

Vejledning til bekendtgørelse om god skik for boligkredit

Bekendtgørelsen er udstedt med hjemmel i § 43, stk. 2 og 3, og § 373, stk. 4, i lov om finansiel virksomhed, § 7, stk. 2 og § 26, stk. 4 i lov om finansielle rådgivere og boligkreditformidlere, og § 8 a, stk. 2, og § 22, stk. 4, i lov om ejendomskreditselskaber, og udfylder disse loves bestemmelser om, at virksomheden skal handle i overensstemmelse med redelig forretningsskik og god praksis inden for virksomhedsområdet. Bekendtgørelse om god skik for boligkredit gennemfører visse af boligkreditdirektivets¹ bestemmelser samt viderefører en række af reglerne om god skik for ydelse af lån med pant i fast ejendom, som tidligere fandtes i god skik bekendtgørelsens §§3-6, §§ 8-13, §§ 15-16 og 20 samt god skik for finansielle rådgivere.

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

Såfremt en virksomhed ikke overholder bekendtgørelsens regler, kan Finanstilsynet påbyde virksomheden at berigtige de forhold, der strider imod bekendtgørelsens regler. Unnlader virksomheden at efterkomme et påbud, kan den straffes med bøde. Virksomheden kan også straffes med bøde i tilfælde af grove førstegangsovertrædelser af visse af bekendtgørelsens regler.

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

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

Virksomheden bør varsle i rimelig tid, at den overgår til elektronisk kommunikation, hvis den hidtil har anvendt skriftlig kommunikation. 3 måneder vil som udgangspunkt være rimelig tid.

Kapitel 1

Anvendelsesområde

§ 1

Anvendelsesområdet for bekendtgørelsen er de virksomheder, der yder eller formidler boligkredit-aftaler.

Det vil sige danske penge- og realkreditinstitutter, som driver virksomhed her i landet, herunder de udenlandske kreditinstitutter der driver virksomhed her i landet gennem filialetablering eller græn-

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

seoverskridende tjenesteydervirksomhed. Hertil kommer de danske boligkreditformidlere, som er omfattet af lov om finansielle rådgivere og boligkreditformidlere. Udenlandske boligkreditformidlere er omfattet i det omfang, der drives virksomhed gennem filialetablering her i landet.

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

Af stk. 2 fremgår, at bekendtgørelsen også omfatter boligkreditaftaler indgået med juridiske personer. Det betyder at andelsboligforeninger, som hovedregel er omfattet af bekendtgørelsen. Disse foreninger skal derfor have udleveret et skema, jf. bekendtgørelsens bilag 2, når de optager lån med pant i fast ejendom.

Bekendtgørelsens bestemmelser er alene gældende for aftaleforholdet mellem den enkelte virksomhed og den enkelte forbruger.

§§ 15-16 og 21 finder, jf. stk.3, ikke anvendelse ved aftaler om boligkredit med en hovedstol på 100.000 kr. eller mindre. Denne undtagelse er begrundet i, at de særlige regler om rådgivning om lån med pant i fast ejendom har til formål at beskytte forbrugere, der optager større lån i forbindelse med køb af fast ejendom. Lån på eller under 100.000 kr. vil ofte have karakter af lån til forbrug. Hvis der samtidig optages flere lån med sikkerhed i samme faste ejendom og i samme institut, finder §§15-16 og 21 dog anvendelse, hvis lånenes hovedstol tilsammen udgør over 100.000 kr.

Stk. 3 undtager kun rådgivningsforpligtelsen for små lån efter §§ 15-16 og 21. De almindelige rådgivningsregler efter § 11 finder derfor forsat anvendelse. Det er efter § 11, ikke muligt for en boligkreditgiver at udbyde lån med pant i fast ejendom uden rådgivning.

Det er lånets hovedstol og ikke pantebrevets størrelse, der er afgørende for, om undtagelsesbestemmelsen i stk. 3 finder anvendelse.

§ 2

Bestemmelsen regulerer forholdet mellem virksomheder, der udbyder andre virksomheders produkter. Således skal virksomhederne, når de formidler hinandens produkter, have en klar indbyrdes aftale om afsætning og rådgivning. Bestemmelsen er ikke til hinder for, at det som led i arbejdsdelingen mellem de finansielle virksomheder aftales, at nogle af kravene efter bekendtgørelsen forsat opfyldes af den finansielle virksomhed, som står bag produktet.

Kapitel 2

Definitioner

§ 3

§ 3 indeholder definitioner af de i bekendtgørelsen anvendte begreber.

1) Boligkreditaftale

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

det omfang der er tale om pant i en ejendom, der både anvendes til erhverv og beboelse, vil boligkreditaftalen være omfattet i det omfang ejendommen hovedsagligt anvendes til beboelse. Pantet i ejendommen kan være både direkte eller indirekte eller der kan være tale om sikkerhed i form af et skadesløsbrev. Mellemlfinansiering vil være omfattet i det omfang måden, som finansieringen sker på, rummes af definitionen på en boligkreditaftale. Et andelsboliglån med pant i andelsboligen vil ligeledes være, omfattet når det ydes af en kreditgiver erhvervsmæssigt.

2) Rådgivning

Bekendtgørelsen definerer rådgivning på samme måde, som i bekendtgørelsen om god skik for finansielle virksomheder § 8, stk. 1. Der er således ikke forskel på indholdet i rådgivningsbegrebet, som det anvendes i henholdsvis god skik for finansielle virksomheder og i god skik for boligkredit. Rådgivning omfatter personlige anbefalinger til forbrugeren, vejledninger, herunder oplysninger om risici forbundet med en given disposition, og oplysninger om de umiddelbare konsekvenser af forbrugers valgmuligheder. Der er tale om en lovpligtig tjeneste i forbindelse ydelsen af en boligkreditaftale.

3) Rådgivningstjenester

Rådgivningstjenester er aktiviteter som virksomheden yder uafhængigt af boligkreditaftalen. Der er således tale om en separat ydelse, som ydes af en erhvervsdrivende.

Rådgivningstjenester består i personlige anbefalinger til en forbruger, som vedrører en eller flere transaktioner ydet i forbindelse med boligkreditformidlingsaktiviteter eller en forbrugers indgåelse af en boligkreditaftale. Der skal være tale om personlige anbefalinger af et eller flere produkter til forbrugeren, som virksomheden har udvalgt til denne. Rådgivningstjenesterne er alene tilknyttet den boligkreditaftale, som kunden indgår, og ikke andre finansielle produkter. Rådgivningstjeneste begrebet er en gennemførelse af boligkreditdirektivets rådgivningstjenestebegreb i artikel 4, nr.21. Ydelsen af en rådgivningstjeneste i form af en personlig anbefaling kan, men skal ikke kombineres med andre aspekter af ydelsen eller formidlingen af boligkredit. Med henvisningen til nr. 4, tydeliggøres det, at der er tale om en separat tjeneste i forhold til de aktiviteter som en boligkreditformidler i øvrigt yder.

4) Boligkreditformidler

Ved en boligkreditformidler forstås en virksomhed, der erhvervsmæssig præsenterer boligkreditaftaler til forbrugere som led i dennes hoved- eller bibeskæftigelse. Der kan være tale om enkeltmandsfirmaer eller større virksomheder.

Hovedparten af boligkreditformidlere vil være pengeinstitutter, som formidler boligkreditaftaler fra realkreditforeningerne.

Omfattet af begrebet er imidlertid også en række virksomheder, som ikke optræder som kreditgiver selv, men som yder tjenester i form af rådgivningstjenester, og som mod et vederlag præsenterer eller tilbyder boligkreditaftaler til en forbruger, indgår boligkreditaftaler med forbrugeren på kreditgivers vegne, yder rådgivningstjenester om eller administrerer boligkreditaftaler.

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.

5) Boligkreditgiver

En boligkreditgiver er en virksomhed, som yder en boligkreditaftale til en forbruger, som led i sit erhverv. Det betyder, at en privat person, som tilbyder et familielån mod pant i en fast ejendom, eller en offentlig myndighed, som tilbyder et lån mod pant i fast ejendom, ikke vil blive betragtet som en boligkreditgiver. Derimod vil et ejendomskreditselskab eller penge- eller realkreditinstitut, som tilbyder et lån mod pant i en fast ejendom være en boligkreditgiver.

6) Tilknyttet boligkreditformidler

Ved en tilknyttet boligkreditformidler forstås en boligkreditformidler, der handler på vegne af, og på fuldt og ubetinget ansvar af en boligkreditgiver, en gruppe af boligkreditgivere eller et antal af boligkreditkreditgivere, der ikke repræsenterer et flertal af markedet. Vurderingen af et markeds størrelse skal ske på basis af antallet af udbydere, der er inden for den enkelte produktkategori. Det afgørende er, at en tilknyttet boligkreditformidler altid handler på en boligkreditgivers ansvar. Typisk vil et pengeinstitut efter danske regler have et selvstændigt ansvar og derfor ikke falde ind under denne bestemmelse.

11) Varigt medium

Bekendtgørelsen stiller i flere bestemmelser krav om, at informationer/aftaler etc. skal foreligge i papirformat eller på et andet varigt medium, f.eks. som en elektronisk fil, som forbrugeren selv kan gemme elektronisk eller printe ud. Det afhænger af aftaleforholdet mellem forbrugeren og virksomheden, i hvilket omfang kommunikation i et løbende aftaleforhold kan ske i elektronisk form. Begrebet varigt medium skal fortolkes i overensstemmelse med det tilsvarende begreb, som anvendes i kreditaftaleloven § 4, nr. 13.

Det vil derfor være muligt at aftale, at al kommunikation mellem forbrugeren og virksomheden sker i elektronisk form. Såfremt aftaleforholdet ikke regulerer i hvilken form, kommunikation skal foregå, vil virksomheden kunne anvende

Kapitel 3

Generelle bestemmelser om god skik ved ydelse af boligkreditaftaler

§ 4

Bestemmelsen er så vidt angår finansielle virksomheder et supplement til § 43, i lov om finansiell virksomhed og pålægger bl.a. boligkreditgiverne at tilrettelægge deres virksomhed således, at forbrugeren gives mulighed for at træffe sit valg på et velinformeret grundlag. For de boligkreditformidlere, der ikke er finansielle virksomheder, er der tale om et supplement til reglen i § 7, i lov om finansielle rådgivere og boligkreditformidlere, og for så vidt angår ejendomskreditselskaber supplerer denne regel god skik reglen § 8a, i lov om ejendomskreditselskaber.

