udsat for en aggressiv markedsføring for eksempel i form af uanmodet henvendelse, hvorved en eller flere forbrugere har lidt tab.

Finanstilsynet skal orientere Forbrugerombudsmanden senest i forbindelse med, at Finanstilsynet træffer afgørelse i sagen.

Bestemmelsen giver Forbrugerombudsmanden mulighed for løbende at følge en sag, hvor kunderne kan have lidt tab.

I medfør af ændringen vil Forbrugerombudsmanden få adgang til samtlige oplysninger i sager, hvor enten en finansiel rådgivers eller en boligkreditformidlers kunder kan have lidt tab som følge af, at virksomheden har overtrådt bestemmelser om redelig forretningsskik og god praksis, jf. § 7, stk. 1. Denne adgang gælder uanset reglerne om Finanstilsynets tavshedspligt, jf. § 17 i lov om finansielle rådgivere.

Til nr. 26 (§ 11, stk. 7, i lov om finansielle rådgivere og boligkreditformidlere)

Forslaget er en konsekvens af, at der indsættes et nyt § 11, stk. 2 og 3, se bemærkninger under § 3, nr. 23.

Til nr. 27 (§ 12, stk. 2, i lov om finansielle rådgivere og boligkreditformidlere)

I den gældende lovs § 12, stk. 2, fastslås det, at Finanstilsynet som et led i sit tilsyn kan udføre inspektioner på stedet hos en finansiel rådgiver. Bestemmelsen skal sikre, at Finanstilsynet kan skaffe sig indsigt i aktiviteter inden for en virksomhed omfattet af dette lovforslag med henblik på udøvelse af tilsyn. Med udvidelsen af anvendelsesområdet til også at omfatte boligkreditformidlere vil denne forpligtelse ligeledes omfatte disse virksomheder.

Til nr. 28 (§ 13 i lov om finansielle rådgivere og boligkreditformidlere)

Der foreslås, at § 13 ophæves, henset til, at der med lovforslagets foreslås indført en ny § 4 a, hvorefter der skal oprettes et offentligt register for finansielle rådgivere og boligkreditformidlere. For så vidt angår registeret for finansielle rådgivere, er dette i dag omfattet af § 13, hvorfor denne foreslås ophævet.

Se i øvrigt bemærkningerne til § 3, nr. 10.

Til nr. 29 (§ 14, stk. 1 og 2, i lov om finansielle rådgivere og boligkreditformidlere)

Bestemmelsen foreslås udvidet til også at finde anvendelse på boligkreditformidlere som følge af udvidelsen af anvendelsesområdet for lov om finansielle rådgivere.

Det fremgår af den gældende lovs § 14 stk. 1, at Finanstilsynet har mulighed for at foretage et målrettet indgreb, hvis en direktør eller et bestyrelsesmedlem ikke opfylder kravene til egnethed og hæderlighed. Således kan Finanstilsynet påbyde en finansiel rådgiver at afsætte en direktør, som ikke længere opfylder kravene til egnethed og hæderlighed. Sidder virksomheden påbudt overhørigt, kan den straffes med bøde. § 14, stk. 1, vedrører den situation, hvor en direktør ikke længere opfylder kravene til egnethed og hæderlighed i § 4, stk. 2, nr. 1, fordi vedkommende er blevet pålagt strafansvar for overtrædelse af straffeloven eller den finansielle lovgivning, og der som følge heraf er risiko for, at vedkommende ikke længere kan varetage sit hverv eller sin stilling på forsvar-

lig vis. Endvidere angår § 14, stk. 1, de øvrige situationer, hvor en direktør ikke opfylder kravene til egnethed og hæderlighed i § 4, stk. 2, nr. 2 og 3. Det drejer sig om de tilfælde, hvor vedkommende tages under insolvensbehandling eller gældssanering eller har udvist en adfærd, hvorefter det må antages, at den pågældende ikke kan varetage sit hverv eller sin stilling på forsvarlig vis.

Lovens § 14, stk. 2, giver Finanstilsynet mulighed for at meddele et påbud direkte til et bestyrelsesmedlem i de tilsvarende situationer, som er angivet i stk. 1. Finanstilsynet har i henhold til § 14, stk. 2, endvidere mulighed for at gribe direkte ind over for et bestyrelsesmedlem, som ikke opfylder kravene til egnethed og hæderlighed, ved at påbyde vedkommende at nedlægge sit hverv. Dette vil være mindre indgribende over for virksomheden og dens fortsatte drift end at inddrage virksomhedens tilladelse. Efterlever bestyrelsesmedlemmet ikke et påbud udstedt af Finanstilsynet, kan vedkommende straffes med bøde. Det er forventningen, at virksomheden selv griber ind over for den direktør eller det bestyrelsesmedlem, der ikke længere viser sig at være egnet og hæderlig til at bestrejde stillingen eller hvervet. Finanstilsynets indgrebsmuligheder skal derfor alene anvendes i de ganske særlige tilfælde, hvor virksomheden mod forventning ikke selv har afsat pågældende direktør eller bestyrelsesmedlem. Inden Finanstilsynet påbyder en virksomhed at afsætte en direktør eller påbyder et bestyrelsesmedlem at nedlægge sit hverv, skal der i henhold til reglerne i forvaltningsloven foretages en partshøring af virksomheden og af den, som påbuddet retter sig mod. I denne fase vil bestyrelsen have mulighed for af egen drift at afsætte en direktør. Forinden Finanstilsynet træffer afgørelse i sagen om påbuddet, forelægges spørgsmålet for Finanstilsynets bestyrelse, som i medfør af § 345, stk. 7, nr. 4, i lov om finansiel virksomhed, træffer afgørelser i tilsynssager af principiel karakter, og som er tillagt tilsvarende beføjelser i § 11, stk. 2, i lov om finansielle rådgivere.

Som følge af udvidelsen af bestemmelsen vil den fremover også finde anvendelse overfor en direktør eller et bestyrelsesmedlem hos boligkreditformidlere.

Til nr. 30 (§ 15, stk. 1, i lov om finansielle rådgivere og boligkreditformidlere)

Det foreslås, at § 15, stk. 1, også skal finde anvendelse på boligkreditformidlere. Disse ændringer foreslås indsat som en følge af udvidelsen af anvendelsesområdet til også at omfatte boligkreditformidlere.

Lovens § 15, stk. 1, omhandler Finanstilsynets muligheder for at inddrage en tilladelse givet i medfør af lovens § 3. I henhold til § 15, stk. 1, nr. 1, kan en tilladelse inddrages, hvis en virksomhed ikke gør brug af tilladelsen inden for en frist på 12 måneder. Efter stk. 1, nr. 2, kan en tilladelse inddrages, hvis en virksomhed udtrykkeligt anmoder herom og efter nr. 3, kan inddragelse ske, hvis virksomheden ikke har udøvet virksomhed som finansiel rådgiver i en periode på over 6 måneder. I henhold til § 15, stk. 1, nr. 4, kan en tilladelse endvidere inddrages, hvis den er opnået på baggrund af urigtige oplysninger eller på anden uredelig vis. Det er en forudsætning, at forholdet har haft en vis betydning for Finanstilsynets beslutning. Endvidere er det en forudsætning, at oplysningerne har været bevidst urigtige. Er det sidste ikke tilfældet, må Finanstilsynet vurdere forholdet efter nr. 5. I henhold til forslaget § 15, stk. 1, nr. 5, kan en tilladelse inddrages, hvis virksomheden ikke længere opfylder betingelserne for meddelelse af tilladelse som beskrevet i kapitel 2.

Til nr. 31 (§ 18, stk. 1, 1. pkt., i lov om finansielle rådgivere og boligkreditformidlere)

Det foreslås, at § 18, stk. 1, 1. pkt., også skal finde anvendelse på boligkreditformidlere. Dette er en følge af udvidelsen af anvendelsesområdet, jf. ændringen til § 1.

Af lovens § 18, stk. 1, følger, at reaktioner givet i henhold til denne lov og efter delegation fra Finanstilsynets bestyrelse i henhold til § 345, stk. 7, nr. 4, i lov om finansiel virksomhed skal offentliggøres, og at offentliggørelsen skal omfatte virksomhedens navn. Offentliggørelse skal ske på både virksomhedens og Finanstilsynets hjemmeside. Med virksomhedens hjemmeside menes den hjemmeside, som virksomheden normalt anvender til kommunikation med kunder m.v. Det er ikke afgørende, om virksomheden selv ejer hjemmesiden. Kommunikerer virksomheden for eksempel via en koncernhjemmeside, er det denne hjemmeside, der skal anvendes. Såfremt reaktionen eksempelvis retter sig mod et datterselskab i en koncern, er det på datterselskabets hjemmeside, at reaktionen skal offentliggøres, uanset om hjemmesiden måtte være ejet af moderselskabet eller et koncernforbundet selskab. Virksomhedens offentliggørelse af reaktionen skal ske med et link på forsiden. Med forsiden menes hjemmesidens indgangsside eller den side, som er tænkt til at være den første side, som man kommer ind på, når man vil anvende virksomhedens hjemmeside. Det skal af linket (og en eventuel dertil knyttet tekst) tydeligt fremgå, at der er tale om en reaktion fra Finanstilsynet. Hvis virksomheden kommenterer reaktionen, skal dette ske i forlængelse af reaktionen, og kommentarerne skal være klart adskilt fra denne.

Hvis virksomheden ikke har en hjemmeside, kan offentliggørelse alene ske på Finanstilsynets hjemmeside.

Af loven følger ligeledes, at virksomhedens offentliggørelse af reaktionen skal ske hurtigst muligt og senest 3 hverdage efter, at virksomheden har modtaget underretning om reaktionen, eller senest på tidspunktet for offentliggørelse påkrævet efter lov om værdipapirhandel m.v. Ved offentliggørelsen af reaktionen skal lov om værdipapirhandel m.v. iagttages, hvilket kan have betydning for, hvor hurtigt der skal ske offentliggørelse. Skal virksomheden efter lov om værdipapirhandel m.v. udsende en selskabsmeddelelse, skal offentliggørelse af reaktionen afvente selskabsmeddelelsen. Kan selskabet udsætte offentliggørelsen, fordi det vil skade berettigede interesser for selskabet at offentliggøre forholdet, jf. § 27, stk. 6, i lov om værdipapirhandel m.v., vil offentliggørelsen af reaktionen skulle afvente, at hensynet bag hemmeligholdelsen bortfalder.

Fjernelse af reaktionen fra virksomhedens hjemmeside skal finde sted efter samme principper, som virksomheden anvender for øvrige meddelelser, dog tidligst når linket og informationerne har ligget på hjemmesiden i 3 måneder og tidligst efter førstkommende generalforsamling eller repræsentantskabsmøde.

I loven er der ikke angivet et tidspunkt for, hvornår Finanstilsynet skal offentliggøre en reaktion. Det er dog hensigten, at offentliggørelsen som udgangspunkt sker senest dagen efter, at der er truffet afgørelse eller beslutning om at meddele reaktionen. Finanstilsynet orienterer forinden den pågældende virksomhed, hvis navn vil fremgå af offentliggørelsen, om den forestående offentliggørelse, således at virksomheden har mulighed for at kunne forberede sig herpå.

Der kan alene ske offentliggørelse af navnet på en virksomhed, der er en juridisk person. Derimod kan der ikke offentliggøres reaktioner med navns nævnelser, som angår fysiske personer. Det indebærer blandt andet, at en afgørelse, om at et bestyrelsesmedlem ikke længere opfylder betingelserne om egnethed og hæderlighed, eller en afgørelse, der vedrører en investeringsrådgiver, som driver virksomhed i personligt regi, fortsat skal offentliggøres i anonymiseret form.

Ved en beslutning om at oversende en sag til politimæssig efterforskning er det kun Finanstilsynet, som forpligtes til at offentliggøre en sådan beslutning på sin hjemmeside. Offentliggørelse skal ske

med navns nævnelse, hvis beslutningen vedrører en juridisk person. Herudover kan der ikke ske offentliggørelse, såfremt offentliggørelse vil kunne skade den politimæssige efterforskning, eller hvis den vil medføre uforholdsmæssig stor skade for virksomheden. Ved ”uforholdsmæssig stor skade” forstås, at der skal være tale om oplysninger, som, hvis de offentliggøres, kan være livstruende for virksomheden. Det er dermed ikke tilstrækkeligt, at oplysningerne potentielt kan medføre større tab for virksomheden, uden at virksomhedens eksistens dermed er i fare.

Oversendelse af sager til politimæssig efterforskning er en processuel beslutning, som ikke kan påklages. Det forudsættes, at offentliggørelse af en beslutning om at oversende en sag til politimæssig efterforskning alene sker efter høring af den relevante politimyndighed. Det kan aftales med anklagemyndigheden, at visse sagskategorier kan offentliggøres uden forudgående høring.

Den offentliggjorte reaktion vil indeholde den eller de involverede virksomheders navn(e). Derimod vil alle fortrolige oplysninger om kundeforhold eller oplysninger om potentielle købere af en nødlidende virksomhed i de tilfælde, hvor overtagelsen ikke gennemføres, ikke blive offentliggjort. Dette gælder også fortrolige oplysninger om virksomhedens interne forhold af væsentlig betydning for virksomheden, for eksempel vil ikke-offentligt tilgængelige oplysninger om dens opbygning og indretning, dens økonomiske forhold og situation, dens kundemasse og dens samarbejdspartnere blive fjernet inden offentliggørelsen, medmindre oplysningerne er nødvendige for forståelsen af reaktionen. Endelig vil der ikke ske offentliggørelse af fortrolige oplysninger modtaget fra udenlandske tilsynsmyndigheder samt oplysninger omfattet af bestemmelser i lov om offentlighed i forvaltningen om undtagelse af oplysninger om private forhold og drifts- eller forretningsforhold m.v.

Som hidtil indebærer offentliggørelse af en reaktion ikke, at selve den underliggende sag med dertilhørende akter bliver offentlig tilgængelig. Sagen er stadig omfattet af Finanstilsynets tavshedspligt i henhold til § 17 i lov om finansielle rådgivere, jf. § 354 i lov om finansiel virksomhed. En eventuel anmodning om aktindsigt, herunder aktindsigt i sagsakter og journallister, vil derfor være omfattet af de almindelige regler herfor.

I forbindelse med Finanstilsynets bestyrelses behandling af sager om afgivelse af reaktioner træffes der også beslutning om offentliggørelse. Udkast til bestyrelsens reaktion vil derfor indeholde en indstilling vedrørende offentliggørelse. Hvis en eller flere af undtagelserne til offentliggørelsespligten gør sig gældende, vil dette således fremgå af udkastet til afgørelse. Undtagelserne til offentliggørelsespligten fremgår af § 18, stk. 3. Såfremt det indstilles, at reaktionen offentliggøres, vil et udkast til pressemeddelelse skulle vedlægges udkastet til reaktionen. Beslutningen om offentliggørelse er endelig og kan således ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

Finanstilsynets bestyrelse kan blive mødt med krav om erstatning, jf. de almindelige regler om offentlige myndigheders erstatningspligt. Dette vil kunne ske, såfremt bestyrelsen træffer beslutning om offentliggørelse, men hvor en domstol efterfølgende vurderer, at der ikke skulle have været sket offentliggørelse, og at Finanstilsynet som følge af dette kan ifalde et erstatningsansvar. Udbetaling af en erstatning kræver dog blandt andet, at virksomheden kan dokumentere, at den har lidt et økonomisk tab, der kan henføres direkte til den fejlagtige offentliggørelse.