Reglen om god skik er begrundet i hensynene til forbrugerne, konkurrenterne og andre erhvervsdrivende samt almene samfundsinteresser. Reglen skal sikre, at kunder i forbindelse med indgåelsen af boligkreditaftaler, som for mange forbrugere er den største enkeltstående finansielle transaktion, kan have tillid til markedet og de virksomheder, der agerer på dette marked. God skik reglerne bi-

drager således til et velfungerende marked for boligkredit. Der er tale om en retlig standard, som skal fortolkes i overensstemmelse med de til enhver tid gældende samfundsnormer. Reglen gennemfører boligkreditdirektivets artikel 7.

I det følgende gives en række eksempler på krav, der følger af § 4.

Reglen indebærer at et realkreditinstitut eller et pengeinstitut ved modtagelsen af en ansøgning om et realkreditlån eller lån finansieret ved udstedelse af særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer skal oplyse, hvor lang tid der må påregnes at gå, før et eventuelt lånetilbud til forbrugeren foreligger, hvis låneansøgningen ikke forventes at kunne behandles inden rimelig tid.

Forpligtelsen indebærer også, at markedsføringsmateriale skal indeholde en afbalanceret beskrivelse af produktets egenskaber og de risici, der er forbundet med produktet. Materialet skal kunne forstås og læses af en gennemsnitsforbruger.

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

Reglerne om god skik for boligkredit skal ofte vurderes i forhold til andre regler uden for den lovgivning, som en boligkreditgiver og en boligkreditformidler tillige skal overholde.

Såfremt en boligkreditgiver/boligkreditformidler handler i strid med anden forbrugerbeskyttelseslovgivning, der ikke er offentligretligt sanktioneret, kan Finanstilsynet gribe ind, fordi der kan foreligge en overtrædelse af § 4.

Der henvises til Finanstilsynets hjemmeside, www.finanstilsynet.dk, hvor der findes en oversigt over afgørelser vedrørende god skik for finansielle virksomheder.

§ 5

§ 5 indeholder et forbud mod vildledning samt aggressiv og utilbørlig markedsføring og gennemfører artikel 6 og 7 i Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2005/29/EF af 11. maj 2005 om virksomhedernes urimelige handelspraksis over for forbrugerne på det indre marked og om ændring af Rådets direktiv 84/450/EØF og Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 97/7/EF, 98/27/EF og 2002/65/EF og Europa Parlamentets og Rådets forordning (EF) nr. 2006/2004, (direktivet om urimelig handelspraksis). Bestemmelsen svarer i vidt omfang til markedsføringslovens vildledningsforbud i § 3 og skal derfor fortolkes i overensstemmelse med denne bestemmelse.

For at markedsføringen strider mod § 5, er det både efter stk. 1 og 2 en betingelse, at markedsføringen skal være egnet til mærkbart at forvride forbrugernes økonomiske adfærd på markedet. Mar-

kedsføringen skal således have en kommerciel effekt i form af, at den retsstridige handling skal have eller må kunne forventes at have en indvirkning på kundens økonomiske dispositioner.

Ved vurderingen af hvorvidt et forhold er egnet til at vildlede forbrugeren og dermed påvirke forbrugers økonomiske adfærd, vil der blive taget udgangspunkt i, hvordan en gennemsnitskunde vil opfatte markedsføringen.

Dette begreb skal fortolkes i overensstemmelse med begrebet gennemsnitsforbruger, således som dette begreb er fastlagt af EF-domstolens praksis i relation til direktiv 84/450/EØF om vildledning. Her er udgangspunktet en under hensyntagen til sociale, kulturelle og sproglige forhold almindelig oplyst, rimeligt opmærksom og velunderrettet gennemsnitsforbruger.

Hvis en markedsføring er rettet mod en særlige gruppe, skal bedømmelsen efter stk. 1 og 2 foretages i forhold til et gennemsnitligt medlem af denne gruppe i overensstemmelse med direktivet om urimelig handelspraksis artikel 5, stk. 2, litra b. Hvis en virksomhed med rimelighed kan forventes at forudse, at anvendelsen af en given praksis må formodes kun at forvride den økonomiske adfærd hos en klart identificeret gruppe af forbrugere, som er særligt sårbare på grund af deres mentale eller fysiske handicap, alder eller godtroenhed, skal bedømmelsen foretages med udgangspunkt i et gennemsnitligt medlem af denne gruppe, jf. direktivet om urimelig handelspraksis artikel 5, stk. 3.

Vildledningen kan berøre et eller flere elementer i markedsføringen. Vildledningen kan vedrøre et produkts eksistens eller art, f.eks. ved markedsføring som fejlagtigt angiver, at en virksomhed udbyder et bestemt produkt, uden at det er tilfældet. Vildledningen eller de urigtige angivelser kan også gå på prisen eller den måde, hvorpå prisen beregnes eller på en særlig prismæssig fordel. Der kan være tale om vildledende eller urigtige udsagn om f.eks. samlerabatter og tilbud.

Der vil også være tale om en overtrædelse af bestemmelsen, såfremt en virksomhed fremsætter vildledende eller urigtige angivelser om et produkts væsentligste egenskaber.

Der vil også være tale om vildledning, såfremt de oplysninger, som gives i markedsføringen, er faktisk korrekte, men de gives på en måde, som i kraft af den generelle fremstillingsform, vildleder eller er egnet til at vildlede. Som eksempel kan nævnes markedsføring, som umiddelbart giver den, som markedsføringen er rettet imod indtryk af, at der er særlige fordele knyttet til et produkt, men hvor man ved en nøje gennemlæsning af annoncen kan konstatere, at dette ikke er tilfældet. Tilsvarende gør sig gældende for markedsføring, hvor det i modstrid med sandheden gøres gældende, at modtageren af markedsføringsmaterialet er særligt udvalgt til at modtage et godt tilbud.

Markedsføringen kan i øvrigt være vildledende, hvis virksomheden undlader at give en række oplysninger, herunder oplysninger som skal gives efter denne bekendtgørelse eller præsenterer dem på en uklar, uforståelig, dobbelttydig eller i øvrigt uhensigtsmæssig måde. I vurderingen af, om der er tale om en væsentlig udeladelse, skal der dog tages hensyn til den sammenhæng, hvori markedsføringen forekommer, herunder alle forhold og begrænsninger, som er knyttet til det anvendte kommunikationsmiddel. Samtidig vil der skulle tages hensyn til eventuelle foranstaltninger, som den finansielle virksomhed har truffet for at gøre oplysninger tilgængelige i andre former for markedsføring. Der kan dog være visse essentielle oplysninger, som det under alle omstændigheder vil være vildledende at udelade selv ved reklamering i medier med begrænsninger i tid og rum. Den endelige

afgørelse af, om der foreligger en overtrædelse vil, som hidtil, bero på en konkret vurdering af den specifikke markedsføring.

§ 5, stk. 2 indeholder et forbud mod markedsføring af boligkreditaftaler, som i sit indhold, sin form eller den anvendte fremgangsmåde er vildledende, aggressiv eller udsætter forbrugerne for en utilbørlig påvirkning. Som eksempler på markedsføring, der er i strid med stk. 2 kan nævnes følgende eksempler:

Hvis virksomheden opstiller byrdefulde og uforholdsmæssig omfattende hindringer, som ikke er af kontraktuel karakter, når forbrugeren ønsker at udøve sine rettigheder i forbindelse med en låneaftale, herunder at ophæve denne eller vælge et andet produkt. Som eksempel kan nævnes en virksomhed, som det i praksis er umuligt at kommunikere med, fordi virksomheden ikke besvarer telefonopkald og nægter at modtage breve.

Trusler om at træffe foranstaltninger, som ifølge loven ikke kan træffes. Som eksempel kan nævnes, at en virksomhed foranlediger forbrugeren til at betale et vederlag ved at true med inkasso eller registrering i et kreditoplysningsbureau, selv om de lovgivningsmæssige betingelser for at tage sådanne skridt ikke er opfyldt.

Forhold, som vurderes at være i strid med vildledningsforbuddet i § 5, vil ligeledes være i strid med bestemmelsen i § 4 om, at virksomheden skal handle redeligt og loyalt over for sine kunder. § 4 kan derfor anvendes som et supplement til § 5, således at forhold, der ligger på grænsen af eller falder uden for § 5, vil kunne være i strid med § 4.

I bilag 1 er opregnet former for adfærd, der under alle omstændigheder er urimelige i forbrugerforhold, og derfor ikke er tilladt. I disse tilfælde skal det derfor ikke påvises, at adfærden er egnet til mærkbart at forvride forbrugerens økonomiske adfærd på markedet, jf. § 5, stk. 1 og 2.

Overtrædelse af § 5 er strafbelagt, jf. § 27, stk. 1.

§ 6

§ 6 om oplysningspligt i forbindelse med købsopfordringer gennemfører artikel 7, stk. 4, i Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2005/29/EF af 11. maj 2005 om virksomhedernes urimelige handelspraksis over for forbrugerne på det indre marked og om ændring af Rådets direktiv 84/450/EØF og Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 97/7/EF, 98/27/EF og 2002/65/EF og Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EF) nr. 2006/2004, (direktivet om urimelig handelspraksis).

Bestemmelsen svarer i vidt omfang til § 12 a i markedsføringsloven om købsopfordringer, der gennemfører artikel 7, stk. 4, fra direktivet om urimelig handelspraksis. En opfordring til køb er efter stk. 3 defineret som en kommerciel kommunikation, hvori produktets karakteristika og pris er angivet på en måde, som er passende i forhold til det anvendte kommunikationsmiddel, og hvorved forbrugeren sættes i stand til at foretage et køb. En opfordring til køb er således stadiet umiddelbart før

en forbruger tager kontakt til den erhvervsdrivende for at indgå aftale om køb af en et produkt. Begrebet er i denne bestemmelse et rent offentligretligt begreb.

Definitionen indeholder tre betingelser for, at der foreligger en opfordring til køb. Der skal for det første angives en karakteristik af produktet og for den andet en pris. Det er for det tredje en betingelse, at disse to oplysninger sætter forbrugeren i stand til at foretage et køb.