Bestyrelsens beslutning om offentliggørelse skal i det hele følge de almindelige forvaltningsretlige principper. Dertil kommer, at det følger af reglerne for bestyrelsens behandling af sager, at partens sædvanlige ret til partshøring i henhold til forvaltningsloven tillige omfatter udkastet til afgørelsen, jf. § 345, stk. 13, i lov om finansiel virksomhed. Det betyder, at udkast til bestyrelsens reaktion i sin

helhed skal sendes i partshøring hos de berørte virksomheder. Virksomheden vil i forbindelse med høringen få mulighed for at kommentere på selve indstillingen i relation til spørgsmålet om offentliggørelse, samt – hvis det indstilles, at reaktionen offentliggøres – hvilke oplysninger, virksomheden eventuelt finder, bør fjernes fra udkastet til pressemeddelelse inden offentliggørelse.

Hvis offentliggørelse med navn i en konkret sag ikke vil kunne ske, vil det fortsat være muligt for Finanstilsynet at offentliggøre afgørelsen i anonymiseret form. Det forudsætter dog, at man ikke ud fra beskrivelsen af sagens faktum med stor sandsynlighed kan udlede, hvilken virksomhed reaktionen vedrører.

Hvis der i forretningsordenen for Finanstilsynets bestyrelse bliver indsat en bestemmelse om, at Finanstilsynet kan meddele reaktioner på vegne af Finanstilsynets bestyrelse i sager, som er af uopsættelig karakter i den gældende bekendtgørelse om forretningsordenen for Finanstilsynets bestyrelse, vil sådanne reaktioner skulle offentliggøres. Baggrunden herfor er, at afgørelsen reelt skulle have været truffet af Finanstilsynets bestyrelse, men at de tidsmæssige rammer ikke har muliggjort dette.

Det følger endvidere af bestemmelsen, at den også omfatter reaktioner givet efter delegation fra Finanstilsynets bestyrelse samt beslutninger om at overgive sager til politimæssig efterforskning, som er truffet af Finanstilsynet, uden sagen har været behandlet af Finanstilsynets bestyrelse. Finanstilsynet vil ved behandlingen af disse sager følge samme praksis som Finanstilsynets bestyrelse gør i tilsvarende sager, herunder også i forhold til eventuel høring af parten og den relevante politimyndighed. Derudover gælder i øvrigt reglerne om blandt andet erstatningspligt, anonymisering og aktindsigt i de pågældende sager, som beskrevet i bemærkningerne ovenfor.

Reaktioner givet i henhold til § 345, stk. 7, nr. 6, i lov om finansiel virksomhed og Finanstilsynets beslutninger om at overgive sager til politimæssig efterforskning skal offentliggøres på Finanstilsynets hjemmeside, jf. dog stk. 3.

Til nr. 32 (§ 18, stk. 1, 1. og 8. pkt., i lov om finansielle rådgivere og boligkreditformidlere)
Den foreslåede ændring er en konsekvens af, at der foreslås indsat et nyt § 11, stk. 2.

Se nærmere herom i bemærkningerne til § 3, nr. 23.

Til nr. 33 (§ 19, stk. 2, i lov om finansielle rådgivere og boligkreditformidlere)
Der er tale om en konsekvensændring som følge af udvidelsen af lovens anvendelsesområde. Det foreslås således, at § 19, stk. 2, også skal finde anvendelse på boligkreditformidlere.

Med ændringen til § 19, stk. 2, skal Finanstilsynet offentliggøre navnet på en virksomhed, der udøver virksomhed i strid med lovens § 3, det vil sige yder rådgivning om finansielle produkter til forbrugere uden at have en tilladelse som finansiel rådgiver eller yder rådgivning eller formidling af boligkreditaftaler uden at have en tilladelse som boligkreditformidler. Andre oplysninger end navnet på den virksomhed, der overtræder § 3, vil derimod fortsat være underlagt reglerne om tavshedspligt. Der kan alene ske offentliggørelse af navnet på en virksomhed, som er en juridisk person. Derimod kan der ikke offentliggøres forbrugersager med navns nævnelse, som angår fysiske personer.

Til nr. 34 (§ 20, i lov om finansielle rådgivere og boligkreditformidlere)

Det foreslås, at § 20, hvorefter erhvervs- og vækstministeren kan fastsætte nærmere regler for finansielle rådgiveres pligt til at offentliggøre oplysninger om Finanstilsynets vurdering af virksomheden og om, at Finanstilsynet har mulighed for at offentliggøre oplysningerne før virksomheden også finder anvendelse på boligkreditformidlere. Der er tale om en konsekvensændring som følge af udvidelsen af lovens anvendelsesområde, jf. § 1.

Boligkreditformidlere vil således kunne blive omfattet af de samme regler af offentlighed vedrørende deres virksomhed, som gælder for finansielle rådgivere. For så vidt angår de finansielle rådgivere, er der fastsat nærmere regler herom ved bekendtgørelse nr. 449 af 5. maj 2014 om finansielle virksomheders m.v. pligt til at offentliggøre Finanstilsynets vurdering af virksomheden m.v. I bekendtgørelsen er der endvidere fastsat nærmere regler om, at Finanstilsynet har mulighed for at offentliggøre oplysningerne før virksomhederne i nærmere anførte tilfælde.

Bekendtgørelsen omfatter i dag virksomheder, der er omfattet af lov om finansiel virksomhed samt nogle af de foreninger, der er omfattet af lov om investeringsforeninger m.v. Efter bekendtgørelsen skal virksomheden eller foreningen offentliggøre de redegørelser, som Finanstilsynet udarbejder efter hver inspektion i virksomheden eller foreningen. Også andre af Finanstilsynets redegørelser skal offentliggøres efter bekendtgørelsen.

Med forslaget til ændring af § 20 kan erhvervs- og vækstministeren fastsætte nærmere for også boligkreditformidlere.

Der vil være behov for visse undtagelser i forhold til offentliggørelsespligten. Dette kan for eksempel være, hvor offentliggørelse kan medføre uforholdsmæssig stor skade for virksomheden.

Finanstilsynet skal ikke nødvendigvis afvente, at virksomheden offentliggør en redegørelse, idet der med bestemmelsen ved bekendtgørelse kan gives hjemmel til, at Finanstilsynet har mulighed for at offentliggøre oplysningerne før virksomhederne. Denne mulighed kan kun benyttes i de situationer, hvor virksomheden enten har rent tekniske eller praktiske problemer, for eksempel på grund af it-nedbrud, eller tilfælde hvor den manglende offentliggørelse er begrundet i, at virksomheden ikke, uden en reel begrundelse ønsker at offentliggøre redegørelsen. Hvis virksomheden efter lov om værdipapirhandel m.v. skal udsende en selskabsmeddelelse, skal Finanstilsynets offentliggørelse dog afvente selskabsmeddelelsen.

Til nr. 35 (§ 21, stk. 2, i lov om finansielle rådgivere og boligkreditformidlere)

Det foreslås med ændringen af § 21, stk. 2, at denne også skal finde anvendelse på boligkreditformidlere. Der er tale om en konsekvensændring som følge af udvidelsen af lovens anvendelsesområde.

Med § 21, stk. 2, opregnes de øvrige personer og virksomheder, der, udover de der fremgår af lovens § 21, stk. 1, kan være part i forhold til Finanstilsynet, for så vidt angår den del af sagen, som vedrører den pågældende.

Til nr. 36 (§ 21, stk.2 nr.2, i lov om finansielle rådgivere og boligkreditformidlere)

Det foreslås, at § 21, stk. 2, nr. 2, også skal finde anvendelse på boligkreditformidlere. Der er tale om en konsekvensændring som følge af udvidelsen af lovens anvendelsesområde.

Efter lovens § 21, stk. 2, nr. 2, er en virksomhed eller en person, som ansøger om tilladelse til at yde rådgivning om finansielle produkter til forbrugere, jf. forslaget § 3, part i sagen. Den pågældende har derfor forvaltningslovens partsrettigheder allerede under behandlingen af en ansøgning om tilladelse efter loven.

Til nr. 37 (§ 22, stk. 1, i lov om finansielle rådgivere og boligkreditformidlere)

Det foreslås, at § 22, stk. 1, også skal finde anvendelse på boligkreditformidlere. Der er tale om en konsekvensændring som følge af udvidelsen af lovens anvendelsesområde.

Ligesom det allerede gælder for finansielle rådgivere i dag skal også boligkreditformidlere betale en årlig afgift til Finanstilsynet efter kapitel 22 i lov om finansiel virksomhed. Se nærmere hero i bemærkningerne til § 2, nr. 8.

Til § 4

Til nr. 1 (Lov om ejendomskreditselskaber)

Lovens titel ændres som følge af, at pantebrevsselskaber med lovforslaget skifter navn til ejendomskreditselskaber. Lovens titel vil herefter være: Lov om ejendomskreditselskaber.

Med ændringen af lovens benævnelse afspejler titlen nu, at loven udover regler for selskaber der handler erhvervsmæssigt med pantebreve, tillige indeholder de bestemmelser som er afledt af boligkreditdirektivet, og som gennemføres ved lovforslaget.

De aktiviteter som reguleres i boligkreditdirektivet, og som vedrører kreditgivere er boligkreditgivning. Med indsættelsen af muligheden for erhvervsmæssig ydelse af boligkreditaftaler udvides lovens anvendelsesområde herved. Da erhvervsmæssig ydelse af boligkreditaftaler ligger i naturlig forlængelse af erhvervsmæssig handel med pantebreve placeres reglerne i den eksisterende lov om pantebreve.

Af de selskaber der i dag har tilladelse, som pantebrevsselskaber vil det være størstedelen af disse selskaber, der allerede i dag tillige udbyder kredit med pant fast ejendom til beboelse erhvervsmæssigt. Der er således tale om en mindre del af de selskaber som er reguleret af lov om pantbrevshandel der udelukkende handler pantebreve erhvervsmæssigt.

Til nr. 2 (Fodnote til lov om ejendomskreditselskaber)

Med den *fodnote* til lov om pantebrevsselskaber, som bliver til lov om ejendomskreditselskaber, indsættes en henvisning til, at der med denne lov foretages en gennemførelse af dele af Europa-Parlamentets 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 (boligkreditdirektivet). Med lovforslaget foreslås således ændringer for at gennemføre dele af boligkreditdirektivets bestemmelser om krav til og tilsyn med boligkreditgivere samt krav til kompetence og regler om god skik for boligkreditgivere.

Til nr. 3 (Overskriften til kapitel 1 i lov om ejendomskreditselskaber)

Det foreslås, at kapitlets overskrift ændres, så det afspejler, at de i lovforslaget foreslåede definitioner er indeholdt i dette kapitel.

Til nr. 4 (§ 1 i lov om ejendomskreditselskaber)

Med forslaget til en ny affattelse af § 1 i lov om ejendomskreditselskaber foreslås det, at lovforslaget finder anvendelse på selskaber, som udøver erhvervmæssig handel med pantebreve, og som yder kredit med sikkerhed i fast ejendom. Disse selskaber foreslås benævnt ejendomskreditselskaber. Der henvises til bemærkningerne til § 4, nr. 1.

Ved et ejendomskreditselskab forstås efter forslaget til affattelsen af § 1, stk. 2, nr. 1, et selskab, der erhvervmæssigt køber eller sælger pantebreve i fast ejendom og herunder erhvervmæssigt salg af pantebreve i egen fast ejendom. Der foreligger erhvervmæssigt køb eller salg, når denne aktivitet ligger indenfor selskabets forretningsområde. Erhvervmæssig handel vil blandt andet foreligge, når et selskab køber eller sælger allerede udstedte pantebreve, eller når et selskab sælger pantebreve udstedt i selskabets egen faste ejendom, og dette sker med henblik på en erhvervmæssig indtjening.

Et pantebrev i fast ejendom er et gældsbrev, ifølge hvilket kreditors fordring på debitor er sikret ved pant i fast ejendom. Handel med løse pantebreve, dvs. pantebreve, der giver pant i andre aktiver end fast ejendom, såsom biler, maskine m.v., reguleres ikke af denne lov.

Hvis et ejendomsselskab, hvis virksomhed hovedsagligt består af udvikling og udlejning af ejendomme, udsteder pantebreve i selskabets ejendomme og efterfølgende stiller de udstedte pantebreve til sikkerhed for et lån eller sælger pantebrevene til eksempelvis en bank, er det ikke omfattet af bestemmelsen.

Begrundelsen herfor er, at sådanne ejendomsselskaber ikke har det som forretningsområde at handle erhvervmæssigt med pantebreve. Anlægsinvestorer eller ejendomsadministratorer vil heller ikke være omfattet af bestemmelsen, medmindre selskabet foruden denne virksomhed, har erhvervmæssig handel med pantebreve som en del af virksomhedens forretningsområde.

Ligeledes vil virksomheder eller personer, som lejlighedsvis handler med pantebreve eller lejlighedsvis udsteder pantebreve i egen fast ejendom og herefter videresælger disse pantebreve, ikke udøve erhvervmæssig handel med pantebreve, i denne lovs forstand.

I det omfang et ejendomskreditselskab yder kredit med sikkerhed i fast ejendom til forbrugere, såkaldte boligkreditaftaler, omfattes denne aktivitet ligeledes af lovforslaget efter § 1 stk. 2, nr. 2. For en beskrivelse af begrebet boligkreditaftaler henvises til lovforslagets § 4, nr. 5, hvor en boligkreditaftale defineres som en aftale i henhold til hvilken, kreditgiver yder eller giver tilsagn om at yde en forbruger kredit, sikret ved pant eller ved en anden tilsvarende sikkerhedsstillelse eller som er sikret ved en rettighed knyttet til en fast ejendom til beboelse eller kreditaftaler, som ligger til grund for erhvervelse eller bevarelse af ejendomsretten til grundarealer, til eksisterende eller projekterede bygninger.

Til nr. 5 (§ 1 a i lov om ejendomskreditselskaber)

Det foreslås, at der indsættes et nyt § 1 a i lov om ejendomskreditselskaber, der indeholder definitioner af en række af lovens begreber.

Begreberne foreslås indsat i forbindelse med gennemførelsen af dele af boligkreditdirektivet.

I forslaget til affattelsen af § 1 a, nr. 1, defineres en boligkreditaftale, som en aftale i henhold til hvilken en kreditgiver, yder eller giver tilsagn om at yde en forbruger kredit, som er sikret ved pant eller tilsvarende sikkerhed eller en anden rettighed knyttet til en fast ejendom til beboelse. Som et eksempel på tilsvarende sikkerhed eller en anden rettighed knyttet til en fast ejendom til beboelse kan f.eks. nævnes en kredit ydet mod udstedelse og tinglysning af et skadesløsbrev.

Det er i den forbindelse ikke afgørende, at der er tale om en ejendom, som er ejet af den forbruger, som modtager lånet. Endvidere omfattes de usikrede kreditaftaler, som har til formål at erhverve eller bevare ejendomsretten til grundarealer eller eksisterende eller projekterede bygninger, såfremt kreditaftalen ydes til en forbruger.

En forbruger defineres i forslagets § 1 a, nr. 2, som en person, der i forbindelse med rådgivningen omfattes af denne lov, hovedsagelig handler uden for sit erhverv. Begrebet omfatter både en fysisk og juridisk person som ikke udelukkende, men dog hovedsagelig, handler uden for sit erhverv. Dette svarer til den sædvanlige forståelse af forbrugerbegrebet i dansk ret.

Til nr. 6 (Overskriften til kapitel 2 i lov om ejendomskreditselskaber)

Overskriften ændres, så den afspejler, at begrebet pantebrevsselskab udgår af loven og erstattes med begrebet ejendomskreditselskab.

Til nr. 7 (§ 2, stk. 1, i lov om ejendomskreditselskaber)

I forslaget til affattelsen af § 2, stk. 1, fastslås det, at erhvervsmæssig handel med pantebreve i fast ejendom og ydelse af kredit med pant i fast ejendom til forbrugere, som defineret i § 1, som udgangspunkt kun må udøves af selskaber, der har en tilladelse fra Finanstilsynet hertil.

Disse selskaber skal derfor over for Finanstilsynet kunne dokumentere at leve op til de krav, der stilles i kapitel 2 i lov om ejendomskreditselskaber, herunder at selskabets ledelse opfylder krav om egnethed, hæderlighed og erfaring, jf. §§ 4 og 5 i den gældende lov om pantebrevsselskaber.

Kravet om tilladelse betyder ikke, at enhver, som er ansat i et pantebrevsselskab, skal have tilladelse af Finanstilsynet. Det er alene selskabet, der skal have den fornødne tilladelse.

Til nr. 8 (§ 3, stk. 1, 1. pkt., § 3, stk. 1, nr. 5, § 4, stk. 1, § 4, stk. 3, § 5 a, stk. 1, 1. pkt., § 5 b, stk. 1, § 6, 2. pkt., § 7, stk. 1 og 2, § 14 stk. 1, 1. og 2. pkt., § 14, stk. 2, § 14, stk. 4, § 15, stk. 2, 1. pkt. og § 22, stk. 3, 1. pkt., i lov om ejendomskreditselskaber)

Som en konsekvens af forslaget om, at lov om pantebrevsselskaber ændrer navn til lov om ejendomskreditselskaber, foreslås det i en række af lovens bestemmelser at ændre ”pantebrevsselskab” til ”ejendomskreditselskab”. Der henvises til bemærkningerne til § 4, nr. 1.

Bestemmelsen i den gældende § 3, stk. 1, 1. pkt., angiver de betingelser, som et pantebrevsselskab skal opfylde for at få tilladelse. Betingelserne gælder ikke kun ved stiftelsen, men også i den fortsatte drift, jf. den gældende lovs § 9 som ændret ved denne lov, hvorefter Finanstilsynet kan inddrage tilladelsen, hvis betingelserne for at opnå tilladelse ikke længere er opfyldt. Efter den foreslåede ændring vil § 3, stk. 1, 1. pkt., gælde for ejendomskreditselskaber.

Forslaget til ændring af § 3, stk. 1, nr. 5, stiller krav om, at der foreligger sikkerhed for opfyldelsen af pengekrav, en forbruger måtte få mod selskabet i tilknytning til pantebrevshandelen og efter ændringen også ved ydelse af boligkredit. Der henvises til bemærkningerne til § 4, nr. 1.

§ 3, stk. 1, nr. 5, skal sikre, at forbrugere har sikkerhed for at få udbetalt det aftalte provenu, når forbrugeren sælger et pantebrev eller underskriver en boligkredit overfor ejendomskreditselskabet, og at forbrugeren har sikkerhed, hvis vedkommende forudbetaler købesummen på et pantebrev eller indfrier en boligkredit. På denne måde sikres det, at forbrugeren ikke kommer i en situation, hvor provenuet ikke kommer til udbetaling, men at pantebrevet til trods herfor sælges videre (negotabilitet) eller, at boligkrediten ikke indfries som aftalt.

Et ejendomskreditselskab, der handler med forbrugere, skal for at imødekomme kravet om sikkerhed tegne en garantiforsikring eller en garantistillelse fra et pengeinstitut for denne særskilte konto.

Hvis selskabet ikke handler med forbrugere, skal det ikke stille sikkerhed. Selskabet skal i den forbindelse over for Finanstilsynet erklære, at selskabet ikke handler med forbrugere.

Den foreslåede ændring af bestemmelsen i den gældende lovs § 4, stk. 1, hvor ”pantebrevsselskab” ændres til ”ejendomskreditselskab”, er en konsekvens af forslaget om en generel ændring af begrebet pantebrevsselskab til ejendomskreditselskab.

Det følger af § 4, stk. 1, som ændret ved denne lov, at et medlem af bestyrelsen og direktionen i et ejendomskreditselskab skal have fyldestgørende erfaring til at udøve hvervet eller stillingen. Dette påses, når bestyrelsesmedlemmet eller direktøren tiltræder hvervet eller stillingen. Der stilles ikke generelle kriterier for de teoretiske eller praktiske krav, personen skal opfylde. Disse varierer afhængig af, om der er tale om en direktørpost eller et medlemskab af bestyrelsen, samt hvilket selskab, der er tale om. I vurderingen kan bl.a. indgå, om personen har en relevant uddannelse, om vedkommende har haft ansættelse inden for den finansielle sektor eller pantebrevsmarkedet, og om vedkommende har ledelseserfaring.

Der stilles i praksis større krav til en direktør end til et bestyrelsesmedlem, ligesom kravene skærpes, hvis der er tale om et stort og komplekst selskab. Der kan ikke stilles et ubetinget krav om, at et bestyrelsesmedlem har særlig indsigt i ejendomskreditselskabers forhold. Her vil en særlig indsigt i anden branche eller i lokale forhold, som er relevante for ejendomskreditselskaber, kunne være tilstrækkelig.

Vurderingen er knyttet til en stilling i det konkrete selskab. Det er således muligt, at en person på baggrund af dennes uddannelsesmæssige baggrund og hidtidige ledelseserfaring, opfylder kravet om fyldestgørende erfaring til at lede et mindre selskab, men at det ikke gør sig gældende i forhold til en direktørpost i et stort selskab. Derfor kan man ikke som udgangspunkt tage sin vurdering med sig fra et selskab til et andet. Hidtil har Finanstilsynet fulgt en praksis på det finansielle område, hvor man som udgangspunkt kun blev vurderet en gang. Finanstilsynet har imidlertid ændret denne praksis, således at der skal ske en fornyet vurdering i forbindelse med en direktørs jobskifte.

Med ændringen af § 4, stk. 3, vil medlemmer af bestyrelsen og direktionen i et ejendomskreditselskab have pligt til at give Finanstilsynet oplysninger om ændringer i de forhold, som kan bevirke at de ikke lever op til kravene om egnethed og hæderlighed i de i stk. 2 angivne forhold. Pligten består både, når man vil indtræde i hvervet eller stillingen og løbende under udøvelsen af hvervet. Et le-

delsesmedlem har for eksempel pligt til at oplyse, at der er indgivet konkursbegæring mod vedkommende, at han eller hun har søgt om gældssanering, eller at der er rejst sigtelse mod vedkommende for overtrædelse af lovgivningen i den gældende lovs § 4, stk. 2, nr. 1. Indtræder der således forhold, som er af betydning for vurderingen af, om kravene til egnethed og hæderlighed fortsat kan anses for at være opfyldt, er den berørte person forpligtet til af egen drift at informere Finanstilsynet herom. Det vil herefter være op til Finanstilsynet at tage stilling til, om vedkommende fortsat kan anses for at være egnet og hæderlig.

Med ændringerne i § 5 a, stk. 1, 1. pkt., og § 5 b, stk. 1, vil den whistleblowerordning, der i dag gælder for pantebrevsselskaber, fremover gælde for ejendomskreditselskaber. Tilsvarende skal der gælde den samme beskyttelse for de ansatte i disse virksomheder som i resten af branchen, hvor denne ordning allerede er indført. Der henvises yderligere til bemærkningerne til § 4, nr. 12 og 13.

I § 6, 2. pkt., ændres ”pantebrevsselskab” til ”ejendomskreditselskab” som en konsekvens af forslaget om en generel ændring i lov om pantebrevsselskaber af begrebet ”pantebrevsselskab” til ”ejendomskreditselskab”. I bestemmelsen foreslås det i stk. 1, at når Finanstilsynet har meddelt et selskab tilladelse til at udøve handel med pantebreve, registreres det pågældende selskab og den person, der er ansvarlig for handelen med pantebreve og den person, som er ansvarlig for kreditvurderingen, i Finanstilsynets register over ejendomskreditselskaber. Registeret er offentligt tilgængeligt. Finanstilsynet underretter Erhvervsstyrelsen, når tilladelse til et ejendomskreditselskab gives. Erhvervsstyrelsen påser, om selskabet i øvrigt opfylder de selskabsretlige betingelser for registrering, det vil sige, om de almindelige regler i selskabslovgivningen om mindstekapital og vedtægter m.m. er overholdt.

Ændringen i den gældende lovs § 7, stk. 1. og 2, er en følge af den generelle ændring af betegnelsen for pantebrevsselskab til ejendomskreditselskab. I øvrigt henvises der til uddybende bemærkninger under § 4, nr. 17 og 18.

I § 14, stk. 1, 1. pkt. og 2. pkt., ændres benævnelsen ”pantebrevsselskab” til ”ejendomskreditselskab” som en konsekvens af forslaget om en generel ændring i lov om pantebrevsselskaber af begrebet ”pantebrevsselskab”, uden at dette indholdsmæssigt ændrer de beføjelser, som Finanstilsynet allerede har i medfør af den gældende lov i forhold til de virksomheder, der er under tilsyn. Finanstilsynet vil således på samme måde, som det i dag efter den gældende lov er tilfældet i forhold til pantebrevsselskaber kunne påbyde et ejendomskreditselskab, at afsætte en direktør eller den person, der er ansvarlig for handelen med pantebreve, der ikke længere opfylder kravene til egnethed og hæderlighed. Med forslaget til ændringen vil Finanstilsynet også i denne situation kunne afsætte den ansvarlige for kreditvurdering. Dette fremgår af § 14, stk. 1. Efterkommer selskabet ikke påbuddet, kan det straffes med bøde, jf. § 22, stk. 3, 1. pkt. Desuden kan Finanstilsynet inddrage selskabets tilladelse efter § 9, nr. 3, i lov om pantebrevsselskaber. I øvrigt henvises til bemærkninger til § 4, nr. 26.

I § 14, stk. 2, ændres ”pantebrevsselskab” til ”ejendomskreditselskab” som en konsekvens af forslaget om den generelle ændring af begrebet pantebrevsselskab til ejendomskreditselskab. § 14, stk. 2, giver Finanstilsynet mulighed for at meddele et påbud direkte til et bestyrelsesmedlem i de tilsvarende situationer, som er angivet i § 14, stk. 1, 1. pkt.

I § 14, stk. 4, ændres benævnelsen ”pantebrevsselskab” til ”ejendomskreditselskab” som en konsekvens af den generelle ændring af begrebet ”pantebrevsselskaber” i lov om pantebrevsselskaber

uden, at dette indholdsmæssigt ændrer de beføjelser, som Finanstilsynet allerede har i medfør af den gældende lov i forhold til de virksomheder, der er under tilsyn.

Ved vurderingen, af om der skal meddeles et midlertidigt påbud i medfør af stk. 4, skal Finanstilsynet på samme måde overfor ejendomskreditselskaber som det i dag i henhold til lov om pantebrevsselskaber gælder i forhold til pantebrevsselskaber afveje forseelsens grovhed og det konkrete behov for at fjerne vedkommende over for hensynet til den pågældendes retssikkerhed.

Den endelige stillingtagen, til hvorvidt en person opfylder betingelserne for at være direktør, bestyrelsesmedlem eller den for handelen med pantebreve ansvarlige person eller den ansvarlige for kreditvurderingen i et ejendomskreditselskab i sager, hvor denne midlertidigt er blevet fjernet fra stillingen eller hvervet, forudsættes at finde sted i forbindelse med afgørelsen af straffesagen, jf. § 79 i straffeloven. Det følger af denne bestemmelse, at man i forbindelse med domsfældelse for en strafbar handling ved dom kan fratage en person retten til at udøve erhverv, som er underlagt krav om autorisation eller godkendelse. Hermed sikres det, at der foretages et samlet opgør med retsfølgerne af en lovovertrædelse.

I § 15, stk. 2, 1. pkt., ændres ”pantebrevsselskab” til ”ejendomskreditselskab” som en konsekvens af forslaget om en generel ændring af begrebet pantebrevsselskab til ejendomskreditselskab. Bestemmelsen indeholder regler om offentliggørelse af Finanstilsynets afgørelser efter denne lov. § 15 stk. 2 og 3, fastsætter regler for offentliggørelse af afgørelser truffet af Finanstilsynets bestyrelse. Det fremgår af lovens § 12, stk. 3, som ændret ved denne lov, at Finanstilsynets bestyrelse indgår i tilsynet med overholdelsen af loven og de regler, der er udstedt i medfør af loven, med den kompetence, som bestyrelsen er tillagt i medfør af § 345, stk. 7, i lov om finansiel virksomhed. Det fremgår af § 345, stk. 7, nr. 4 og 6, i lov om finansiel virksomhed, at Finanstilsynets bestyrelse træffer afgørelser i sager af principiel karakter samt i sager, der har videregående betydelige følger for finansielle virksomheder og finansielle holdingvirksomheder.

I § 22, stk. 3, 1. pkt., ændres ”pantebrevsselskab” til ”ejendomskreditselskab”. Ændringen er en konsekvens af forslaget om en generel ændring af begrebet pantebrevsselskab til ejendomskreditselskab. Det foreslås, således som det gælder for pantebrevsselskaber efter den gældende lovs § 22, stk. 3, at hvis et påbud udstedt i medfør af 12, stk. 4, ikke efterkommes, kan ejendomskreditselskabet eller bestyrelsesmedlemmet straffes med bøde.

Til nr. 9 (§ 2, stk. 3, 1. pkt., § 17, stk. 1 og § 19, stk. 1, i lov om ejendomskreditselskaber)

I § 2, stk. 3, 1. pkt., ændres ”Pantebrevsselskaber” til ”Ejendomskreditselskaber”. Der henvises til bemærkningerne til § 4, nr. 1.