I praksis vil det derfor være afgørende, om oplysningerne om produktets karakteristika har en sådan karakter og detaljeringsgrad, at forbrugeren kan foretage et køb. Det er derimod ikke efter definitionen en udtrykkelig betingelse, at den kommercielle kommunikation indeholder en bestillingskupon, telefonnummer eller lignende, for at der foreligger en opfordring til køb. Tilsvarende kan det heller ikke kræves, at en annonce på Internettet er forbundet med en bestillingsfacilitet, hvor forbrugeren kan erhverve den ydelse, som den kommercielle kommunikation omhandler.

Den kommercielle kommunikation kan omfatte enhver form for reklamering, annoncering eller lignende.

En reklame for en virksomhed uden omtale af virksomhedens produkter er ikke opfordringer til køb. Tilsvarende gælder reklamer, hvor et nyt produkt, lanceres uden præciserende oplysninger om det pågældende produkt. Ved omtale af et helt specifikt produkt, vil der kunne foreligge en opfordring til køb, hvis omtalen af det pågældende produkt indeholder centrale faktuelle oplysninger samt pris.

Mange ydelser i forbindelse med boligkreditaftaler er dog så komplekse, at det i praksis ikke vil være muligt at give en så detaljeret beskrivelse af produktet, at der foreligger en købsopfordring. På området for boligkreditydelser vil det derfor kun være markedsføring af meget enkle produkter, der kan udgøre en købsopfordring, f.eks. en gruppelevsfor sikring med dødsfaldsdækning, hvorimod f.eks. markedsføring af realkreditprodukter eller realkreditlignende lån ikke vil udgøre en købsopfordring.

Bestemmelsen opstiller ikke formkrav til de oplysninger, der efter bestemmelsen skal oplyses til forbrugeren i forbindelse med købsopfordringen. For at sikre at forbrugeren får alle oplysningerne i § 6, bør disse oplysninger gives i umiddelbar tidsmæssig forbindelse med købsopfordringen. Det vil derfor ikke være tilstrækkeligt, at der oplyses en internetadresse eller et telefonnummer, hvor oplysningerne kan findes.

Købsopfordringer i form af reklamer, skal indeholde alle de oplysninger, der fremgår af § 6, såfremt de ikke allerede fremgår tydeligt af sammenhængen.

Ifølge stk. 1, nr. 1, skal produktets væsentligste karakteristika oplyses. Såfremt der foreligger en købsopfordring, vil oplysninger om produktets karakteristika imidlertid ofte allerede findes på grund af definitionen på en købsopfordring, jf. ovenfor.

Ifølge stk. 1, nr. 2, skal der oplyses om virksomhedens navn og adresse. Såfremt virksomheden handler på vegne af en anden erhvervsdrivende, skal navnet og adressen på den pågældende erhvervsdrivende oplyses. Såfremt der foreligger en virksomhed, som er almindeligt kendt af de for-

brugere, som købsopfordringen rettes imod, kan adressen anses for at fremgå af sammenhængen. Det vil i dette tilfælde være tilstrækkeligt at oplyse den pågældende virksomheds navn.

Ved en købsopfordring skal der endvidere efter stk. 1, nr. 6, gives oplysning om pris inklusive afgifter.

Bestemmelsen har til formål at give forbrugeren let adgang til at sammenligne prisen på den udbudte boligkreditaftale med andre tilsvarende produkter. Prisen skal derfor omfatte samtlige afgifter og gebyrer, som kunden skal betale for et produkt. Medfører produktets art, at prisen ikke med rimelighed på forhånd kan beregnes, angives den måde, hvorpå prisen beregnes. Det vil ikke være muligt at beregne prisen, hvis en tjenesteydelse kræver yderligere oplysninger om forbrugeren, før prisen kan beregnes.

Overtrædelse af stk. 1 og 2 er strafbelagt, jf. § 27, stk. 1.

§ 7

På området for ydelsen af boligkreditaftaler anses alle aftaler vedrørende boligkredit for væsentlige og skal derfor indgås skriftligt eller på andet varigt medium. Såfremt væsentlige aftaler indgås mundtligt, skal virksomheden efterfølgende bekræfte aftalen i papirformat eller på andet varigt medium.

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

Bestemmelsen stiller ikke krav om en udtømmende opregning af alle aftaleparternes rettigheder og pligter, som følger af dansk ret.

Hvis aftalen er indgået efter forudgående individuel rådgivning, skal de væsentlige forudsætninger for rådgivningen eller rådgivningstjenesten også nedfældes skriftligt. Bestemmelsen finder kun anvendelse, hvis forholdet ikke allerede er omfattet af rådgivningsskemaet i bilag 2.

Stk. 3 og 4 fastslår, at en virksomhed ikke i sine almindelige forretningsvilkår, anvendte standardvilkår eller dokumenter må forbeholde sig en vilkårlig ret til at ændre rente-, gebyr-, bidrag- eller provisionsklausuler på boligkreditaftalen. De omstændigheder eller typer af omstændigheder, der kan udløse ændringer, skal være klart fremhævet i aftalen. Disse kriterier skal således tydeligt fremgå af aftalevilkårene.

Forbuddet mod at forbeholde sig en vilkårlig adgang til at ændre i renter, bidrag eller andet vederlag medfører, at vilkår som f.eks. at ”markedsmæssige forhold” begrunder en renteændring vil være i strid med § 7, stk. 3, medmindre der indsættes en ikke udtømmende række eksempler på, hvad begrebet kan dække over. Tilsvarende gælder for vilkåret ”konkurrencemæssige forhold begrunder en rente- eller gebyrændring”. Såfremt der foretages en ændring, der ikke er begrundet i et af de anførte eksempler, skal dette anføres i den begrundelse for ændringen, som under alle omstændigheder skal gives ved ændringer. Bestemmelsen finder anvendelse for alle boligkreditgivere.

Det fremgår af stk. 4, at ændringer til ugunst for forbrugeren af renter, ikke kan finde sted uden et varsel, som ikke må være kortere end en måned. Dette gælder dog ikke ændringer, der er begrundet i udefrakommende forhold, som boligkreditgiveren ikke har indflydelse på. Således skal ændringer i renten, der skyldes ændringer i en referencesats eller refinansiering af variabelt forrentede lån på baggrund af obligationsudstedelse, meddeles i henhold til kreditaftalelovens § 9, stk. 3 og 4. Ændringer i gebyrer, bidrag eller andet vederlag for boligkredit skal varsles med 3 måneders varsel.

Varsling af ændringer skal begrundes, så forbrugeren har mulighed for at vurdere baggrunden for ændringen og om ændringen har hjemmel i aftalen. Såfremt der er flere begrundelser for en ændring, skal samtlige begrundelser anføres.

Bestemmelsen supplerer kreditaftalelovens § 9, der anfører, at ændringer i renten skal varsles på varigt medium. Bestemmelsen i kreditaftaleloven indeholder imidlertid ikke regler om varslets længde.

Ved enhver ændring i bidrag og ved væsentlige ændringer i andet vederlag eller ved opkrævning af et nyt vederlag skal varslingen ske til kunden ved individuel kommunikation, inden ændringen får virkning. Det vil sige, at ændringen ikke kan gennemføres ved annoncering i dagspressen. Såfremt forbrugeren har ret til at opsige aftalen, skal dette fremgå af varslingen samt i hovedtræk, under hvilke betingelser kunden kan opsige aftalen.

Ved en væsentlig ændring forstås som udgangspunkt en stigning på 10 pct. eller mere af andet vederlag med mindre ændringen er ubetydelig i forhold til hovedydelsens værdi. Ved vurderingen, af om der er tale om en væsentlig ændring, vil det endvidere indgå i vurderingen, om der sker eller er sket hyppige ændringer i det pågældende gebyr. Ved hyppige ændringer vil ændringer under 10 pct. kunne blive anset for en væsentlig ændring, hvis ændringerne samlet set overstiger 10 pct.

Stk. 5 forpligter boligkreditgiveren til at give en begrundelse for en opsigelse af aftalen. Det nærmere indhold af dette kriterium skal forstås i overensstemmelse med Pengeinstitutankenævnets praksis vedrørende pengeinstitutters opsigelse af aftaler med deres kunder. Som eksempel kan det nævnes, at det vil være en saglig begrundelse at opsige en uudnyttet kreditfacilitet med henvisning til, at instituttet vil nedbringe sine risici eller at ændre sin forretningsmodel.

Kapitel 4

Generelt om rådgivningsaftaler og oplysningsforpligtelser for boligkreditformidlere

§ 8

Bestemmelsen omhandler de generelle oplysninger, som en boligkreditformidler skal give forbrugeren før formidlingen af boligkredit finder sted. Der er tale om en række faktuelle oplysninger om virksomheden og omfanget af de tjenester, som tilbydes forbrugeren. Oplysningerne skal bidrage til at sikre størst mulig transparens og forhindre eventuelle interessekonflikter. Oplysningerne skal gives til forbrugeren inden rådgivningen påbegyndes. Oplysningerne i stk. 1 kan gives på en hjemmeside for udsat, at hjemmesiden opfylder betingelserne for et varigt medium.

Efter stk. 2 skal boligkreditformidleren af egen drift oplyse forbrugeren om, at forbrugeren har ret til på anmodning at få oplyst størrelsen af den provision som modtages fra en eller flere boligkreditgivere, såfremt boligkreditformidleren er en ikke-tilknyttet boligkreditformidler.

Efter stk. 3 skal boligkreditformidleren i det omfang en kunde betaler et separat gebyr for boligkreditformidlers tjenester oplyse forbrugeren om i hvilket omfang, at den provision der modtages fra en boligkreditgiver helt eller delvist modregnes i gebyret.

For at en boligkreditgiver skal kunne beregne de årlige omkostninger i procent (ÅOP) korrekt skal boligkreditformidleren meddele størrelsen af det gebyr, som i givet fald betales til boligkreditgiveren. Dette følger af stk. 4. Typisk vil det kræve, at der indgås en aftale om udveksling af disse oplysninger mellem kreditformidler og kreditgiver.

Kapitel 5

Generelle oplysninger om boligkreditgiver skal give i forbindelse med boligkreditaftaler

§ 9

Bestemmelsen fastsætter de generelle minimumsoplysninger, som en boligkreditgiver og en tilknyttet boligkreditformidler skal give forbrugeren, og som skal være til rådighed for forbrugeren til enhver tid på papir, på andet medium eller i elektronisk form.