Bestemmelsen i § 2, stk. 3, foreskriver, at selskaber, der har fået tilladelse som pantebrevsselskaber, skal benytte betegnelsen ”pantebrevsselskab” i navnet, og at selskabet ikke må tilføje andre betegnelser, som ”registreret”, ”autoriseret” eller ”godkendt” til selskabets navn. Det foreslås, at denne bestemmelse ændres, så den foreskriver, at ejendomskreditselskaber skal benytte betegnelsen ”ejendomskreditselskab”, og at selskabet ikke må tilføje andre betegnelser, som ”registreret”, ”autoriseret” eller ”godkendt” til selskabets navn.

Ændringen i § 17, stk. 1, hvor ”Pantebrevsselskaber” foreslås ændret til ”Ejendomskreditselskaber”, er en konsekvens af forslaget om en generel ændring af begrebet pantebrevsselskab til ejendomskreditselskab. Det foreslås således, at ejendomskreditselskaber skal være forpligtede til at give Fi-

nanstilsynet de oplysninger, som Finanstilsynet finder nødvendige for tilsynsvirksomheden. Bestemmelsen svarer til bestemmelser i den gældende tilsynslovgivning eksempelvis § 347 i lov om finansiel virksomhed. Bestemmelsen skal sikre, at Finanstilsynet får adgang til al information, som er nødvendig for at tilsynet kan føre kontrol med, at lovens regler overholdes.

Finanstilsynet er endvidere med forslaget berettiget til at afkræve enhver fysisk og juridisk person de nødvendige oplysninger med henblik på afgørelse af, om det pågældende selskab eller den pågældende person omfattes af lovens bestemmelser. Dette vil være relevant i situationer, hvor Finanstilsynet skal afgøre, om et selskab driver erhvervmæssig handel med pantebreve eller yder erhvervmæssig boligkredit og dermed burde have en tilladelse som ejendomskreditselskab.

Ændringen af § 19, stk. 1, hvor ”Pantebrevsselskaber” foreslås ændret til ”Ejendomskreditselskaber” er en konsekvens af forslaget om en generel ændring i lov om pantebrevsselskaber af begrebet pantebrevsselskab til ejendomskreditselskab. Det følger således af den foreslåede tekst til § 19, at ejendomskreditselskaber på samme måde som pantebrevsselskaber i henhold til den gældende lov betaler afgift til Finanstilsynet efter kapitel 22 i lov om finansiel virksomhed. Der henvises til bemærkningerne til forslaget § 2, nr. 8, om ændring af lov om finansiel virksomhed for en beskrivelse af afgifternes størrelse.

Til nr. 10 (§ 2, stk. 3, 3. pkt., § 5 a, stk. 3, 1. pkt., og § 6 1. pkt., i lov om ejendomskreditselskaber)
Der er tale om konsekvensændringer som følge af forslaget om, at lov om pantebrevsselskaber ændrer navn til lov om ejendomskreditselskaber. Der er således ikke tale om materielle ændringer. Der henvises ligeledes til bemærkningerne til § 4, nr. 1.

Med ændringen i § 2, stk. 3, 2. pkt., skal selskaber, der har fået tilladelse som ejendomskreditselskaber efter kapitel 2 i lov om ejendomskreditselskaber, benytte betegnelsen ”ejendomskreditselskab” i navnet, og selskabet må ikke tilføje andre betegnelser, som ”registreret”, ”autoriseret” eller ”godkendt” til selskabets navn. Det foreslås ligeledes, at ejendomskreditselskaber har eneret til at benytte betegnelsen ”ejendomskreditselskab”. Denne bestemmelse er tilsvarende gældende for pantebrevsselskaber efter den gældende lov.

Ændringen i § 5 a, stk. 3., 1. pkt., hvor ”pantebrevsselskaber” foreslås ændret til ”ejendomskreditselskaber” er en konsekvens af forslaget om en generel ændring af begrebet ”pantebrevsselskab” til ”ejendomskreditselskab”. Ændringen medfører, at den almindeligt gældende ”whistleblowerordning” for virksomheder under tilsyn også gælder ejendomskreditselskaber. Der henvises i øvrigt til bemærkninger under § 4, nr. 12.

Til nr. 11 (§ 3, stk. 5, og § 15, stk. 4, 3. pkt., i lov om ejendomskreditselskaber)
Der er tale om konsekvensændringer som følge af forslaget om, at lov om pantebrevsselskaber ændre navn til lov om ejendomskreditselskaber. Der er således ikke tale om materielle ændringer.

I § 3, stk. 5, ændres ”Pantebrevsselskabet” til ”Ejendomskreditselskabet” som en konsekvens af forslaget om en generel ændring af begrebet pantebrevsselskab til ejendomskreditselskab. I bestemmelsen pålægges ejendomskreditselskaberne årligt at indsende en erklæring om den i stk. 4 nævnte sikkerhed på samme måde, som det gælder i henhold til den gældende lov.

§ 15, stk. 4, angår sager, der er overgivet til politimæssig efterforskning. Hvis en sag er overgivet til politimæssig efterforskning, og der er faldet helt eller delvist fældende dom eller vedtaget bøde,

skal der ske offentliggørelse af dommen, bødevedtagelsen eller et resumé heraf, med de undtagelser der følger af § 15, stk. 5. Hvis dommen ikke er endelig, eller hvis den er anket eller påklaget, skal dette fremgå af offentliggørelsen. Ejendomskreditselskabets offentliggørelse skal ske på ejendomskreditselskabets hjemmeside på et sted, hvor det naturligt hører hjemme, hurtigst muligt og senest 10 hverdage efter, der er faldet dom eller vedtaget bøde, eller senest på tidspunktet for offentliggørelse påkrævet efter lov om værdipapirhandel m.v. Samtidig med offentliggørelsen skal pantebrevsselskabet indsætte et link, som giver direkte adgang til dommen, bødevedtagelsen eller resuméet, på forsiden af ejendomskreditselskabets hjemmeside på en synlig måde, og det skal af linket og en eventuel tilknyttet tekst tydeligt fremgå, at der er tale om en dom eller bødevedtagelse. Hvis ejendomskreditselskabet kommenterer dommen, bødevedtagelsen eller resuméet, skal dette ske i forlængelse heraf, og kommentarerne skal være klart adskilt fra dommen, bødevedtagelsen eller resuméet. Fjernelse af informationerne fra ejendomskreditselskabets hjemmeside skal finde sted efter samme principper, som ejendomskreditselskabet anvender for øvrige meddelelser, dog tidligst når linket og informationerne har ligget på hjemmesiden i 3 måneder og tidligst efter førstkommande generalforsamling eller repræsentantskabsmøde. Ejendomskreditselskabet skal meddele Finanstilsynet om offentliggørelsen, herunder fremsende en kopi af dommen eller bødevedtagelsen. Finanstilsynet skal herefter offentliggøre dommen, bødevedtagelsen eller et resumé heraf på sin hjemmeside. Ejendomskreditselskabets pligt til at offentliggøre på ejendomskreditselskabets hjemmeside gælder kun for juridiske personer.

Til nr. 12 (§ 5 a, stk. 1, § 9, nr. 6, § 14, stk. 5, 1. pkt., § 15, stk. 2, og § 15, stk. 4, fire steder i lov om ejendomskreditselskaber)

Der er tale om konsekvensændringer som følge af forslaget om, at lov om pantebrevsselskaber ændrer navn til lov om ejendomskreditselskaber. Der er således ikke tale om materielle ændringer.

Det følger af den gældende § 5 a, stk. 1, i lov om pantebrevsselskaber, at et pantebrevsselskab omfattet af lov om pantebrevsselskaber skal have en whistleblowerordning, hvor dets ansatte via en særlig, uafhængig og selvstændig kanal kan indberette overtrædelser eller potentielle overtrædelser af den finansielle regulering begået af selskaberne, herunder af ansatte og medlemmer af bestyrelsen. Med ændringerne i § 5 a, stk. 1, foreslås det, at denne regel skal gælde for ejendomskreditselskaber.

Kravet om, at der skal være en særlig kanal, skal forstås således, at kanalen skal være godkendt af Datatilsynet og være oprettet med det formål, at ansatte som minimum skal kunne indberette overtrædelser eller potentielle overtrædelser af den finansielle regulering til ordningen.

At kanalen tillige skal være uafhængig og selvstændig betyder, at der skal etableres en selvstændig funktion, der er uafhængig af den daglige ledelse, og hvor indberetning kan ske uden om de normale procedurer f.eks. direkte til den afdeling eller medarbejder, som behandler indberetningerne. Dette vil eksempelvis kunne være den compliance ansvarlige eller en anden funktion, der er uafhængig af den daglige ledelse, herunder den ansattes foresatte.

At der kan indberettes overtrædelser eller potentielle overtrædelser af den finansielle regulering betyder, at der kan indberettes om alvorlige såvel som mindre alvorlige forseelser, og der kan ligeledes indberettes om overtrædelser, som ikke er af afgørende betydning for koncernen eller selskabet som helhed. Det kan f.eks. være tilfælde, som alene kan medføre et påbud eller en påtale fra Finanstilsynet. Muligheden for indberetning af mindre alvorlige forseelser udgør en fravigelse af

Datatilsynets almindelige praksis på området. Der vil tillige kunne indberettes i tilfælde af mistanke om overtrædelse af den finansielle regulering.

Den finansielle regulering omfatter den til enhver tid gældende regulering, der hører under Erhvervs- og Vækstministeriets ressortområde, som vedrører det område, som Finanstilsynet fører tilsyn med, jf. § 12 i den gældende lov, og som er vedtaget af Folketinget, samt bekendtgørelser og anden lovgivning udstedt i medfør heraf samt den til enhver tid direkte gældende EU-retlige regulering på det finansielle område, heriblandt forordninger og direkte gældende niveau 2-regulering (f.eks. bindende tekniske standarder), som har direkte virkning for danske virksomheder i den finansielle sektor, og som Finanstilsynet fører tilsyn med. For love, som både Finanstilsynet og andre myndigheder fører tilsyn med, omfattes den eller de bestemmelser, som andre fører tilsyn med, ikke af lovforslaget.

Den til enhver tid gældende lovgivning fremgår af Retsinformation og EU-tidende.

Et ejendomscreditselskab skal, som det gælder for et pantebrevsselskab i dag, følge persondataloven samt Datatilsynets retningslinjer og praksis på området for etablering af whistleblowerordninger. Bortset fra den ovenfor beskrevne fravigelse af Datatilsynets praksis vedrørende hvilke forhold, der kan indberettes om, tilsigter lovforslaget ikke en ændring af den eksisterende regulering på persondataområdet. På tilsvarende måde hører tilladelse til behandling af personoplysninger i forbindelse med et pantebrevsselskabs whistleblowerordning samt tilsyn hermed fortsat under Datatilsynets kompetence.

Ordningen skal være indrettet således, at indberetninger om et ejendomscreditselskabs overtrædelse eller potentielle overtrædelse af finansiell regulering skal kunne foretages anonymt.

At indberetninger skal kunne foretages anonymt indebærer, at den, der indberetter en overtrædelse, kan gøre dette fuldstændigt anonymt f.eks. via en løsning på ejendomscreditselskabets intranet, hvor der kan indsendes indberetninger uden angivelse af navn, uden mulighed for sporing af computerens IP-adresse og lignende. Indberetningerne bør som udgangspunkt alene være tilgængelige for den afdeling eller medarbejder, som behandler indberetningerne. Dette vil eksempelvis kunne være den complianceansvarlige. Anonyme henvendelser til en whistleblowerordning kan svække mulighederne for at bevise, at der er sket forskelsbehandling som følge af indberetningen, da kravet om anonymitet medfører, at pantebrevsselskabet i tilfælde af anonyme indberetninger ikke ved, hvem der har foretaget indberetningen. Det er imidlertid vigtigt at sikre, at de ansatte, der anvender ordningen, kan være fuldstændig anonyme, idet det kan være svært for en ansat at beslutte at indberette en overtrædelse til selskabet, hvis det ikke kan ske anonymt. En ansat kan eksempelvis være bange for at miste sit arbejde, imens andre ansatte kan føle, at de har handlet illoyalt overfor en kollega eller overfor virksomheden.

En overtrædelse eller en potentiel overtrædelse begået af ejendomscreditselskabet, herunder af ansatte eller medlemmer af bestyrelsen, omfatter enhver overtrædelse eller potentiel overtrædelse af selskabets forpligtelser, også selvom dette ikke kan henføres til en enkelt person, men eksempelvis skyldes en grundlæggende systemfejl i selskabet. Der vil tillige kunne blive indberettet om overtrædelser, der skyldes undladelser. Hvis et ejendomscreditselskab har valgt at outsource en del af de forpligtelser, der påhviler selskabet til en ekstern virksomhed, vil de ansatte i ejendomscreditselskabet også kunne indberette til selskabets whistleblowerordning om manglende efterlevelse af forplig-

telserne, som sker hos den eksterne virksomhed. Ansatte hos den eksterne virksomhed vil kunne indberette overtrædelser til Finanstilsynet.

Et ejendomskreditselskab kan outsource en whistleblowerordning til en ekstern leverandør. Et ejendomskreditselskab kan imidlertid ikke fraskrive sig sine forpligtelser efter lovgivningen, og et ejendomskreditselskab, der benytter sig af outsourcing, er således fortsat ansvarlig for, at ordningerne lever op til lovgivningens krav. En virksomhed, som varetager, administrerer eller på anden måde håndterer en ordning på vegne af et ejendomskreditselskab, skal være opmærksom på anden særlig lovgivning, der kan være til hinder herfor. En virksomhed, der varetager, administrerer eller på anden måde håndterer en ordning på vegne af et ejendomskreditselskab, skal endvidere også være opmærksom på eventuelle lovbestemte oplysningsforpligtelser efter f.eks. hvidvaskloven, etc., som virksomhederne kan være underlagt, idet nærværende lovforslag ikke har til hensigt at ændre herpå.

Bestemmelsen i § 9 i den gældende lov om pantebrevsselskaber, hvorefter Finanstilsynet i en række situationer har mulighed for at inddrage en tilladelse under nærmere beskrevne omstændigheder, ændres følge af, at pantebrevsselskaber ændrer betegnelse til ejendomskreditselskaber. Det foreslås, at en tilladelse kan inddrages under de samme betingelser som i den nugældende lov. Inddragelse af tilladelse efter § 9, nr. 6, kan ske, når den ansvarlige for pantebrevshandlens henholdsvis kreditvurderingens egnethed og hæderlighed ikke længere opfyldes, jf. §§ 4 og 5 i lov om pantebrevsselskaber.

Det fremgår af § 14, stk. 5, i den gældende lov om pantebrevsselskaber, at en anmodning om indbringelse af en sag om afsættelse af en direktør, et bestyrelsesmedlem eller den ansvarlige for handlen med pantebreve for domstolene som udgangspunkt ikke kan tillægges opsættende virkning, idet det vil stride mod at sikre en løbende og effektiv håndhævelse af kravene om egnethed og hæderlighed. Dog har retten mulighed for ved kendelse at bestemme, at pågældende under sagens behandling kan opretholde sit hverv eller forblive i sin stilling, mens sagen verserer for retten. Det foreslås, at denne bestemmelse også skal finde anvendelse på den ansvarlige for kreditgivningen.

Med ændringen til § 15, stk. 2, ændres ”pantebrevsselskabet” efter forslaget til ”ejendomskreditselskabet”, hvilket er en konsekvens af forslaget om en generel ændring af begrebet pantebrevsselskab til ejendomskreditselskab. Bestemmelsen fastsætter reglerne for offentliggørelse af reaktioner over for selskabet truffet af Finanstilsynet eller Finanstilsynet efter delegation fra Finanstilsynets bestyrelse. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til § 4, nr. 8 og 13.

Bestemmelsen i § 15, stk. 4, angår offentliggørelse af sager, der er overgivet til politimæssig efterforskning. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til § 4, nr. 11.

Til nr. 13 (5 b, stk. 1, § 15, stk. 2, og § 15, stk. 4, i lov om ejendomskreditselskaber)

Der er tale om konsekvensændringer som følge af forslaget om, at lov om pantebrevsselskaber ændrer navn til lov om ejendomskreditselskaber. Der er således ikke tale om materielle ændringer.

Med ændringen i § 5 b, stk. 1, foreslås det, at ejendomskreditsselskaber ikke må udsætte ansatte for ufordelagtig behandling eller ufordelagtige følger, som følge af at den ansatte har indberettet selskabets, herunder en ansats eller et bestyrelsesmedlems overtrædelse eller potentielle overtrædelse af den finansielle regulering, til Finanstilsynet eller til en whistleblowerordning i ejendomskreditselskabet. Indberetning til whistleblowerordninger etableret via kollektiv overenskomst efter den gældende bestemmelse i § 5 a, stk. 2, er også omfattet af bestemmelsen.

Indberetning omfatter bl.a. enhver anmeldelse eller meddelelse til Finanstilsynet eller til et ejendomskreditselskabs whistleblowerordning omhandlende et selskabs, herunder en ansat eller et bestyrelsesmedlems, overtrædelse eller en potentielle overtrædelse af den finansielle regulering.

Som udgangspunkt er alle former for ufordelagtig behandling omfattet. Ufordelagtig behandling kan foruden afskedigelse, f.eks. være degradering, forflyttelse, chikane eller lignende.

Det er en forudsætning for bestemmelsens anvendelsesområde, at den ansatte har indberettet en overtrædelse eller en potentiel overtrædelse af den finansielle regulering til Finanstilsynet eller til ejendomskreditselskabets whistleblowerordning, og det er en forudsætning, at der er årsagssammenhæng mellem den ufordelagtige behandling eller de ufordelagtige følger og det forhold, at den ansatte har indberettet en overtrædelse til Finanstilsynet eller til selskabets whistleblowerordning. Som udgangspunkt er alle former for ufordelagtig behandling eller ufordelagtige følger omfattet. At der skal foreligge årsagssammenhæng medfører bl.a., at bestemmelsen alene finder anvendelse i forbindelse med ufordelagtig behandling eller ufordelagtige følger, som besluttet efter den ansatte har indberettet en virksomheds overtrædelse eller potentielle overtrædelse af den finansielle regulering til Finanstilsynet eller et ejendomskreditselskabs whistleblowerordning.

I § 15, stk. 2, ændres ”pantebrevsselskabets” tre steder efter forslaget til ”ejendomskreditselskabets”, hvilket er en konsekvens af forslaget om en generel ændring af begrebet pantebrevsselskab til ejendomskreditselskab. Det følger dermed af bestemmelsen, at Ejendomskreditselskabet skal offentliggøre oplysningerne om Finanstilsynets reaktioner givet efter lovens § 12, stk. 3, på sin hjemmeside på et sted, hvor de naturligt hører hjemme, hurtigst muligt og senest 3 hverdage efter, at ejendomskreditselskabet har modtaget underretning om reaktionen, eller senest på tidspunktet for offentliggørelse påkrævet efter lov om værdipapirhandel m.v. Dette er i overensstemmelse med hvad der gælder i dag for pantebrevsselskaber.

Samtidig med offentliggørelsen skal ejendomskreditselskabet indsætte et link, som giver direkte adgang til reaktionen, på forsiden af ejendomskredit selskabets hjemmeside på en synlig måde, og det skal af linket og en eventuel tilknyttet tekst tydeligt fremgå, at der er tale om en reaktion fra Finanstilsynet. Hvis ejendomskreditselskabet kommenterer reaktionen, skal dette ske i forlængelse af denne, og kommentarerne skal være klart adskilt fra reaktionen. Fjernelse af linket på forsiden og informationerne fra ejendomskreditselskabets hjemmeside skal finde sted efter samme principper, som ejendomskreditselskabet anvender for øvrige meddelelser, dog tidligst når linket og informationerne har ligget på hjemmesiden i 3 måneder og tidligst efter førstkommande generalforsamling eller repræsentantskabsmøde. Ejendomskreditselskabets pligt til at offentliggøre på ejendomskreditselskabets hjemmeside, gælder kun for juridiske personer. Finanstilsynet skal tilsvarende offentliggøre oplysningerne på tilsynets hjemmeside. Reaktioner givet i henhold til § 12, stk. 3, jf. § 345, stk. 7, nr. 6, i lov om finansiel virksomhed og Finanstilsynets beslutninger om at overgive sager til politimæssig efterforskning skal offentliggøres på Finanstilsynets hjemmeside med angivelse af pantebrevsselskabets navn, jf. dog stk. 3. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til § 4, nr. 8. Der henvises til bemærkninger til § 4, nr. 8.

Bestemmelsen i § 15, stk. 4, angår offentliggørelse af sager, der er overgivet til politimæssig efterforskning. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til § 4, nr. 11.

Til nr. 14 (§ 5, stk. 1, i lov om ejendomskreditselskaber)

For at sikre at en eller flere personer i et ejendomskreditselskab besidder den fornødne generelle viden om handel med pantebreve, foreslås en nyaffattelse af § 5, stk. 1, således at ejendomskredit-

selskabet skal have en person, der er ansvarlig for handelen med pantebreve, såfremt det udøver aktiviteter omfattet af lovens § 1, stk. 2, nr. 1. For at sikre at en eller flere personer i et ejendoms-kreditselskab besidder den fornødne generelle viden om kreditgivning, foreskriver § 5, stk. 1, ligeledes, at ejendoms-kreditselskabet skal have en person, som er ansvarlig for kreditgivning, såfremt det udøver aktiviteter omfattet af lovens § 1, stk. 2, nr. 2.

Den generelle viden om handel med pantebreve henholdsvis kreditgivning skal sikres ved, at personen har 3 års praktisk erfaring med handel med pantebreve fra tidligere ansættelse i enten en bank, hos en ejendomsmægler, et realkreditinstitut, et finansieringsinstitut eller lignende. Den, som er ansvarlig for handel med pantebreve, skal således være bekendt med, hvordan man i praksis gennemfører handel med pantebreve, herunder hvordan man vurderer pantebrevets værdi, hvilke sikringsakter der skal iagttages, og hvordan man mest hensigtsmæssigt tilrettelægger udvekslingen af pantebreve og det provenu, der opnås ved en handel. Dette skal sikre, at vedkommende kan tilrettelægge selskabets handel med pantebreve i overensstemmelse med almindelig praksis på området. På samme måde er det afgørende, at den person, som er ansvarlig for kreditgivningen har indgående kendskab til dette og erfaring hermed fra sit tidligere virke og ved hvordan, kreditvurdering af en forbruger og dennes aktiver skal ske, herunder et kendskab til skattelovgivningens regulering af en forbrugers skatteforhold.

Til nr. 15 (§ 5, stk. 3, i lov om ejendoms-kreditselskaber)

Med ændringen til § 5, stk. 3, udvides muligheden for, at Finanstilsynet kan dispensere fra kravet om, at den ansvarlige person for handel med pantebreve skal have 3 års praktisk erfaring til også at omfatte en mulighed for dispensation fra kravet om, at den ansvarlige person for kreditgivning skal have 3 års praktisk erfaring.

Det er således muligt at opnå tilladelse til dispensation fra Finanstilsynet i situationer, hvor en person ikke opfylder kravene om 3 års praktisk erfaring. Finanstilsynet foretager en konkret bedømmelse af den pågældende person. I bedømmelsen kan indgå, at personen har anden relevant erfaring for eksempel med kreditgivning og omsætning af fast ejendom.

Til nr. 16 (§ 6, 2. pkt. i lov om ejendoms-kreditselskaber)

Med ændringen til § 6, 2. pkt., skal også den ansvarlige for kreditvurderingen i ejendoms-kreditselskabet registreres i Finanstilsynets register som en konsekvens af den af boligkreditdirektivets følgende tilladelsesordning for udøvelse af aktiviteter omfattet af § 1, stk. 2, nr. 2. Registreringen sker i Finanstilsynets register over ejendoms-kreditselskaber. Registeret er offentligt tilgængeligt.

Til nr. 17 (§ 7, stk. 1, i lov om ejendoms-kreditselskaber)

Med den foreslåede nyaffattelse af § 7, stk. 1, kan ejendoms-kreditselskaber på samme måde, som det er tilfældet for pantebrevsselskaber i dag, udøve anden virksomhed end henholdsvis handel med pantebreve efter § 1, stk. 2, nr. 1, og ydelsen af boligkredit efter § 1, stk. 2, nr. 2, som affattet ved denne lovs § 4, nr. 4. Det kan f.eks. være administration af porteføljer for tredjemand eller ejendomsadministration, ydelse af kredit uden sikkerhed eller kredit med pant i løsøre.

Til nr. 18 (§ 7, stk. 2, i lov om ejendoms-kreditselskaber)

Med ændringen af § 7, stk. 2, kan Finanstilsynet kræve, at hvis anden virksomhed udøves efter § 7, stk. 1, skal dette udøves af en selvstændig juridisk enhed.

Et krav, om at anden virksomhed skal udøves i en selvstændig juridisk enhed, kan f.eks. komme på tale, hvis der er anledning til at tro, at den anden virksomhed, der udøves, ikke kan finde sted uden at virke forstyrrende på forretningsområderne i ejendomskreditselskabet. Udgangspunktet er, at man kan drive anden virksomhed i tilknytning til ejendomskreditselskabet, og at der derfor ikke er noget til hinder for, at et ejendomskreditselskab foruden erhvervsmæssig handel med pantebrev og ydelse af boligkreditter f.eks. udøver anden udlånsvirksomhed. Finanstilsynet får dog som nævnt mulighed for at kræve, at anden virksomhed skal udøves i en selvstændig juridisk enhed, hvilket eksempelvis kan ske, hvis samspillet mellem de virksomheder, der udøves, kan have negative konsekvenser for markedet, for den der handler, eller der i øvrigt opstår eller består interessekonflikter ved udøvelsen af anden virksomhed for ejendomskreditselskabet.

Til nr. 19 (overskriften til kapitel 3 i lov om ejendomskreditselskaber)

Overskriften til kapitel 3 foreslås ændret således, at den afspejler, at ud over informationskrav indeholder kapitel 3 nu også regler om god skik for ejendomskreditselskaber.

Til nr. 20 (§ 8 a og § 8 b i lov om ejendomskreditselskaber)

Med forslaget til indsættelse af en ny § 8 a i den gældende lov om pantebrevsselskaber foreslås det, at også ejendomskreditselskaber, som det gælder i øvrigt på det finansielle område, skal drive virksomhed i overensstemmelse med redelig forretningsskik og god praksis inden for det respektive virksomhedsområde. God skik-reglerne har til formål at sikre, at kunderne har tillid til markedet og de virksomheder, der agerer på markedet, og vil endvidere bidrage til at sikre et velfungerende marked. Der er tale om en dynamisk norm, som fastlægger rammerne for virksomhedernes adfærd på markedet.

I stk. 2 og 3 foreslås det, at give erhvervs- og vækstministeren bemyndigelse til at fastlægge nærmere regler om redelig forretningsskik og god praksis for ejendomskreditselskaber samt hjemmel for Finanstilsynet til at fastsætte regler om kompetencekrav til ejendomskreditselskaberne.

Det er således hensigten, at alle god skik-regler om boligkredit, der gælder i dag, skal samles i en god skik-bekendtgørelse for boligkredit. I det omfang et ejendomskreditselskab indgår aftaler med forbrugere, skal det ske under iagttagelsen af god skik-regler. Bekendtgørelsen vil således formentlig indeholde regler om god skik, forbud mod vildledning samt regler, der gennemfører direktivets god skik bestemmelser, som beskrevet under de almindelige bemærkninger i afsnit 2.3.3.

Af artikel 9 i boligkreditdirektivet fremgår i øvrigt, at der skal fastsættes kompetencekrav til personalet hos kreditgivere for at sikre, at disse besidder et ajourført og hensigtsmæssigt vidensniveau i forbindelse med udøvelsen af virksomheden som boligkreditgiver. Med hjemlen i forslaget til den nye § 8 a, stk. 3, vil Finanstilsynet fastsætte regler herom i en bekendtgørelse. Hermed sikres det, at kreditgivere har tilstrækkelige kompetencer til at udøve deres virksomhed. Kompetencekravet for kreditgivere finder kun anvendelse på de ansatte i ejendomskreditselskabet, som udøver virksomhed omfattet af forslagets nyaffattelse af § 1, stk. 2 nr. 2. Tilsvarende gives der Finanstilsynet hjemmel til at fastsætte kompetencekrav for de ansatte i et ejendomskreditselskab, der yder virksomhed omfattet af lovforslagets nyaffattelse af § 1, stk. 2, nr. 1, i lov om pantebrevsselskaber i det omfang, de handler med forbrugere. Administrativt personale og personale, som ikke yder rådgivning, vil ikke blive omfattet af kompetencekravene. Såfremt ansatte hos boligkreditgiveren med ledelsesansvar foretager kreditgivning, skal disse tillige have tilstrækkelige kompetencer i henhold til de kommende regler. Dette gælder uanset, om en ansat med ledelsesansvar sjældent har kundekontakt.

Fastsættelsen af kompetencekravene vil ske i overensstemmelse med de i boligkreditdirektivets bilag III anførte minimumskrav til viden og kompetencer. Som led i fastlæggelsen af kompetencekravene vil der endvidere kunne lægges vægt på relevant praktisk erfaring. I bekendtgørelsen vil der blive indsat en overgangsordning, så de ansatte får en frist til at opfylde kompetencekravene. Det følger således af artikel 43, stk. 3, i boligkreditdirektivet, at en kreditgiver skal overholde kompetencekravene senest den 21. marts 2017.

Med den foreslåede § 8 b stilles der krav om, at et ejendomskreditselskab skal sikre, at aflønningen af virksomhedens ansatte ikke er i strid med virksomhedens pligt til at drive virksomheden i overensstemmelse med redelig forretningsskik og god praksis inden for virksomhedsområdet efter den foreslåede § 8 a i lov om pantebrevsselskaber. Forslaget er en gennemførelse af artikel 7, stk. 2, i boligkreditdirektivet. Bestemmelsen sikrer en klar sammenhæng mellem lovens regler om forbrugerbeskyttelse og reglerne om aflønning af de ansatte i virksomhederne, da de ansatte i praksis kommer i situationer, hvor der er behov for at sikre, at de varetager forbrugernes interesser.