Der er tale om en række faktuelle oplysninger om virksomheden og de boligkreditaftaler, der tilbydes. Således vil oplysningerne kunne gives via virksomhedens hjemmeside. Det følger af § 9, stk. 2 nr. 2, at boligkreditgiver skal oplyse formålet, hvortil en boligkreditaftale kan anvendes. Denne oplysning skal kun gives, hvis boligkreditgiveren har fastsat begrænsninger i forbindelse med ydelsen af lånet. Ifølge stk. 2, nr. 8, skal virksomheden stille oplysninger til rådighed om forskellige muligheder for tilbagebetaling af en boligkreditaftale. Det vil være tilstrækkeligt, såfremt der gives forbrugeren oplysninger om to forskellige tilbagebetalingsmuligheder for en boligkreditaftale. Det kan i den forbindelse være oplysning om muligheden for tilbagebetaling over en kortere periode eller muligheden for en eventuelle afdragsfri periode.

Ifølge stk. 2, nr.10, skal en virksomhed klart og tydeligt gøre en kunde opmærksom på vilkår i en boligkreditaftale, om at hovedstolen ikke ved udløb er fuldt tilbagebetalt som følge af en løbende ydelsesbetaling, såfremt en boligaftale indeholder sådanne vilkår. Virksomheden skal i dette tilfælde oplyse forbrugeren om forbrugers forpligtelser i henhold aftalen således, at forbrugeren er opmærksom herpå i forbindelse med aftaleindgåelsen. Det følger således af nr. 10, at boligkreditgiveren skal gøre forbrugeren særligt opmærksom på om der, i henhold til boligkreditaftalen vil være en restgæld ved udløb af aftalen mellem forbrugeren og boligkreditgiveren. Denne oplysning skal kun gives, såfremt det er relevant i forhold til den pågældende boligkreditaftale.

Ifølge stk. 2, nr. 11, skal en boligkreditgiver henholdsvis en tilknyttet boligkreditformidler give oplysninger om de vilkår, der direkte vedrører en førtidig indfrielse. Det vil være forskellige oplysninger, der skal gives afhængig af hvilken boligkreditaftale, der er tale om. Således vil der typisk skulle gives flere oplysninger i relation til en førtidig indfrielse af et realkreditlån, hvor der ligger obligationer bag end i forbindelse et lån ydet med direkte pant i en ejendom, hvor der ikke ligger obligationer bag.

Kapitel 6

Standardoplysninger der skal indgå i markedsføring af boligkreditaftaler

§ 10

Bestemmelsen fastsætter regler for boligkreditgiveres markedsføring af boligkreditaftaler. Bestemmelsen gennemfører boligkreditdirektivets artikel 11.

Efter § 10 skal en boligkreditgiver, der markedsfører boligkreditaftaler med oplysninger om en rentesats eller talstørrelse vedrørende omkostninger, give forbrugeren en række standardoplysninger. Disse standardoplysninger fremgår af stk. 2. Oplysningerne skal gives i klart og tydeligt sprog og på en fremtrædende måde ved hjælp af et repræsentativt eksempel, hvor virksomheden anvender de for virksomheden almindelige forudsætninger for lån. En reklame, der derimod udelukkende har til formål at skabe interesse for produktet (teaser), vil derimod ikke udløse en forpligtelse til at meddele standardoplysninger som anført i stk. 2.

I henhold til stk. 2 skal visse af oplysningerne alene gives, hvor det er relevant. Således vil det for et stående lån ikke være relevant at oplyse ydelsernes størrelse jf. nr.7.

Af stk. 3 fremgår, at virksomheden i forbindelse med markedsføringen af boligkreditaftaler, skal give et repræsentativt eksempel der anvender af standardforudsætningerne i bilag 3. Hermed menes et eksempel, som er repræsentativt for den type boligkreditaftaler, som virksomheden udbyder. Det betyder således, at en virksomhed, der alene yder fastforrentede lån, ikke kan anvende et variabelt forrentet lån som et repræsentativt eksempel. Bestemmelsen svarer til artikel 11, stk. 3, i boligkreditdirektivet.

Hvis en virksomhed derimod kun udbyder boligkreditaftaler under andre standardforudsætninger end de i bilag 3 anførte, bør den enkelte virksomheds almindelige anvendte forudsætninger lægges til grund for beregningen af de årlige omkostninger i procent(ÅOP) jf. kreditaftalelovens regler.

Stk. 4 svarer til boligkreditdirektivets artikel 11. Bestemmelsen betyder, at såfremt det er en betingelse for at opnå en boligkreditaftale, at kunden ligeledes indgår en aftale om en accessorisk tjenesteydelse i forbindelse med kreditten, og en sådan aftales omkostninger ikke kan beregnes på forhånd, skal forpligtelsen til at indgå denne aftale også være angivet sammen med de årlige omkostninger i procent.

Kapitel 7

Rådgivning i forbindelse med boligkreditaftaler

§ 11

§ 11 angår rådgivning og ydelsen af rådgivningstjenester i forbindelse med boligkreditaftaler. Rådgivning er en lovbestemt pligt, der følger af bekendtgørelsen. Rådgivningstjeneste er en aftalt ydelse.

Virksomheden skal af egen drift tilbyde en kunde rådgivning, medmindre kunden direkte fraberer sig rådgivningen. Den rådgivning, som virksomheden skal tilbyde, skal baseres på princippet om ”Kend din kunde”, som er den samme standard, der er gældende for den rådgivning finansielle virksomheder yder i forbindelse med andre produkter end boligkredit. Princippet gælder alle typer virk-

somhed, der yder boligkredit. Virksomheder, som yder boligkredit skal foretage en undersøgelse af forbrugerens forhold forud for, at der ydes rådgivning, således at rådgivningen kan tage udgangspunkt i forbrugerens individuelle forhold.

I modsætning hertil skal der i forbindelse med ydelsen af rådgivningstjenester indgås en aftale mellem kunden og virksomheden. Som eksempel på en rådgivningstjeneste, der ydes uafhængigt af ydelsen af lånet, kan nævnes, når virksomheden tilbyder en forbruger låneovervågning for at vurdere, om forbrugeren bør omlægge sine lån. Ved en sådan separat ydelse bør virksomheden klargøre rådgivningstjenestens indhold overfor forbrugeren og i den forbindelse forklare, hvad en låneovervågning går ud på.

Af stk. 2 fremgår det, at virksomheden ved ydelsen af såvel rådgivning som rådgivningstjenester skal sætte sig ind i den enkelte forbrugers forhold, før der rådgives, og der skal tage udgangspunkt i disse forhold således, at forbrugeren interesser varetages på en relevant måde. Virksomheden har efter bestemmelsens stk. 3 en forpligtelse til at handle i forbrugeren interesse i forbindelse med, at den yder rådgivning eller yder en rådgivningstjeneste til forbrugeren.

F.eks. kan et forventet pensionstidspunkt og behov for anskaffelse af større formuegoder have betydning for forbrugerens lånehorisont og dermed for den rådgivning eller rådgivningstjeneste, der skal gives. Den efterspurgte boligkreditaftale har betydning for, hvilke oplysninger det er relevant at indhente. Virksomhed skal tilpasse sin rådgivning henholdsvis rådgivningstjeneste efter den enkelte forbrugers viden og erfaringer med finansielle forhold, så forbrugeren får tilstrækkelige forudsætninger til at kunne træffe sin beslutning.

Virksomheden skal i den forbindelse tage særligt hensyn til svage forbruger, som f.eks. på grund af handicap eller alderdomssvækkelse har vanskeligt ved at varetage deres egne interesser.

For alle virksomheder omfattet af bekendtgørelsen følger det af § 11, at virksomheden ved rådgivning eller ydelsen af rådgivningstjenester til eksisterende kunder, kan tage udgangspunkt i den viden, som kunden i forvejen har, og de oplysninger om kunden, som virksomheden allerede er i besiddelse af. Det bør indgå i overvejelserne af, om virksomheden bør anmode kunden om at opdatere sine oplysninger, hvor gamle disse oplysninger er, og om der er indtrådt væsentlige ændringer i kundens forhold, eksempelvis skilsmisse, nyt arbejde el.lign. For realkreditinstitutter er der, som udgangspunkt ikke behov for at opdatere oplysninger under afvikling af lånet, medmindre kunden retter henvendelse til instituttet vedrørende ændring af lånet.

Ved ydelsen af rådgivning eller rådgivningstjeneste om boligkreditaftaler skal boligkreditgiveren henholdsvis boligkreditformidleren i særlig grad være opmærksom på forbrugerens forhold, på grund af de risici, der er forbundet med lån, hvor renten er variabel, nedsparingslån, afdragsfrie lån eller valutalån.

Særligt ved ydelsen af valutalån vil der påhvile boligkreditgivere henholdsvis boligkreditformidleren en forpligtelse til at rådgive, henholdsvis yde rådgivningstjenester om de særlige risici, der er forbundet med denne lånetype for forbrugeren.

Rådgivningen vil typisk finde sted ved samtaler enten ved personligt fremmøde eller via telefon, men rådgivningen kan også foregå skriftligt, herunder via digital kommunikation.

I alle situationer er det nødvendigt at have for øje, at såvel rådgivningen som rådgivningstjenesten skal tilpasses den enkeltes behov i forhold til at kunne træffe informerede valg.

Stk. 2, 1. og 2. pkt., er udtryk for, at rådgivningen skal opfylde den professionelle standard, som gælder på det pågældende rådgivningsområde. Den professionelle standard gælder for ydelsen af såvel rådgivning som rådgivningstjenester.

Stk. 2, 3. pkt., om oplysning om risici skal sammenholdes med § 15, stk. 4, samt bilag 2 om muligheden for kurssikring. I forbindelse med optagelse af lån i fremmed valuta skal der oplyses om betydningen af valutakursændringer for ydelser i henhold til lånet, herunder i kombination med en eventuel rentestigning.

Stk. 4, er en gennemførelse af boligkreditdirektivets artikel 22, stk. 2. Bestemmelsen foreskriver, at virksomheden skal oplyse forbrugeren om, i hvilket omfang den anbefaling, som gives forud for rådgivningstjenesten, alene baserer sig på virksomhedens egne produkter eller på en lang række af produkter på markedet. Derudover skal der gives forbrugeren oplysninger om evt. gebyr, der skal betales for rådgivningstjenesten. Oplysningerne skal gives på papir eller andet varigt medium.

Stk. 5, fastslår, at når en virksomhed, som ikke betegner sig som uafhængig yder rådgivningstjenester den, skal oplyse forbrugeren, om at der ikke er tale om en uafhængig rådgivningstjeneste. Det skal i den forbindelse oplyses at rådgivningstjenesten kun omfatter de produkter, som virksomheden rådgiver om. Dette gælder dog ikke, hvis virksomheden kan dokumentere, at rådgivningstjenesten er uafhængig. Dette vil være tilfældet, når resultatet af rådgivningstjenesten, hverken direkte eller indirekte påvirker den finansielle virksomheds indtjening.

Oplysning efter stk. 5 skal gives i starten af forløbet.

Stk. 6, omhandler de virksomheder, som ikke betegner sig som uafhængige. Disse skal på grundlag af deres generelle markedskendskab informere forbrugeren om relevante produkter på markedet. Stk. 6 er relevant, hvis der på markedet findes typer af boligkreditaftaler, der ikke svarer til de af virksomheden formidlede eller markedsførte boligkreditaftaler, og disse øvrige typer er relevante for forbrugeren. I sådanne tilfælde skal der gives overordnet information om de relevante boligkredit typer, men der skal ikke oplyses om enkeltheder vedrørende konkurrerende produkter eller konkrete priser. Der henvises til omtalen af § 15, hvor sammenhængen mellem § 15 og § 11, stk. 6, uddybes.

Af stk. 7 fremgår det, at virksomheden skal tage et tilstrækkeligt stort antal boligkreditaftaler i betragtning, når der ydes rådgivning og rådgivningstjenester. En boligkreditgiver kan efter bestemmelsen begrænse sin rådgivning til virksomhedens eget produktudvalg. Det samme kan en boligkreditformidler, i det omfang denne ikke betegner sig som uafhængig. Der følger tillige et krav om, at der skal tages et tilstrækkeligt antal boligkreditaftaler i betragtning. Hvor mange af virksomhedens egne produkter, der vil blive anset for et tilstrækkeligt stort antal, vil afhænge af størrelsen af virksomhedens produktudvalg. Således kan to produkter efter omstændighederne anses for at være et tilstrækkeligt antal.

En boligkreditformidler, som betegner sig selv som uafhængig vil ved sin udøvelse af rådgivningstjenester skulle tage et tilstrækkeligt stort antal af de boligkreditaftaler, der findes på markedet i betragtning. Hvor mange boligkreditaftaler dette indebærer, vil afhænge af produktudvalget og

markedet generelt. Som udgangspunkt må en sådan boligkreditformidler dog forventes have overblik over det relevante marked, så forbrugeren får tilbudt det bedste produkt for vedkommende.

Normalt vil et rådgivningsforløb mellem en boligkreditgiver og forbrugeren indeholde følgende elementer:

- 1) forbrugers behov afdækkes
- 2) forbrugeren får tilstrækkelig information om de for forbrugeren relevante produkter og ydelser, der kan dække forbrugers behov, herunder om priser og øvrige vilkår
- 3) forbrugeren modtager rådgiverens vejledninger og eventuelle anbefalinger
- 4) forbrugeren træffer sin beslutning
- 5) der indgås evt. aftale mellem forbrugeren og virksomheden, hvis rådgivningen indgås af en virksomhed, der selv udbyder boligkreditaftaler.
- 6) der sørges for fornøden skriftlig dokumentation af aftalen og eventuelle væsentlige forudsætninger herfor.

§ 12

Bestemmelsen forudsætter, at virksomheden sætter sig ind i den enkelte forbrugers forhold før der rådgives eller ydes rådgivningstjenester. Virksomhedens rådgivning skal tage udgangspunkt i disse forhold. Rådgivningen skal ske på baggrund af forbrugers aktuelle situation med inddragelsen af relevante oplysninger om forbrugers forhold. Det efterspurgte produkt har betydning for, hvilke oplysninger det er relevant for virksomheden at indhente i forbindelse med rådgivningen. Det kan i den forbindelse være relevant at inddrage forbrugers pensionsalder i forhold til lånets løbetid eller konsekvensen af kraftigt stigende renter i et variabelt forrentet låns løbetid. Den finansielle virksomhed skal tilpasse sin rådgivning efter den enkelte forbrugers viden og erfaringer med finansielle forhold, så forbrugeren får tilstrækkelige forudsætninger til at kunne træffe sin beslutning. Virksomheden skal i den forbindelse særligt tage hensyn til forbrugere, som på grund af handicap eller alderdomssvækkelse har vanskeligt ved at varetage deres interesser.

Ifølge stk. 3 kan virksomheden som altovervejende udgangspunkt lægge de oplysninger til grund for rådgivningen, som forbrugeren fremlægger, medmindre der er åbenbar uoverensstemmelse mellem det fremlagte og virksomhedens øvrige viden om forbrugeren f.eks. i forbindelse med en kreditvurdering.

§ 13

Bestemmelsen omhandler de tilfælde, hvor der kan være en modsætning mellem forbrugers interesse i rådgivningssituationen og den rådgivende virksomheds interesse i at kunne sælge egne produkter eller formidle bestemte produkter som led i sin almindelige erhvervsvirksomhed. Virksomhederne skal i den forbindelse tillige være opmærksomme på aflønningsreglerne som findes i henholdsvis i lov om finansielle virksomheder, lov om ejendomskreditselskaber og lov om finansielle rådgivere og boligkreditformidlere som danner rammerne for hvilke aflønningsformer en boligkreditgiver og en boligkreditformidler kan operere med i virksomheden.

Stk. 1 angår ikke interessen i »almindelige indtjening« som f.eks. vederlag, gebyr-, og renteindtægter, men angår alene afsætning, som indebærer særlige fordele for virksomheden. Som eksempler på tilfælde, hvor en virksomhed i rådgivningssituationen har en særlig interesse i rådgivningens resul-

tat udover den almindelige indtjening kan nævnes tilfælde, hvor et pengeinstitut rådgiver om boligkreditaftaler udstedt af et med virksomheden koncernforbunden selskab. I disse tilfælde har virksomheden en særlig forpligtelse til at tage hensyn til håndtering af potentielle interessekonflikter og inden rådgivningen informere forbrugeren om arten og omfanget af virksomhedens særlige interesse.

Modtager en medarbejder i en virksomhed provision eller andet vederlag som følge af rådgivningen eller rådgivningstjenesten til forbrugeren eller salget af en finansiel ydelse, følger det af stk. 2, at forbrugeren skal informeres herom. Det er en forudsætning, at der er en direkte sammenhæng mellem det konkrete salg og vedkommendes aflønning. Oplysning, om at medarbejdere modtager provision, kan gives på samme måde som beskrevet ovenfor.

§ 14

Efter stk. 1 skal en virksomhed i forbindelse med rådgivning om en boligkreditaftale, der kan have skatteretlige konsekvenser for forbrugeren, oplyse om principper for beskatningen i forbindelse med det pågældende lån. Tilsvarende gælder, hvis der ydes rådgivningstjenester i forbindelse en boligkreditaftale.

Herved menes ikke personlige anbefalinger om skattemæssige forhold men generelle principper om beskatning i forhold til de boligkreditaftaler, som tilbydes til forbrugeren. Virksomheden skal oplyse om de skatteretlige regler, som bliver aktiveret af forbrugeren's finansielle dispositioner, som er genstand for rådgivningen.

Hvis f.eks. et pengeinstitut rådgiver en forbruger om optagelse af lån til renovering af forbrugeren's faste ejendom, skal pengeinstituttet oplyse forbrugeren om, at forbrugeren f.eks. vil få et rentefradrag. Instituttet skal derimod ikke oplyse forbrugeren om muligheden for at få et håndværkerfradrag, når låneprovenuet anvendes til køb af håndværkerkydelser. Dette skyldes, at håndværkerfradraget ikke er en skattemæssig konsekvens, der udløses af lånoptagelsen.

Virksomhederne er herudover ikke forpligtet til at fortage konkrete skattemæssige konsekvensberegninger for forbrugeren. Det betyder, at et ejendomskreditsselskab eksempelvis ikke er forpligtet til at regne forbrugeren's fremtidige skat ud, da denne kan være påvirket af andre forhold, f.eks. hvad låneprovenuet anvendes til. For så vidt angår dette spørgsmål, skal virksomheden kunne henvise forbrugeren til at modtage rådgivning andetsteds. Tilsvarende gælder spørgsmålet om de skatteretlige konsekvenser, hvis en forbruger køber en lejlighed som forældre køb til sit barn. En virksomhed er ikke forpligtet til at rådgive om udenlandske skatteforhold i forbindelse med en låneoptagelse. F.eks. skal et pengeinstitut ikke oplyse en forbruger, som vil optage et lån, og som ikke er skattepligtig i Danmark, om, at der efter udenlandsk ret er adgang til et skattefradrag for renter.

Indledningen §§15-16

Hvis en forbruger har givet et pengeinstitut sikkerhed i et ejerpantebrev for samtlige mellemværender med instituttet, finder §§ 15 og 16 anvendelse, hvis forbrugeren optager et lån til modernisering af forbrugeren's ejendom, og ejerpantebrevet anvendes som sikkerhedsstillelse herfor. Se dog bemærkninger til § 1, stk. 3.

Gældsovertagelse i forbindelse med ejerskifte er omfattet af §§ 15 og 16. Hvis den ene af to debitorer på et lån med sikkerhed i fast ejendom udtræder, så den tilbageværende debitor overtager hele gældsforpligtelsen, skal der kun ske rådgivning efter §§ 15 og 16, hvis forbrugeren i forbindelse med gældsovertagelsen overvejer andre lån. Instituttet skal dog være opmærksom på den almindelige rådgivningspligt efter § 11, idet der i konkrete tilfælde kan være behov for rådgivning, uanset forbrugeren ikke selv foreslår andre lån. Tilsvarende gælder tilfælde, hvor der indtræder en ekstra debitor på et lån med sikkerhed i fast ejendom.

§§ 15 og 16 finder som udgangspunkt ikke anvendelse ved ændring af refinansieringsfrekvensen for rentetilpasningslån. Såfremt der sker en væsentlig ændring i risikoprofilen, skal der dog ske rådgivning. Dette vil være tilfældet, hvis der skiftes til en refinansieringsfrekvens på 9 år eller mere.

Hvis forbrugeren repræsenteres af en særlig rådgiver, f.eks. en advokat, revisor eller finansiel rådgiver, der i medfør af lovgivningen skal have en ansvarsforsikring el.lign., og som rådgiver forbrugeren om boligkreditaftalen, finder rådgivningsreglerne i §§ 15 og 16 som udgangspunkt ikke anvendelse, medmindre omstændighederne tilsiger, at der er behov herfor.