De ansatte i ejendomskreditselskaber, der er omfattet af den foreslåede § 8 b, er defineret i artikel 4, nr. 11, i boligkreditdirektivet. Her anføres det, at det er:

- a) Enhver fysisk person, der arbejder for kreditgiver eller kreditformidler og som er direkte involveret i de af dette direktiv omfattede aktiviteter eller har kontakt til forbrugere i forbindelse med de af dette direktiv omfattede aktiviteter.
- b) Enhver fysisk person, der arbejder for en udpeget repræsentant og har kontakt til forbrugere i forbindelse med de af dette direktiv omfattede aktiviteter.
- c) Enhver fysisk person, der direkte leder eller fører tilsynet med de fysiske personer, der er omfattet af litra a eller b.

Reglerne finder således anvendelse på alle ansatte, der deltager i arbejdet med at rådgive om samt yder eller bevilger kredit med pant i fast ejendom til forbrugere. Forbrugere skal forstås i overensstemmelse med definition i § 2, nr. 7, i lov om finansielle rådgivere.

Formålet med bestemmelserne i boligkreditdirektivet er at sikre, at den ansatte handler redeligt, rimeligt, gennemsigtigt og professionelt, når denne udformer, bevilger eller yder kredit, herunder når der foretages kreditvurdering. Aflønningsstrukturen hos en boligkreditgiver må således ikke kunne påvirke personalet til ikke at handle i forbrugernes interesse.

Med den foreslåede § 8 b, stk. 1, stilles krav om, at et ejendomskreditselskab skal have en lønpolitik, der er i overensstemmelse med og fremmer en sund og effektiv risikostyring. Dette understøttes af det foreslåede stk. 2, som er en implementering af artikel 7, stk. 3, i boligkreditdirektivet. Her præciseres det, at lønpolitikken skal sikre, at aflønningen af de ansatte ikke må tilskynde til risikotagning, som overskrider virksomhedens risikoprofil.

Aflønningspolitikken skal endvidere sikre, at aflønningsstrukturen er i overensstemmelse med virksomhedens forretningsstrategi, målsætninger, værdier og langsigtede interesser. Med dette menes, at lønpolitikken skal afspejle virksomhedens overvejelser i forhold til, hvordan virksomheden vil indrette sig med henblik på opfyldelse af sine langsigtede målsætninger, herunder hvilke aflønningsstrukturer, bonusprogrammer eller andre elementer virksomheden benytter.

Endelig følger det af det foreslåede stk. 3, at lønpolitikken skal indeholde foranstaltninger til undgåelse af interessekonflikter. Navnlige skal politikken sikre, at aflønning af ansatte hos et ejendoms-

kreditselskab ikke er betinget af antallet af imødekomne ansøgninger eller salgsmål. Bestemmelsen er en implementering af artikel 7, stk. 3, litra b, og artikel 7, stk. 4, i boligkreditdirektivet.

Baggrunden for bestemmelsen er, at der er et særligt beskyttelseshensyn i de tilfælde, hvor der er sammenhæng mellem salgsmål baseret på aftaler indgået med forbrugere og variable løndelev til de ansatte, der er involveret i virksomhedens rådgivning samt ydelse eller bevilling af kredit med pant i fast ejendom til forbrugere. En aflønningsstruktur, der giver mulighed for at opnå variable løndelev baseret på rådgivning eller salg til forbrugere, kan ikke være i overensstemmelse med en forsvarlig interessekonfliktpolitik for et ejendomskreditselskab.

Forslaget indebærer en pligt til at sikre, at lønpolitikken ikke giver mulighed for, at aflønning af den ansatte hos det enkelte ejendomskreditselskab er afhængig af specifikke salgsmål eller krav om imødekomme af låneanmodninger i forhold til forbrugere. Dette gælder også for konkrete salgsmål for den nærmeste salgsafdeling, som den enkelte ansatte indgår i. Det vil derimod være muligt at basere en mulighed for opnåelse af variabel løn på eksempelvis virksomhedens overskud. Dette medfører, at det fortsat vil være muligt at have salgsmål, der er baseret på ønsker og målsætninger til virksomhedens vækst og muligheder for udvikling. Dette skal dog under alle omstændigheder ske indenfor henholdsvis reglerne om interessekonflikt og om variabel løn.

De gældende bestemmelser om aflønning i den finansielle lovgivning finder ikke anvendelse på ansættelsesforhold, der er omfattet af kollektive overenskomster. EU-reguleringen bag de danske aflønningsregler er blevet til under forudsætning af en respekt for forskelle i de nationale arbejdsretlige forhold. Det fremgår af betragtning 9 i Kommissionens henstilling af 29. april 2009 om aflønning i den finansielle sektor, at henstillingen ikke har til hensigt at berøre de rettigheder, som arbejdsmarkedets parter har i forbindelse med overenskomstforhandlinger.

Den danske implementering af henstillingen omfatter således alene de ansættelsesforhold, der ikke er omfattet af kollektive overenskomster, men som i stedet bygger på individuelle ansættelseskontrakter, samt aflønningsformer, der går ud over de rammer, der er fastsat i henhold til overenskomsterne, herunder f.eks. såfremt et ejendomskreditselskab vælger at give medarbejderne betydelige bonusser, uden kreditinstituttet i overenskomsten er forpligtet hertil.

De samme hensyn gør sig gældende for dette forslag, hvorfor det i *stk. 4* foreslås at indsætte en bestemmelse svarende til den gældende § 77 a, stk. 9, i lov om finansiel virksomhed, således at den samme undtagelse for variable løndelev finder anvendelse på forbuddet for ansatte hos et ejendomskreditselskab, der er omfattet af den foreslåede § 8 b. Det foreslåede stk. 1 og stk. 3 finder således ikke anvendelse på aflønning, der er fastsat i kollektive overenskomster.

Til nr. 21 (§ 9 og § 10 i lov om ejendomskreditselskaber)

I § 9 ændres ”pantebrevsselskabs” efter forslaget til ”ejendomskreditselskabs”, hvilket følger, som en konsekvens af forslaget om en generel ændring af begrebet ”pantebrevsselskab” til ”ejendomskreditselskab”. Der er således ikke tale om en materiel ændring. Finanstilsynet vil således inddrage et ejendomskreditselskabs tilladelse på samme måde som det i dag vil gælde et pantbrevsselskab.

I § 10, ændres ”pantebrevsselskabets” efter forslaget til ”ejendomskreditselskabets”, hvilket følger, som en konsekvens af forslaget om en generel ændring af begrebet ”pantebrevsselskab” til ”ejendomskreditselskab”. Der er således ikke tale om en materiel ændring.

Med bestemmelsen angives de situationer, hvor en given tilladelse bortfalder på grund af begivenheder, der indtræder på et senere tidspunkt. F.eks. bortfalder tilladelsen, når skifteretten har afsagt konkursdekret over pantebrevsselskabet, når selskabet er sendt til tvangsopløsning, eller når pantebrevsselskabet ophører af andre grunde.

Bestemmelsen indebærer ikke, at en tilladelse bortfalder, hvis pantebrevsselskabet anmelder betalingsstandsning. Baggrunden herfor er, at et sådant krav vil fratage ejendomskreditselskabet muligheden for at forbedre selskabets økonomiske situation

Til nr. 22 og nr. 23 (§ 9, nr. 6, 8 og 9, i lov om ejendomskreditselskaber)

Der foreslås indsat to nye numre i bestemmelsen. Efter § 9, nr. 8, kan inddragelse af tilladelse til at drive ejendomskreditselskab ske, hvis ejendomskreditselskabet ikke efterkommer et påbud om at afsætte direktøren eller den for handelen med pantebreve eller kreditgivning ansvarlige person.

Ligeledes kan tilladelsen inddrages efter nr. 9, hvis en direktør eller den for kreditgivningen ansvarlige person ikke efterkommer et af Finanstilsynet udstedt påbud.

Som konsekvens, af at der indsættes to nye numre i bestemmelsen, udgår ”eller” af § 9, nr. 6.

Til nr. 24 (§ 11 i lov om ejendomskreditselskaber)

Henset til at pantebrevsselskaber med dette lovforslag ændrer betegnelse til ejendomskreditselskaber, foreslås denne bestemmelse nyaffattet. Der er dog ikke tale om materielle ændringer.

Med ændringen skal et ejendomskreditselskab tage stilling til, om selskabet skal ophøre, f.eks. ved likvidation eller på anden måde, jf. § 11, stk. 1, hvis tilladelsen til at drive virksomhed er inddraget eller bortfaldet efter § 9 eller § 10. Der stilles ikke specifikke krav til, at ejendomskreditselskabet skal opløses ved likvidation. Der stilles således alene krav om, at ejendomskreditselskabets handel med pantebreve henholdsvis den erhvervmæssige ydelse af kredit ophører. Hvis selskabet udøver anden aktivitet ud over erhvervmæssig handel med pantebreve og erhvervmæssige ydelse af kredit, kan denne aktivitet dog fortsætte.

Efter *stk. 2* kan et ejendomskreditselskab, hvis tilladelse er inddraget eller bortfaldet, dog afhænde og dermed afvikle den beholdning af pantebreve, som selskabet er i besiddelse af og på samme måde afvikle porteføljen af kreditaftaler på tidspunktet, hvor aktiviteten skal ophøre. Et ejendomskreditselskab har derfor mulighed for uden tilladelse at sælge de pantebreve og kreditaftaler, som selskabet forud for inddragelsen eller bortfaldet har været i besiddelse af. Finanstilsynet kan i en sådan situation anmode selskabet om, at der laves en opgørelse over beholdningen af pantebreve og eller kreditaftaler på tidspunktet for selskabets ophør, så det løbende kan kontrolleres, at det alene er disse pantebreve/kreditaftaler, der sælges.

Efter *stk. 3* slettes ejendomskreditselskabets registrering i Finanstilsynets register over ejendomskreditselskaber. Desuden meddeler Finanstilsynet Erhvervsstyrelsen, at selskabets registrering som ejendomskreditselskab er ophørt, og at selskabets navn og formål skal ændres, eller at selskabet skal slettes af styrelsens register, såfremt selskabet er endeligt ophørt ved likvidation eller på anden måde ophører.

Til nr. 25 (§ 12, stk. 2-4 i lov om ejendomskreditselskaber)

Det foreslås med en ny § 12, stk. 2, at Forbrugerombudsmanden kan anlægge sag vedrørende handlinger, der strider mod redelig forretningsskik og god praksis, herunder en sag om forbud, påbud, erstatning og tilbagesøgning af uretmæssigt opkrævede beløb.

Bestemmelsen har til formål at præcisere, at Forbrugerombudsmanden har mulighed for at anlægge en civil sag, hvis en virksomhed omfattet af denne lov ikke handler i overensstemmelse med god skik.

En tilsvarende beføjelse findes i § 348 i lov om finansiel virksomhed.

Med bestemmelsen sikres det, at Forbrugerombudsmanden kan indbringe en sag for domstolene, hvis han i særlige tilfælde måtte finde, at der er behov for et sådan skridt. Det kan for eksempel være tilfældet, hvor Finanstilsynet vælger ikke at tage en sag op, der af Forbrugerombudsmanden vurderes at være af principiel eller vidtgående betydning.

Forbrugerombudsmanden skal derimod ikke generelt behandle konkrete henvendelser fra forbrugere om overtrædelse af regler om redelig forretningsskik og god praksis, jf. § 8 a. Sådanne henvendelser skal behandles ved, at Forbrugerombudsmanden oversender henvendelserne til Finanstilsynet. Derimod kan henvendelser fra forbrugere i lighed med oplysninger i pressen, udtalelser fra organisationer og rapporter om virksomheder omfattet af denne lov danne baggrund for Forbrugerombudsmandens vurdering af, om der bør anlægges en retssag.

Hvis Forbrugerombudsmanden vælger at anlægge en sag om god skik mod et ejendomskreditselskab, skal det ske efter de regler, som gælder for sager anlagt af Forbrugerombudsmanden i medfør af markedsføringsloven.

Ved behandlingen eller anlæggelse af sager, finder § 20, § 22, stk. 2, § 23, stk. 1, § 27, stk. 1, og § 28 i markedsføringsloven tilsvarende anvendelse.

Forbrugerombudsmanden kan udpeges som grupperepræsentant i et gruppesøgsmål, jf. kapitel 23 a i retsplejeloven.

Med forslaget til en ny § 12, stk. 3, foreslås det at Finanstilsynet skal underrette Forbrugerombudsmanden, hvis Finanstilsynet som led i sin virksomhed bliver bekendt med, at en virksomheds kunde kan have lidt tab som følge af, at virksomheden har overtrådt bestemmelser om redelig forretningsskik og god praksis, jf. § 8 a, stk. 1, eller bestemmelser udstedt i medfør af § 8 a, stk. 2, der med dette lovforslag foreslås indsat i lov om pantebrevsselskaber, jf. § 4, nr. 20, i lovforslaget. Som eksempel kan nævnes sager, hvor forbrugere er blevet udsat for en aggressiv markedsføring for eksempel i form af uanmodet henvendelse, hvorved en eller flere forbrugere har lidt tab.

Finanstilsynet skal orientere Forbrugerombudsmanden senest i forbindelse med, at Finanstilsynet træffer afgørelse i sagen. Hermed får Forbrugerombudsmanden mulighed for løbende at følge en sag, hvor kunderne kan have lidt tab og Forbrugerombudsmanden får adgang til samtlige oplysninger i sådanne sager, som Finanstilsynet behandler. Denne adgang gælder uanset reglerne om Finanstilsynets tavshedspligt.

Bestemmelsen giver Forbrugerombudsmanden mulighed for løbende at følge en sag, hvor kunderne kan have lidt tab.

Det fremgår af forslaget til indsættelse af § 12, stk. 4, i lov om pantebrevsselskaber, at Forbrugerombudsmanden får adgang til samtlige oplysninger i sager omfattet af § 12, stk. 3. Denne adgang gælder uanset reglerne om Finanstilsynets tavshedspligt, jf. den gældende lovs § 13.

Til nr. 26 (§ 14, stk. 1, 2. pkt., i lov om ejendomskreditselskaber)

Det foreslås med § 14, stk. 1, at Finanstilsynet kan påbyde et pantebrevsselskab at afsætte en direktør eller den person, der er ansvarlig for handelen med pantebreve, der ikke længere opfylder kravene til egnethed og hæderlighed. Denne bestemmelse foreslås udvidet til også at omfatte den ansvarlige for kreditvurdering som konsekvens af ændringen i § 5, stk. 2. Efterkommer selskabet ikke påbuddet, kan det straffes med bøde, jf. § 22, stk. 3, 1. pkt., i den gældende lov om pantebrevsselskaber. Desuden kan Finanstilsynet inddrage selskabets tilladelse efter § 9, nr. 8 og 9, som affattet med dette lovforslags § 4, nr. 23.