§ 15

Efter stk. 1 skal instituttet oplyse om fordele og ulemper ved de relevante produkttyper på markedet. I lighed med hvad der gælder efter § 11, stk. 6, er virksomheden derimod ikke forpligtet til at informere om bestemte konkurrerende produkter eller priser på disse produkter. Informationen efter stk. 1, kan derfor som efter § 11, stk. 6, have en mere overordnet karakter. Bestemmelsen indeholder kun krav om, at medarbejderen har et overordnet kendskab til de produkttyper, der findes på markedet.

Ved produkttyper forstås der i modsætning til produkter, en overordnet inddeling af produkter i kategorier som f.eks. realkreditlån med og uden afdrag, realkreditlån med fast forrentning og variabel forrentning, samt tilsvarende inddelinger for prioritetslån og andre boliglån. Denne opregning er ikke udtømmende og skal løbende vurderes i forhold til det til enhver tid værende udbud af produkter på markedet. Der er derfor ikke en forpligtelse efter stk. 1, til at oplyse om et ganske bestemt lån med variabel rente udbudt af et bestemt pengeinstitut eller realkreditinstitut.

Stk. 2, bestemmer, at der ved rådgivningen efter § 11, stk. 2, skal gives en række oplysninger om lån, som virksomheden enten selv udbyder eller formidler for andre virksomheder, og som kan dække forbrugers behov. Instituttet skal således på baggrund af afdækningen af forbrugers behov oplyse om de produkter, som det selv tilbyder, og som vil kunne dække kundens behov.

Såfremt en forbruger direkte frabeder sig at modtage rådgivning, er virksomheden ikke forpligtet til at rådgive forbrugeren. Forbrugeren bør imidlertid i sådanne tilfælde skriftligt eller på andet varigt medium bekræfte dette over for virksomheden. Dette kan f.eks. ske i boligkreditaftalen. Virksomheden må ikke opfordre forbrugeren til at frabede sig rådgivning efter disse regler, men skal tilbyde forbrugeren rådgivning. Som eksempel på tilfælde, hvor forbrugeren kunne tænke sig at gøre brug af adgangen til at frabede sig rådgivning kan nævnes omprioritering, hvor forbrugeren på forhånd har besluttet sig for at omlægge sit variabelt forrentede lån til et fastforrentet lån, og derfor blot anmoder instituttet om at udføre denne beslutning.

Det er formålet med reglerne i § 15, at forbrugeren skal sikres et godt og fyldestgørende grundlag for at træffe beslutning om hvilket lån, den pågældende ønsker at optage. Oplysningerne efter stk. 2 skal derfor være klare og dækkende, idet man tager hensyn til forbrugersens vidensniveau.

Stk. 2, nr. 1, bestemmer, at forbrugeren skal have oplysning om de væsentligste egenskaber ved de lån, som instituttet udbyder eller formidler, og som kan dække forbrugersens behov, herunder fordele og ulemper vurderet i forhold til forbrugeren. Ved vurderingen af hvilke oplysninger, der skal gives efter denne bestemmelse, skal der tages udgangspunkt i bestemmelsens formål om at sikre forbrugeren et overblik over lånets egenskaber, herunder hvilke fordele og ulemper lånet har i forhold til forbrugersens behov og ønsker med det formål at give et kvalificeret beslutningsgrundlag. Som eksempel på væsentlige egenskaber ved et lån kan nævnes, om lånet er fast forrentet eller variabelt forrentet eller en kombination heraf, eller om lånet afdrages eller er afdragsfrit. Stk. 2, nr. 3 og nr. 4, indeholder krav om oplysning om bl.a. opsigelses- og indfrielsesvilkår samt omkostninger ved låneomlægning eller førtidig indfrielse. Disse oplysninger er i sig selv en væsentlig egenskab ved en boligkreditaftale, og virksomheden skal derfor jf. stk. 2, nr. 1, give oplysning om fordele og ulemper ved disse egenskaber vurderet i forhold til forbrugeren.

For de særlige låntyper, hvor ydelsen ikke er fast i hele lånets løbetid, eller hvor der er mulighed for perioder med afdragsfrihed, skal der ved rådgivningen særligt gøres opmærksom på, at den fremtidige rentebetaling ikke er kendt i hele låneperioden, og at omkostningerne til tilbagebetaling af lånet kan stige, ligesom betydningen af, at lånet ikke er færdigamortiseret ved udløb, skal fremhæves for forbrugeren.

Stk. 2, nr. 2, bestemmer, at forbrugeren skal have oplyst de årlige omkostninger i procent (ÅOP) på rådgivningstidspunktet ved de relevante lån. Ved gældsovertagelse beregnes ÅOP med udgangspunkt i restgælden og de kreditomkostninger, der påløber i resten af løbetiden samt eventuelle omkostninger i forbindelse med gældsovertagelsen. De årlige omkostninger i procent skal beregnes ud fra forbrugersens lånebeløb, afdragsprofil og løbetid samt under en forudsætning om et uændret renteniveau. Såfremt forbrugere forventer at indfri væsentligt før lånets udløb, skal forbrugeren gøres opmærksom på, hvorledes dette indvirker på ÅOP, jf. stk. 2, nr. 1.

Stk. 2, nr. 3, bestemmer, at forbrugeren skal have oplyst opsigelses- og indfrielsesvilkår, herunder om indfrielse kan ske ved kontant betaling eller ved køb og indlevering af obligationer eller evt. andre betingelser, der fremgår af låneaftalen. Oplysningerne skal gives i en klar, enkel og let forståelig form, så det vil normalt ikke være tilstrækkeligt blot at henvide til lånedokumenterne.

Stk. 2, nr. 4, bestemmer, at forbrugeren skal have oplysning om mulighederne for og omkostninger ved låneomlægning eller førtidig indfrielse. I de fleste tilfælde vil det ikke være muligt at oplyse, hvad omkostningerne ved en låneomlægning eller førtidig indfrielse vil være. Ved et fastforrentet obligationslån afhænger omkostningerne ved en førtidig indfrielse bl.a. af kursværdien på indfrielsestidspunktet. Bestemmelsens krav er imidlertid opfyldt, såfremt der oplyses om principperne for beregningen af omkostningerne ved låneomlægning eller førtidig indfrielse. Principperne bør suppleres med relevante eksempler på, hvad det vil koste at indfri et lån. Mulighederne for og omkostningerne ved låneomlægning eller førtidig indfrielse udgør en væsentlig egenskab ved et lån. Der skal derfor oplyses om de konkrete vilkår for det enkelte lån i forbindelse med rådgivningen, jf. stk. 2, nr. 1. Rådgivning om disse egenskaber er især vigtige i de tilfælde, hvor forbrugeren forventer at indfri lånet før lånets udløb.

Stk. 2, nr. 5, bestemmer, at virksomhedens normale prismæssige vilkår for dets forbruger for de relevante lån skal oplyses. Bestemmelsen supplerer bekendtgørelsens § 15, stk. 3, hvorefter virksomheden af egen drift skal oplyse om eksistensen af et prisspænd. På forespørgsel fra forbrugeren skal virksomheden endvidere oplyse, hvilke forhold hos forbrugeren, der kan være bestemmende for den pris, den pågældende skal betale.

Med stk. 2, nr. 5, sikres det, at virksomheden ikke kun oplyser forbrugeren om, at virksomheden har et prisspænd for dette lån, men også konkret oplyser, hvad normalprisen er med henblik på at give et retvisende billede af, hvad forbrugerne typisk får tilbudt det pågældende lån til i virksomheden. Denne oplysning kan eksempelvis gives i form af et indsnævret prisspænd, hvor 10 pct. af kundemassen med de billigste og dyreste lån skæres væk. Herved gives oplysning om det prisspænd, som 80 pct. af forbrugerene tilbydes.

Stk. 4 bestemmer, at for realkreditlån eller lån finansieret ved særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer skal der ved rådgivningen oplyses om den eventuelle sammenhæng mellem lånet og obligationsudstedelsen samt om muligheden for at aftale kurssikring. Såfremt et lån med sikkerhed i fast ejendom først efterfølgende anvendes som sikkerhed for udstedelse af en særligt dækket obligation, kan der ikke oplyses om sammenhængen mellem lånet og obligationsudstedelsen.

§ 16

Stk. 1 bestemmer, at forbrugeren senest ved indgåelse af en boligkreditaftale bekræfter at have modtaget de oplysninger, der er indgået i rådgivningen. Dette skal ske på et standardskema, som opfylder kravene i bilag 2. Når der samtidig indgås aftale om flere lån, skal der i overensstemmelse med tilsynets praksis, udfyldes et skema pr. boligkreditaftale. Virksomheden kan vælge, hvornår det vil lade forbrugeren underskrive standardskemaet, så længe det sker senest ved indgåelse af låneaftalen jf. dog stk. 2. Såfremt virksomheden lader forbrugeren underskrive skemaet i god tid inden aftaleindgåelsen, og der efter underskrifttidspunktet sker ændringer i de forhold om lånet, der er angivet i skemaet, skal skemaet underskrives på ny med de opdaterede oplysninger. Et eksempel på en ændring kan være, at forbrugeren vælger at optage et andet lån, forhøjer lånebeløbet eller at virksomheden ændrer i lånebetingelserne, som er afspejlet i skemaet, f.eks. indfrielsesvilkår. Såfremt forbrugers forhold ændrer sig, må man gå ud fra, at forbrugeren selv oplyser instituttet herom. Virksomheden må herefter tage stilling til, om der er behov for forøget rådgivning. Forbrugeren kan bekræfte oplysningerne i skemaet ved at underskrive det eller anvende et andet varigt medium.

Hvis aftalen indgås ved anvendelse af fjernkommunikationsmidler, som ikke gør det muligt at give oplysningerne, på den i stk.1 nævnte måde inden aftalens indgåelse, skal forpligtelsen opfyldes straks efter aftalens indgåelse. Bestemmelsen gør det muligt at indgå en mundtlig telefonisk aftale om et lån og efterfølgende fremsende, jf. § 15, stk. 2, skemaet i bilag 2 med henblik på forbrugers underskrift.

§ 16 supplerer § 7, stk. 1, 2. pkt., om, at væsentlige forudsætninger for rådgivningen skal nedfældes i aftalen eller i et bilag til aftalen. Disse forudsætninger vil kunne indsættes i standardskemaet i bilag 2 under punktet »Øvrige råd«.

§ 17

Hvis beregningen af indfrielsesbeløbet er baseret på opsigelse af lånet inden en bestemt frist, skal fristen tydeligt fremgå.

§ 18

Det følger af bestemmelsen, at forbrugeren ved låneomlægninger skal have oplysninger om samtlige omkostninger ved en låneomlægning. Hertil kommer, at der for det nye lån skal rådgives i overensstemmelse med § 15, ligesom indfrielsestilbuddet skal indeholde de oplysninger, der kræves efter § 18. Virksomheden kan have fuldmagt fra forbrugeren til at foretage den på dispositionstidspunktet mest hensigtsmæssige indfrielse. Det er derfor ikke nødvendigvis den indfrielsesmetode, som er foreslået i tilbuddet om låneomlægning, der vil blive benyttet. Hvis virksomheden tilbyder låneomlægning via Internettet, skal forbrugeren også have adgang til de samme oplysninger, som kræves ovenfor.

Kapitel 8

Kreditvurdering i forbindelse med indgåelse af boligkreditaftaler

§ 19

Før en boligkreditgiver indgår en boligkreditaftale med en forbruger følger det af stk. 1 i bestemmelsen, at boligkreditgiveren skal foretage en grundig kreditvurdering for at vurdere udsigten til at en forbruger opfylder sine forpligtelser i henhold til boligkreditaftalen.

Kreditvurderingen skal inddrage relevante aspekter af forbrugeren økonomi og adfærd og skal sandsynliggøre at forbrugeren kan opfylde sine forpligtelser i henhold til boligkreditaftalen. Det påhviler i den forbindelse boligkreditgiveren at undersøge forbrugeren indkomst og økonomiske adfærd. Det følger af bestemmelsen, at boligkreditgiveren ikke må yde et lån, hvis kreditvurderingen viser at forbrugeren ikke har udsigt til at opfylde sine forpligtelser i henhold til låneaftalen.

Såfremt en forbruger har svingende indkomst enten fordi forbrugeren er selvstændig eller har sæsonarbejde, bør boligkreditgiveren foretage en grundigere undersøgelse af indkomstforholdene for at sandsynliggøre, at forbrugeren har evnen til at opfylde sine forpligtelser i henhold til boligkreditaftalen.

Boligkreditgiveren skal angive hvilken dokumentation, forbrugeren skal indlevere i forbindelse med kreditvurderingen, ligesom boligkreditgiver tydeligt skal oplyse eventuelle tidsfrister for indleveringen af disse oplysninger.

Af stk. 2 fremgår det, at boligkreditgiveren skal basere sin kreditvurdering på oplysninger om forbrugeren økonomiske og finansielle situation. Omfanget af oplysninger der lægges til grund i forbindelse med kreditvurderingen, skal være afpasset efter boligkreditens størrelse.

Oplysningerne skal indhentes fra relevante kilder, herunder særligt fra forbrugeren selv. Eksempler på information, der kan inddrages ved kreditvurderingen er skatteoplysninger, lønsedler, budgetter og BBR-register. Men også oplysninger om pensionsopsparing, anden opsparing og gæld, vil være

relevante. Hertil skal lægges oplysninger om forbrugerens budget og forbrugsmønster i øvrigt. Kreditvurderingen må efter bestemmelsen ikke alene basere sig på værdien af forbrugerens faste ejendom. Muligheden for nedsparingslån og anden udnyttelse af friværdien i en forbrugers ejendom vurderes inden for rammerne af § 21, herunder muligheden for at yde lån til forbrugere i økonomiske problemer.

Efter stk. 3 skal boligkreditgiveren foretage en passende kontrol af de indhentede relevante oplysninger med henblik på at sikre en pålidelig vurdering af kreditværdigheden. Det er som udgangspunkt op til boligkreditgiveren at identificere det, hvad der vil være relevant materiale og indhente dette fra forbrugeren i forbindelse med kreditvurderingen. Boligkreditgiveren kan ikke opsige eller ændre en boligkreditaftale som følge af, at kreditvurderingen ikke er udført korrekt, med en henvisning til at forbrugeren har indleveret mangelfulde oplysninger i forbindelse med kreditvurderingen, medmindre unddragelsen af oplysningerne er sket som en bevidst handling fra forbrugerens side. Ligeledes vil en forbrugers afgivelse af forfalskede oplysninger i forbindelse med kreditvurderingen kunne føre til, at en boligkreditaftale efter omstændighederne kan opsiges eller ændres af boligkreditgiveren. Med henblik på at sikre, en pålidelig vurdering af kreditværdigheden bør kreditgiveren udforme lånedokumentationen på en måde, der gør det nemmere at identificere og forbygge forbrugers, kreditgiverens eller kreditformidlerens afgivelse af urigtige oplysninger.

Det påhviler en boligkreditgiver efter stk. 4 straks at meddele forbrugeren afslag straks, hvis en låneanmodning ikke imødekommes. I den forbindelse skal boligkreditgiveren oplyse forbrugeren om afslaget gives på baggrund af en søgning i en kreditdatabase, og i givet fald oplyse navnet på den kreditdatabase, som afslaget baserer sig på.

I tillæg til reglerne i § 19 om kreditvurdering i forbindelse med indgåelsen af boligkreditaftaler, som gennemfører boligkreditdirektivets artikel 18, har European Banking Authority (EBA) udstedt retningslinjer for vurderingen af kreditværdigheden (EBA/GL/2015/11 den 19.8.2015). Finanstilsynet vil fortolke reglerne om kreditvurderingen i overensstemmelse med disse retningslinjer.

§ 20

Værdiansættelsen af en ejendom, som en boligkreditgiver skal lægge til grund for boligkreditaftalen, skal der anvende ensartede værdiansættelsesprincipper i overensstemmelse med kreditgivers kreditpolitik i øvrigt. Principperne skal anvendes ensartet og konsistent og ikke vilkårligt i forhold til en enkelt forbruger. I det omfang en boligkreditgiver er underlagt lovbestemte principper i forbindelse med værdiansættelse af ejendom, skal disse principper lægges til grund.

§ 21

Bestemmelsen finder kun anvendelse, når en forbruger skal optage et nyt lån, herunder et tillægslån. Bestemmelsen finder derfor ikke anvendelse ved låneomlægning og refinansiering af eksisterende lån. Bestemmelsen indebærer, at en boligkreditgiver ved nye lån med pant i fast ejendom som udgangspunkt kun må tilbyde lån med variabel rente, afdragsfrihed eller begge dele til forbrugere, som ville kunne finansiere deres bolig med et 30-årigt fastforrentet lån med afdrag. Kreditvurderingen af forbrugeren sker efter den pågældende boligkreditgivers sædvanlige kreditpolitik.

Bestemmelsen finder kun anvendelse på boligkreditaftaler, hvor lånet ligger inden for de lånegrænser, der følger af § 5 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Der er mulighed for at fravige bestemmelsen i ganske særlige tilfælde, hvor forbrugeren er i økonomiske vanskeligheder

eller vil kunne komme i økonomiske vanskeligheder, hvis betingelsen i stk. 1, skulle fastholdes. Det vil således være muligt at tilbyde et nyt lån eller tillægslån til en forbruger i betalingsvanskeligheder, selvom bestemmelsens krav ikke er opfyldt. Dette vil kunne være aktuelt, hvor en forbruger som følge af sygdom, skilsmisse, dødsfald, arbejdsløshed og midlertidig indtægtsnedgang har behov for en lavere ydelse, som vil kunne afværge en tvangsrealisation.

Tilsvarende vil der være mulighed for at fravige bestemmelsen i forbindelse med et lån, der optages med henblik på afvikling af dyrere gæld. Det er endvidere muligt at fravige bestemmelsen ved ydelse af lån til nedsparingsformål. Denne fravigelse forudsætter, at boligkreditgiver vurderer, at ejendommens værdi ved den afdragsfrie periodes udløb vil være tilstrækkelig til, at salgsprovenuet vil kunne indfri lånet fuldt ud. Ved denne vurdering vil længden af tidsrummet frem til den afdragsfrie periodes udløb derfor være afgørende, fordi dette forhold påvirker muligheden for at forudsige udviklingen i ejendomspriserne.

For at sikre at ejendommens provenu kan indfri lånet, bør boligkreditgiveren betinge sig, at lånets hovedstol er væsentligt mindre end lånegrænsen for realkreditlån med pant i den pågældende type ejendom. Dette gælder både ejer- og fritidsboliger. Jo længere lånets løbetid er, jo større sikkerhedsmargin bør instituttet stille krav om. Ved vurderingen af lånegrænsens størrelse bør der tages udgangspunkt i en belåningsgrænse på 60 pct., når lånet ydes med sikkerhed i en ejerbolig. Denne grænse kan dog fraviges på baggrund af en individuel vurdering, der ud over lånetiden kan inddrage den konkrete faste ejendoms beskaffenhed og omsættelighed samt låntagers økonomiske situation og alder.

Det fremgår af bestemmelsen i stk. 3, at en boligkreditgiver inden denne indgår en aftale med en forbruger om et lån til erhvervelse af en ejer- eller fritidsbolig, skal boligkreditgiver som udgangspunkt sikre, at forbrugeren erklærer en passende udbetaling af købesummen.

Som udgangspunkt vil en udbetaling på 5 pct. af købesummen for den faste ejendom være passende. Bestemmelsen finder kun anvendelse på finansiering af ejer- eller fritidsboliger og forudsætter, at boligkreditgiver er bekendt med, at låneoptagelsen sker med henblik på køb af fast ejendom. Boligkreditgiver vil som udgangspunkt kunne lægge forbrugers oplysninger til grund. Tilsvarende gælder for oplysningen om, at udbetalingen på 5 pct. stammer fra forbrugers egne midler. Viden hos en boligkreditgiver om, at forbrugeren har finansieret udbetalingen på 5 pct. andetsteds medfører ikke en forpligtelse til at give afslag på lånet.

Ved beregningen af størrelsen af udbetalingen, vil boligkreditgiver kunne lægge købesummen i en købsaftale til grund.

Bestemmelsen medfører, at en boligkreditgiver som udgangspunkt ikke må yde en fuld finansiering af køb af ejer- eller fritidsbolig, uanset om dette sker ved sikrede eller usikrede lån.