Det er forventningen, at ejendomskreditsskabet selv griber ind over for den direktør, det bestyrelsesmedlem eller den person, der er ansvarlig for pantebrevshandelen, henholdsvis kreditvurdering, der ikke længere viser sig at være egnet og hæderlig til at bestride stillingen eller hvervet. Finanstilsynets indgrebsmuligheder skal derfor alene anvendes i de ganske særlige tilfælde, hvor ejendomskreditsskabet mod forventning ikke selv har afsat den pågældende direktør eller den person, der er ansvarlig for handelen med pantebreve, henholdsvis kreditvurdering eller det pågældende bestyrelsesmedlem ikke selv har nedlagt sit hverv.

Inden Finanstilsynet påbyder et ejendomskreditsselskab at afsætte en direktør eller den person, der er ansvarlig for handelen med pantebreve henholdsvis den ansvarlige for kreditvurdering, eller pålægger et bestyrelsesmedlem at nedlægge sit hverv, skal der i henhold til reglerne i forvaltningsloven foretages en partshøring af ejendomskreditsselskabet, og af den som påbuddet retter sig mod. I den fase vil bestyrelsen have mulighed for af egen drift at afsætte en direktør eller den person, der er ansvarlig for handelen med pantebreve henholdsvis ansvarlig for kreditvurdering. Forinden Finanstilsynet træffer afgørelse i sagen om påbuddet, forelægges spørgsmålet for Finanstilsynets bestyrelse, som træffer afgørelse i tilsynssager af principiel karakter, jf. § 345, stk. 7, nr. 4, i lov om finansiel virksomhed.

§ 14, stk. 1, vedrører den situation, hvor en direktør eller den, for handelen med pantebreve ansvarlige person henholdsvis ansvarlige for kreditvurdering, ikke længere opfylder kravene til egnethed og hæderlighed i § 4, stk. 2, nr. 1, fordi vedkommende er blevet pålagt strafansvar for overtrædelse af straffeloven, lov om ejendomskreditselskaber eller anden finansiel lovgivning, og der som følge heraf er risiko for, at vedkommende ikke længere kan varetage sin stilling på forsvarlig vis.

§ 14, stk. 1 angår endvidere de situationer, hvor en direktør ikke opfylder kravene til egnethed og hæderlighed i § 4, stk. 2, nr. 2. Det drejer sig bl.a. om de tilfælde, hvor vedkommende har anmeldt betalingsstandsning eller indgivet begæring om tvangsauktion, konkurs eller gældssanering. Endelig angår stk. 1 de situationer, hvor en direktør eller den, for handelen med pantebreve ansvarlige person henholdsvis ansvarlige for kreditvurdering har udvist en adfærd, hvorefter det må antages, at den pågældende ikke kan varetage sin stilling på forsvarlig vis.

Til nr. 27 (§ 14, stk. 4, 1. pkt., i lov om ejendomskreditselskaber)

Der er tale om en konsekvensændring. Bestemmelsen kommer således fremadrettet også til at finde anvendelse på ansvarlige personer for kreditgivning, jf. kravet i § 5, stk. 2, om, at der skal udpeges

en ansvarlig for kreditvurderingen såfremt et ejendomskreditselskab har aktiviteter omfattet af forslaget nyaffattelse af § 1, stk. 2, nr. 1.

Med ændringen til § 14, stk. 4, 1. pkt., kan Finanstilsynet påbyde et ejendomskreditselskab midlertidigt at fjerne en direktør eller den ansvarlige person for handelen med pantebrev eller den ansvarlige person for kreditgivning. Finanstilsynet kan endvidere påbyde et bestyrelsesmedlem i et ejendomskreditselskab midlertidigt at nedlægge sit hverv allerede fra det tidspunkt, hvor tiltale er rejst, og indtil straffesagen er afsluttet. Det er en forudsætning for udstedelse af et påbud efter stk. 4, at der er rejst tiltale mod den pågældende.

Det tager i de fleste tilfælde lang tid, inden et strafansvar bliver pålagt. Imidlertid tilsiger hensynet til ejendomskreditselskabet, kunderne og de almene samfundsinteresser, som ligger bag kravene om egnethed og hæderlighed, at Finanstilsynet får mulighed for at gribe ind over for et ledelsesmedlem på et tidligere tidspunkt for at afværge risikoen for, at vedkommende påfører selskabet skade.

Ved vurderingen af, om der skal meddeles et midlertidigt påbud i medfør af stk. 4, skal Finanstilsynet afveje forseelsens grovhed og det konkrete behov for at fjerne vedkommende over for hensynet til den pågældendes retssikkerhed.

Den endelige stillingtagen til, hvorvidt en person opfylder betingelserne for at være direktør, bestyrelsesmedlem eller den for handelen med pantebrev ansvarlige person henholdsvis den for kreditvurdering ansvarlige person i et ejendomskreditselskab i sager, hvor denne midlertidigt er blevet fjernet fra stillingen eller hvervet, forudsættes at finde sted i forbindelse med afgørelsen af straffesagen, jf. straffelovens § 79. Det følger af denne bestemmelse, at man i forbindelse med domsfældelse for en strafbar handling ved dom kan fratage en person retten til at udøve erhverv, som er underlagt krav om autorisation eller godkendelse. Hermed sikres det, at der foretages et samlet opgør med retsfølgerne af en lovovertrædelse.

Finanstilsynets afgørelser kan sædvanligvis påklages til Erhvervsankenævnet af ejendomskreditselskabet eller det bestyrelsesmedlem eller den for handelen med pantebrev ansvarlige person, som påbuddet retter sig imod, jf. § 21 i lov om ejendomskreditselskaber.

Til nr. 28 (§ 14, stk. 5, 3. pkt., i lov om ejendomskreditselskaber)

Der er tale om en konsekvensændring. Bestemmelsen kommer således fremadrettet også til at finde anvendelse på ansvarlige personer for kreditgivning, jf. kravet i § 5, stk. 2, om, at der skal udpeges en ansvarlig for kreditvurderingen såfremt et ejendomskreditselskab har aktiviteter omfattet af forslaget til affattelse af § 1, stk. 2, nr. 1.

Med ændringen til § 14, stk. 5, 3. pkt., foreslås det, at en anmodning om indbringelse af en sag for domstolene om afsættelse af en direktør, et bestyrelsesmedlem eller den ansvarlige for handelen med pantebrev eller den ansvarlige for kreditgivningen, som udgangspunkt ikke kan tillægges opsættende virkning, idet det vil stride mod at sikre en løbende og effektiv håndhævelse af kravene om egnethed og hæderlighed. Dog har retten mulighed for ved kendelse at bestemme, at pågældende under sagens behandling kan opretholde sit hverv eller forblive i sin stilling, mens sagen verserer for retten.

Til nr. 29 og 30 (§ 15, stk. 2, 6. pkt., og § 15, stk. 4, 3. og sidste pkt., i lov om ejendomskreditselskaber)

Forslaget til ændring af ”Pantebrevsselskabets” til ”Ejendomscreditselskabets” i § 15, stk. 2, 6. pkt., og ændringen i § 15, stk. 4, 3. pkt., af ”Pantebrevsselskabers” til ”Ejendomscreditselskabers” er en konsekvens af forslaget om en generel ændring af begrebet pantebrevsselskab til ejendomscreditselskab. For bemærkninger til bestemmelsen henvises til § 4, nr. 13, i dette lovforslag.

Bestemmelsen i § 15, stk. 4, angår offentliggørelse af sager, der er overgivet til politimæssig efterforskning. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til § 4, nr. 11.

Til nr. 31 (§ 16, stk. 2, i lov om ejendomscreditselskaber)

Der er tale om konsekvensændringer som følge af, at pantebrevsselskaber ændrer betegnelse til ejendomscreditselskaber med dette lovforslag. Der er dog ikke tale om materielle ændringer.

I den foreslåede affattelse af § 16, stk. 2, opregnes de øvrige personer og selskaber, der kan være part i forhold til Finanstilsynet, for så vidt angår den del af sagen, som vedrører den pågældende.

Efter forslaget til affattelsen af nr. 1 er den, der driver ejendomscreditselskab uden tilladelse, jf. § 2, stk. 1, part i en sag mod den pågældende.

Efter nr. 2 er den, der driver ejendomscreditvirksomhed, jf. § 1, stk. 2, part i en sag mod den pågældende.

Efter nr. 3 er et selskab, som ansøger om tilladelse til at drive ejendomscreditselskab, jf. § 3, part i sagen. Den pågældende har derfor forvaltningslovens partsrettigheder allerede under behandlingen af en ansøgning om tilladelse efter loven.

Efter nr. 4 er en person, som Finanstilsynet modtager oplysninger om i forbindelse med godkendelse efter reglerne om egnethed og hæderlighed i lovens §§ 4 og 5 som ændret ved denne lov til at omfatte medlemmer af bestyrelsen og direktionen hos et ejendomscreditselskab samt den for pantebrevshandlen og kreditgivningens ansvarlige person, har partsstatus, når tilsynet nægter et selskab tilladelse eller inddrager en sådan tilladelse. Den pågældende har derfor forvaltningslovens partsrettigheder allerede under behandlingen af en ansøgning om tilladelse efter loven.

Forud, for at et selskab opnår tilladelse efter loven, kan Finanstilsynet, jf. forslaget til ændring af § 17 i lov om ejendomscreditselskaber, indhente oplysninger til bedømmelse af, om selskabet er omfattet af lovens krav om tilladelse til at udøve virksomhed som pantebrevsselskab. En fysisk eller juridisk person, der modtager en sådan henvendelse, vil have partsstatus efter nr. 5.

Hvis en borger eller et selskab klager over et selskab omfattet af lov om ejendomscreditselskaber, vil denne ikke være part i sagen.

Til § 5

Til nr. 1 (§ 84 a, stk. 6, nr. 23 i lov om værdipapirhandel)

Det foreslås at indsætte et nyt nr. 23 i § 84 a, stk. 6, i lov om værdipapirhandel, hvorefter Finanstilsynet kan videregive fortrolige oplysninger til undersøgelsesudvalg nedsat af Europa-Parlamentet i henhold til artikel 226 i Traktaten om Den Europæiske Unions Funktionsmåde (TEUF).

Baggrunden for den foreslåede ændring er, at tavshedspligtsbestemmelserne i CRD IV blev ændret ved boligkreditdirektivet. Det fremgår således af artikel 54a i CRD IV, at artikel 53 og 54 ikke berører de undersøgelsesbeføjelser, der er tillagt Europa-Parlamentet i henhold til artikel 226 i TEUF. Artikel 53 og 54 i CRD IV indeholder regler om tavshedspligt og anvendelse af fortrolige oplysninger.

I henhold til artikel 226 i TEUF kan Europa-Parlamentet, efter anmodning fra en fjerdedel af sine medlemmer, nedsætte et midlertidigt undersøgelsesudvalg, der skal undersøge påstande om overtrædelser eller om fejl eller forsømmelser i forbindelse med gennemførelsen af EU-retten. For at kunne foretage de hjemlede undersøgelser er det nødvendigt, at undersøgelsesudvalget har adgang til at få udleveret fortroligt materiale.

Det fremgår af artikel 198 i Europa-Parlamentets forretningsorden (juli 2014), at Europa-Parlamentet kan anvende bestemmelsen til at nedsætte et undersøgelsesudvalg til at undersøge påstande om overtrædelser af EU-retten eller om fejl eller forsømmelser i forbindelse med gennemførelsen af EU-retten, hvad enten disse skulle være begået af en EU-institution eller et EU-organ, af en offentlig myndighed i en medlemsstat eller af personer, som i henhold til EU-retten er bemyndiget til at anvende denne.

Finanstilsynets ansatte er i medfør af § 84 a i lov om værdipapirhandel pålagt en særlig tavshedspligt. Denne skærpede tavshedspligt går videre end den tavshedspligt, der i medfør af § 27, stk. 1, i forvaltningsloven påhviler alle offentligt ansatte. § 84 a, stk. 4-7, i lov om værdipapirhandel beskriver de kernetilfælde, hvor der inden for rammerne af tavshedspligtsbestemmelsen kan videregives fortrolige oplysninger.

§ 84 a i lov om værdipapirhandel indeholder ikke hjemmel til, at Finanstilsynet kan videregive fortrolige oplysninger til undersøgelsesudvalg nedsat af Europa-Parlamentet. Det foreslås derfor med § 84 a, stk. 6, nr. 23, i lov om værdipapirhandel at etablere en mulighed for Finanstilsynet til at videregive fortrolige oplysninger til disse undersøgelsesudvalg. Bestemmelsens krav om, at undersøgelsesudvalget skal være nedsat af Europa-Parlamentet i henhold til artikel 226 i TEUF betyder, at andre former for undersøgelsesretter ikke kan få oplysninger om fortrolige forhold i henhold til denne bestemmelse.

Til § 6

Til nr. 1 (§ 170, stk. 7, nr. 18, i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde)

Det foreslås at indsætte et nyt nr. 18 i § 170, stk. 7, i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde, hvorefter Finanstilsynet kan videregive fortrolige oplysninger til undersøgelsesudvalg nedsat af Europa-Parlamentet i henhold til artikel 226 i Traktaten om Den Europæiske Unions Funktionsmåde (TEUF).

Baggrunden for den foreslåede ændring er, at tavshedspligtsbestemmelserne i CRD IV blev ændret ved boligkreditdirektivet. Det fremgår således af artikel 54a i CRD IV, at artikel 53 og 54 ikke berører de undersøgelsesbeføjelser, der er tillagt Europa-Parlamentet i henhold til artikel 226 i TEUF. Artikel 53 og 54 i CRD IV indeholder regler om tavshedspligt og anvendelse af fortrolige oplysninger.

I henhold til artikel 226 i TEUF kan Europa-Parlamentet, efter anmodning fra en fjerdedel af sine medlemmer, nedsætte et midlertidigt undersøgelsesudvalg, der skal undersøge påstande om overtrædelser eller om fejl eller forsømmelser i forbindelse med gennemførelsen af EU-retten. For at kunne foretage de hjemlede undersøgelser er det nødvendigt, at undersøgelsesudvalget har adgang til at få udleveret fortroligt materiale.

Det fremgår af artikel 198 i Europa-Parlamentets forretningsorden (juli 2014), at Europa-Parlamentet kan anvende bestemmelsen til at nedsætte et undersøgelsesudvalg til at undersøge påstande om overtrædelser af EU-retten eller om fejl eller forsømmelser i forbindelse med gennemførelsen af EU-retten, hvad enten disse skulle være begået af en EU-institution eller et EU-organ, af en offentlig myndighed i en medlemsstat eller af personer, som i henhold til EU-retten er bemyndiget til at anvende denne.

Finanstilsynets ansatte er i medfør af § 170 i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde pålagt en særlig tavshedspligt. Denne skærpede tavshedspligt går videre end den tavshedspligt, der i medfør af § 27, stk. 1, i forvaltningsloven påhviler alle offentligt ansatte. § 170, stk. 4-7, i lov om forvaltere af alternative investeringsforeninger beskriver de kernetilfælde, hvor der inden for rammerne af tavshedspligtsbestemmelsen kan videregives fortrolige oplysninger.

§ 170 i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde indeholder ikke hjemmel til, at Finanstilsynet kan videregive fortrolige oplysninger til undersøgelsesudvalg nedsat af Europa-Parlamentet. Det foreslås derfor med § 170, stk. 7, nr. 18, i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde at etablere en mulighed for Finanstilsynet til at videregive fortrolige oplysninger til disse undersøgelsesudvalg. Bestemmelsens krav om, at undersøgelsesudvalget skal være nedsat af Europa-Parlamentet i henhold til artikel 226 i TEUF betyder, at andre former for undersøgelsesretter ikke kan få oplysninger om fortrolige forhold i henhold til denne bestemmelse.

Til § 7

Til nr. 1 (§ 175, stk. 6, nr. 17, i lov om investeringsforeninger mv.)

Det foreslås at indsætte et nyt *nr. 17* i § 175, stk. 6, i lov om investeringsforeninger mv., hvorefter Finanstilsynet kan videregive fortrolige oplysninger til undersøgelsesudvalg nedsat af Europa-Parlamentet i henhold til artikel 226 i Traktaten om Den Europæiske Unions Funktionsmåde (TEUF).

Baggrunden for den foreslåede ændring er, at tavshedspligtsbestemmelserne i CRD IV blev ændret ved boligkreditdirektivet. Det fremgår således af artikel 54a i CRD IV, at artikel 53 og 54 ikke berører de undersøgelsesbeføjelser, der er tillagt Europa-Parlamentet i henhold til artikel 226 i TEUF. Artikel 53 og 54 i CRD IV indeholder regler om tavshedspligt og anvendelse af fortrolige oplysninger.

I henhold til artikel 226 i TEUF kan Europa-Parlamentet, efter anmodning fra en fjerdedel af sine medlemmer, nedsætte et midlertidigt undersøgelsesudvalg, der skal undersøge påstande om overtrædelser eller om fejl eller forsømmelser i forbindelse med gennemførelsen af EU-retten. For at kunne foretage de hjemlede undersøgelser er det nødvendigt, at undersøgelsesudvalget har adgang til at få udleveret fortroligt materiale.

Det fremgår af artikel 198 i Europa-Parlamentets forretningsorden (juli 2014), at Europa-Parlamentet kan anvende bestemmelsen til at nedsætte et undersøgelsesudvalg til at undersøge påstande om overtrædelser af EU-retten eller om fejl eller forsømmelser i forbindelse med gennemførelsen af EU-retten, hvad enten disse skulle være begået af en EU-institution eller et EU-organ, af en offentlig myndighed i en medlemsstat eller af personer, som i henhold til EU-retten er bemyndiget til at anvende denne.

Finanstilsynets ansatte er i medfør af § 175 i lov om investeringsforeninger mv. pålagt en særlig tavshedspligt. Denne skærpede tavshedspligt går videre end den tavshedspligt, der i medfør af § 27, stk. 1, i forvaltningsloven påhviler alle offentligt ansatte. § 175, stk. 4-6, i lov om investeringsforeninger mv. beskriver de kernetilfælde, hvor der inden for rammerne af tavshedspligtsbestemmelsen kan videregives fortrolige oplysninger.

§ 175 i lov om investeringsforeninger mv. indeholder ikke hjemmel til, at Finanstilsynet kan videregive fortrolige oplysninger til undersøgelsesudvalg nedsat af Europa-Parlamentet. Det foreslås derfor med § 175, stk. 6, nr. 17, i lov om investeringsforeninger mv. at etablere en mulighed for Finanstilsynet til at videregive fortrolige oplysninger til disse undersøgelsesudvalg. Bestemmelsens krav om, at undersøgelsesudvalget skal være nedsat af Europa-Parlamentet i henhold til artikel 226 i TEUF betyder, at andre former for undersøgelsesretter ikke kan få oplysninger om fortrolige forhold i henhold til denne bestemmelse.

Til § 8

Til nr. 1 (§ 66 a, stk. 5, nr. 15, i lov om tilsyn med firmapensionskasser)

Det foreslås at indsætte et nyt *nr. 15* i § 66 a, stk. 5, i lov om tilsyn med firmapensionskasser, hvorefter Finanstilsynet kan videregive fortrolige oplysninger til undersøgelsesudvalg nedsat af Europa-Parlamentet i henhold til artikel 226 i Traktaten om Den Europæiske Unions Funktionsmåde (TEUF).

Baggrunden for den foreslåede ændring er, at tavshedspligtsbestemmelserne i CRD IV blev ændret ved boligkreditdirektivet. Det fremgår således af artikel 54a i CRD IV, at artikel 53 og 54 ikke berører de undersøgelsesbeføjelser, der er tillagt Europa-Parlamentet i henhold til artikel 226 i TEUF. Artikel 53 og 54 i CRD IV indeholder regler om tavshedspligt og anvendelse af fortrolige oplysninger.

I henhold til artikel 226 i TEUF kan Europa-Parlamentet, efter anmodning fra en fjerdedel af sine medlemmer, nedsætte et midlertidigt undersøgelsesudvalg, der skal undersøge påstande om overtrædelser eller om fejl eller forsømmelser i forbindelse med gennemførelsen af EU-retten. For at kunne foretage de hjemlede undersøgelser er det nødvendigt, at undersøgelsesudvalget har adgang til at få udleveret fortroligt materiale.

Det fremgår af artikel 198 i Europa-Parlamentets forretningsorden (juli 2014), at Europa-Parlamentet kan anvende bestemmelsen til at nedsætte et undersøgelsesudvalg til at undersøge påstande om overtrædelser af EU-retten eller om fejl eller forsømmelser i forbindelse med gennemførelsen af EU-retten, hvad enten disse skulle være begået af en EU-institution eller et EU-organ, af en offentlig myndighed i en medlemsstat eller af personer, som i henhold til EU-retten er bemyndiget til at anvende denne.

Finanstilsynets ansatte er i medfør af § 66 a i lov om tilsyn med firmapensionskasser pålagt en særlig tavshedspligt. Denne skærpede tavshedspligt går videre end den tavshedspligt, der i medfør af § 27, stk. 1, i forvaltningsloven påhviler alle offentligt ansatte. § 66 a, stk. 3-5, i lov om finansiel virksomhed beskriver de kernetilfælde, hvor der inden for rammerne af tavshedspligtsbestemmelsen kan videregives fortrolige oplysninger.

§ 66 a i lov om tilsyn med firmapensionskasser indeholder ikke hjemmel til, at Finanstilsynet kan videregive fortrolige oplysninger til undersøgelsesudvalg nedsat af Europa-Parlamentet. Det foreslås derfor med § 66 a, stk. 5, nr. 15, i lov om tilsyn med firmapensionskasser at etablere en mulighed for Finanstilsynet til at videregive fortrolige oplysninger til disse undersøgelsesudvalg. Bestemmelsens krav om, at undersøgelsesudvalget skal være nedsat af Europa-Parlamentet i henhold til artikel 226 i TEUF betyder, at andre former for undersøgelsesretter ikke kan få oplysninger om fortrolige forhold i henhold til denne bestemmelse.

Til § 9

Det foreslås i *stk. 1*, at loven træder i kraft den 3. juli 2015, jf. dog de foreslåede stk. 2 og 3.

Det foreslås i *stk. 2* at de foreslåede ændringer, som er affattet ved lovforslagets § 2, nr. 2 og 5, træder i kraft den 1. april 2015.

Det foreslås i *stk. 3* at de foreslåede ændringer, som er affattet ved lovforslagets § 1, § 2, nr. 1, 3, 4, 6-8, og §§ 4-8 træder i kraft den 21. marts 2016. Disse ændringer gennemfører direktiv 2014/17/EU. Gennemførelsesfristen for direktivet er den 21. marts 2016.

Det foreslås i *stk. 4*, at lovens § 1 har virkning for kreditaftaler, der indgås efter lovens ikrafttræden, hvilket svarer til direktivets artikelartikel 43. Tidspunktet for en forbrugers accept af et kredittilbud, bliver således afgørende for, om de foreslåede ændringer af kreditaftaleloven finder anvendelse på den pågældende kreditaftale.

Realkreditinstitutters tilbud gælder typisk i op til 6 måneder, således, at tilbuddet på ethvert tidspunkt inden for denne periode kan accepteres af forbrugeren.

Det foreslås på den baggrund i *stk. 2*, 2. pkt., at kreditgiver eller i givet fald kreditformidler dog i perioden fra den 21. september 2015 til den 21. marts 2016 kan vælge at anvende denne lovs bilag 1 og 2 ved opfyldelsen af pligten efter de nu gældende regler til at meddele forbrugeren oplysninger forud for aftaleindgåelse ved kreditaftaler, der sikres ved pant eller anden rettighed knyttet til fast ejendom. Herved får kreditgiverne mulighed for at indrette sig på de nye krav frem mod 21. marts 2016, uden at ændre på den acceptfrist, som kreditgiverne sædvanligvis anvender for deres tilbud.

Der foreslås i *stk. 5* en overgangsordning i overensstemmelse med det, der følger af artikel 43 i boligkreditdirektivet. Det betyder, at de boligkreditformidlere, som allerede den 21. marts 2016 i Danmark udøver de boligkreditformidlingsaktiviteter, som er defineret i § 2 i lov om finansielle rådgivere, som affattet ved denne lovs § 3, stk. 6., og som endnu ikke er meddelt tilladelse i overensstemmelse med betingelserne i § 3, stk. 1, i lov om finansielle rådgivere, kan fortsætte disse aktiviteter indtil 21. marts 2017. Overgangsordningen giver alene adgang til for en boligkreditformidler, der ønsker at benytte sig heraf til at udøver disse aktiviteter i Danmark.

Med forslaget til *stk. 6* skal boligkreditformidlere, der udøver boligkreditformidlingsaktiviteter, som det fremgår af § 2 i lov om finansielle rådgivere, inden den 20. marts 2014 overholde de kompetencekrav, som Finanstilsynet udsteder i medfør af § 6, stk. 2, i lov om finansielle rådgivere, som ændret ved § 3, stk. 13, i dette lovforslag, senest den 21. marts 2017.

Med bestemmelsen gennemføres artikel 43, stk. 3, i boligkreditdirektivet.

Med forslaget til *stk. 7* skal virksomheder, der forud for lovens ikrafttræden har påbegyndt virksomhed, som kræver tilladelse efter § 3 i lov om ejendomskreditselskaber, have indgivet ansøgning til Finanstilsynet om tilladelse til at virke som ejendomskreditselskab senest den 21. marts 2017. De omfattede virksomheder kan herefter forsætte med sine erhvervsmæssige boligkreditaktiviteter, frem til Finanstilsynet har færdigbehandlet ansøgningen.

Baggrunden for forslaget er, at der er tale om regulering af et område, som ikke tidligere har været tilsynsbelagt. På den baggrund vurderes det rimeligt at give de virksomheder, som allerede har etableret sig med denne aktivitet, mulighed for at gøre sig bekendt med de nye regler og tid til at indrette sig på, hvad der kræves af at være ejendomskreditselskab under tilsyn. Således gives der sådanne virksomheder med den foreslåede overgangsbestemmelse mulighed for at fortsætte sin virksomhed i en periode efter lovens ikrafttræden den 21. marts 2016.

Det foreslås med *stk. 8* at såfremt en person eller en virksomhed ikke allerede har etableret sig i selskabsform, som det kræves efter § 3, stk. 1, nr. 1, i lov om ejendomskreditselskaber, og det kan dokumenteres at personen eller virksomheden har udøvet virksomheden med erhvervsmæssig ydelse af kredit mod sikkerhed i fast ejendom til beboelse forud for den 21. marts 2014, kan denne virksomhed opretholdes i en periode på 5 år. I denne periode kan personen eller den pågældende virksomhed beslutte enten at ændre selskabsform i overensstemmelse med kravet om, at dette skal ske i selskabsform eller helt at ophøre med aktiviteterne.

Med forslaget til *stk. 9* fastsættes det, at såfremt personer, som ved lovens ikrafttrædelse kan dokumentere, at de forud for lovens ikrafttrædelse har besat poster i direktionen eller bestyrelsen i en virksomhed, som udøver aktiviteter omfattet af lovforslagets affattelse af § 1, stk. 2, nr. 2, i lov om ejendomskreditselskaber, skal disse personer ikke ved ansøgning om tilladelse i henhold til § 3 i lov om ejendomskreditselskaber opfylde kravene til egnethed og hæderlighed, jf. § 3, stk. 1, nr. 2, jf. § 4, forudsat at forholdene vedrørende egnethed og hæderlighed er indtruffet før lovens ikrafttræden.

Hvis der derimod for et ledelsesmedlem, som er omfattet af overgangsbestemmelsen i stk. 2, er indtruffet forhold i henhold til lov om ejendomskreditselskaber efter lovens ikrafttrædelse, vil Finanstilsynet ikke kunne meddele tilladelse. Tilsvarende gælder for den ledelsesansvarlige i en virksomhed, der drives som interessentskab eller enkeltmandsvirksomhed. Disse personer vil derfor kunne fortsætte i deres stilling eller hverv, uanset om de ikke på tidspunktet for lovens ikrafttrædelse opfylder betingelserne, idet konsekvenserne i givet fald vil være, at vedkommende enten kan miste sit hverv, eller at selskabet ikke kan få tilladelse, så længe den pågældende bestrider stillingen. Eksempelvis, fordi vedkommende er dømt for en strafbar overtrædelse eller er gået konkurs som angivet i § 4, stk. 2, nr. 1 og 2, i lov om ejendomskreditselskaber.

Med forslaget til *stk. 10* gives virksomheder, som allerede har opnået en tilladelse som pantebrevselskab efter de nugældende regler, en mulighed for at fortsætte sine aktiviteter under den samme

betegnelse frem til 21. marts 2021. Efter denne dato vil disse aktiviteter som i dag sker under betegnelsen pantebrevselskab alene kunne ske under den i dette forslag introducerede betegnelse ejendomscreditselskab. Overgangsordningen giver et eksisterende pantebrevsselskab tilstrækkelig tid til at foretage ændring af betegnelsen over for omverden.

Til § 10

Bestemmelsen angår lovens territoriale gyldighed.

Den foreslåede bestemmelses *stk. 1* indebærer, at loven ikke gælder for Færøerne og Grønland.

Efter den foreslåede bestemmelses *stk. 2*, kan lovens § 1 (ændring af lov om kreditaftaler) dog ved kongelig anordning helt eller delvis sættes i kraft for Grønland med de grønlandske forhold tilsiger.

Sagsområdet vedrørende formueret, hvortil lov om kreditaftaler henhører, er overtaget af Færøerne. Lovens § 1 skal derfor ikke kunne sættes i kraft for Færøerne.

Det foreslås endvidere i *stk. 3*, at lovens §§ 2-8 (ændring af lov om finansiel virksomhed, lov om finansielle rådgivere og lov om pantebrevsselskaber) kan sættes i kraft for Færøerne og Grønland med de færøske og grønlandske forhold tilsiger.

UDKAST