En virksomhed må derfor ikke tilbyde forbrugeren en samlet finansiering i forbindelse med køb af en ejer- eller fritidsbolig, hvor der ydes lån med sikkerhed i fast ejendom inden for 95 pct. af købesummen, mens de sidste 5 pct. finansieres ved træk på en nyoprettet kassekredit. Det vil derimod være i overensstemmelse med bestemmelsen, at forbrugeren vælger at fremskaffe udbetalingen på 5 pct. ved træk på en allerede oprettet kassekredit, som ikke er oprettet i tilknytning til købet af den

faste ejendom, men f.eks. en måned før boliglånet ydes. I særlige tilfælde vil det være muligt at fravige udgangspunktet om, at forbrugeren skal kunne finansiere 5 pct. af købesummen på den faste ejendom, såfremt der er særlige omstændigheder, der gør at dette alligevel vil være økonomisk forsvarligt. Selvom det ikke følger udtrykkeligt af bestemmelsen, forventer Finanstilsynet dog, at en beslutning herom træffes på et højere niveau i virksomheden. Det vil sige, at beslutningen skal træffes på et højere niveau i den konkrete sag end sædvanligt. Nedenfor anføres en ikke udtømmende række af eksempler på situationer, hvor udgangspunktet kan fraviges.

Et eksempel på fravigelse fra udgangspunktet kan være yngre boligkøbere, hvis historiske indkomstgrundlag ikke har givet mulighed for opsparing, men som nu har en højere, fast indkomst. Det vil her være en forudsætning, at forbrugeren ved den valgte finansiering har et højt rådighedsbeløb (dvs. et rådighedsbeløb opgjort ved fastrentefinansiering, der ligger væsentligt over boligkreditgivers minimumskrav), og der løbende afdrages på gælden, så forbrugeren inden for en kortere årrække på ca. 2-3 år vil have nedbragt sin gæld til 95 pct. af ejendommens værdi. Boligkreditgiver skal i disse situationer som led i rådgivningen vise beregningseksempler, der illustrerer, hvor langt tid, der vil gå før provenuet ved et salg af ejendommen vil kunne indfri restgælden, hvis ejendommens værdi måtte falde med 15 % umiddelbart efter låneoptagelsen.

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

Det er ikke hensigten med bestemmelsen at begrænse mulighederne for at bistå forbrugere med økonomiske vanskeligheder. F.eks. hvis en forbruger for at afværge økonomiske problemer, i forbindelse med arbejdsløshed, sælger sit hus med tab og herefter køber et billigere hus, som svarer til forbrugers økonomi.

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

Hvis en virksomhed tilbyder lån til forbruger i strid med bestemmelsen, vil Finanstilsynet kunne give instituttet et påbud om at ændre praksis og en bøde, hvis det ikke retter sig efter påbuddet.

Bestemmelsen supplerer de gældende regler i kreditaftaleloven, hvorefter en kreditgiver skal vurdere forbrugers kreditværdighed på grundlag af fyldestgørende oplysninger.

Kapitel 9

Boligkreditaftaler i udenlandsk valuta

§ 22

Hvis en boligkreditgiver udbyder boligkreditaftaler i udenlandsk valuta til forbrugere, skal boligkreditgiveren samtidig kunne tilbyde forbrugeren en mulighed for at konvertere lånet til en anden valuta eller sørge for, at der i forbindelse med indgåelsen af boligkreditaftalen etableres en ordning, som sigter på at begrænse den valutarisiko, som forbrugeren påtager sig ved optagelsen af et lån, som enten skal tilbagebetales i en anden valuta end den valuta som forbrugeren har sine primære indtægter eller aktiver i. Risikoen opstår, hvis kursen ændrer sig på enten den valuta, som lånet er optaget i eller i den valuta, som forbrugeren har sine primære indtægter eller aktiver i. Reglen gennemfører boligkreditdirektivet artikel 23.

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

Vurderingen sker i forhold til forbrugeren. Tidspunktet for vurderingen af om der foreligger en boligkreditaftale i udenlandsk valuta, er tidspunktet for indgåelsen af boligkreditaftalen. Det er således både forbrugers primære indkomstvaluta på tidspunktet for aftaleindgåelsen og forbrugers primære bopæl på dette tidspunkt, som skal lægges til grund for vurderingen af om, der er tale om en boligkreditaftale i udenlandsk valuta. Hvis en forbruger måtte have en biindkomst i anden valuta, vil det stadig være den valuta den primære indkomst modtages i, som skal lægges til grund for boligkreditgiverens vurdering af, om der er tale om en boligkredit i udenlandsk valuta. Forbrugers primære bopæl vil det være den bopæl, hvor en forbruger har sin folkeregisteradresse. En boligkreditgiver er aldrig forpligtet til at tilbyde en forbruger en boligkreditaftale i udenlandsk valuta. Såfremt det ikke er muligt entydigt at fastslå ud fra ovenstående kriterier, at der ikke er tale om et valutalån, skal boligkreditgiveren som udgangspunkt behandle lånet, som et valutalån og give de i den forbindelse påkrævede oplysninger og evt. advarsler til forbrugeren i forbindelse med optagelsen af boligkreditten.

En boligkreditgiver som udbyder boligkreditaftaler i udenlandsk valuta skal efter bestemmelsen kunne tilbyde forbrugeren en mulighed for at konvertere lånet til en anden valuta eller i forbindelse med indgåelsen af boligkreditaftalen etablere en anden form for ordning, som sigter på at begrænse den valutarisiko, som forbrugeren påtager sig ved optagelsen af et valutalån.

I boligkreditdirektivets præampel, betragtning nr. 30 anføres et eksempel på, hvad en anden ordning kan være. I betragtningen anføres således muligheden for at tilbyde forbrugeren et loft over valutakursudsvingene eller at give forbrugeren advarsler, forudsat at disse ordninger begrænser valutarisikoen.

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

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

Det er en forudsætning for, at boligkreditgiveren kan anvende advarsler, som en anden ordning til begrænsning af forbrugerens valutarisiko, at der er tale om en kvalificeret advarsel, som f.eks. advarer forbrugeren om, hvordan den pågældende valuta historisk har fluktueret, og hvor meget en forbruger, der indgår en boligkreditaftale bør indrette sin økonomi på et evt. kursudsving, f.eks. ved at have en opsparing til imødegåelse af en sådan situation, hvor kursen stiger.

Stk. 2 anviser, at hvis, der tilbydes en konverteringsret i henhold stk.1, skal den kurs som boligkreditgiveren anvender i forbindelse med udnyttelsen af en sådan konverteringsret enten anføres i selve aftalen eller i forbindelse med konverteringen. Er intet aftalt, anvendes den kurs som Nationalbanken dagligt offentliggør for den relevante valuta på den aktuelle dag, hvor konverteringen sker.

Det fremgår af stk. 3, at det påhviler boligkreditgiveren at advare forbrugeren såfremt kursen på den valuta som lånet er udstedt i ændrer sig med mere end 20 pct. i forhold til det kursen var på tidspunktet for aftalens indgåelse. Advarslen skal indeholde information om, at det samlede beløb, som forbrugeren skal betale øges som en konsekvens af valutakursstigningen. Da bestemmelsen taler om en advarsel, påhviler det boligkreditgiveren alene at kontakte forbrugeren, når der er tale om en kursændring, der betyder øget risiko i form af en øget gældsforpligtelse eller forøget ydelse. Såfremt kursændringen er til forbrugerens fordel, er boligkreditgiveren ikke forpligtet til at advare forbrugeren. Advarslen skal gives hver gang den valuta som boligkreditaftalen er udstedt i har ændret sig mere end 20 pct. i forhold til det kursen var på tidspunktet for aftalens indgåelse.

Boligkreditaftaler med variabel rente

§ 23

Beregnes en variabel rentesats på en boligkreditaftale beregnes på baggrund af et indeks eller en referencerente, skal der være tale om et indeks eller en referencerente, som er entydigt og offentligt tilgængeligt således, at det er muligt for forbrugeren at holde den til enhver tid gældende rente på lånet op i mod det aftalte. Således vil det være muligt for en boligkreditgiver at beregne den til grund for boligkreditaftalen gældende variable rente på baggrund af f.eks. CIBOR eller CITA-renten.

Kapitel 10

Særlige regler for kombinations – og pakkesalg

§ 24

Reglen gennemfører boligkreditdirektivets regler om kombinations og pakkesalg i artikel 12.

Af stk. 1 fremgår det, at en boligkreditgiver kan udbyde boligkreditaftaler gennem pakkesalg.

Ved pakkesalg forstås et tilbud om eller salg af en boligkreditaftale i en pakke med andre særskilte finansielle produkter, men hvor boligkreditaftalen tillige kan indgås alene., men dog ikke nødvendigvis på samme vilkår, som når den indgår i pakken.

Salg af en boligkreditaftale og en eller flere finansielle tjenesteydelser eller produkter i en pakke, er en måde hvorpå en boligkreditgiver kan variere tilbud og konkurrere, forudsat at den finansielle tjenesteydelse eller produktet også kan købes særskilt.

Stk. 2 indeholder et generelt forbud mod at udbyde produkter i kombinationssalg. Til det generelle forbud mod kombinationssalg opstilles der i visse situationer undtagelser til forbuddet i stk. 3-5.

Ved kombinationssalg menes et tilbud om, eller salg af en boligkreditaftale sammen med andre særskilte finansielle produkter eller tjenesteydelser, hvor boligkreditaftalen ikke tillige stilles individuelt til rådighed for forbrugerne. Med særskilte finansielle produkter eller finansielle tjenesteydelser menes f. eks. en betalingskonto, som defineret i 2014/92/EU af 23. juli 2014 eller investeringservices, som defineret i direktivet 2014/65/EU af 15. maj 2014.

I stk. 3 anføres en række undtagelser til forbuddet mod kombinationssalg. Under a) kan en virksomhed anmode en forbruger eller dennes nærtstående om at etablere eller opretholde en konto, hvorfra betalinger og opsparing sker, forudsat at det eneste formål med en sådan konto er at øge forbrugerens opsparing. Virksomheden opnår på denne måde en bedre sikkerhed for boligkreditaftalen. Nærtstående skal forstås, som det kendes fra konkurslovens definition af dette begreb. Under b) fremgår det ligeledes, at produkter kan udbydes i kombinationssalg tillades, hvis formålet med et investerings- eller pensionsprodukt er at give yderligere sikkerhed for boligkreditaftalen.

Endelig fremgår det af stk. 4, at Finanstilsynet konkret kan tillade kombinationssalg under forudsætning af, at virksomheden godtgør over for Finanstilsynet, at produkterne, der tilbydes på disse betingelser, indebærer en klar fordel for forbrugeren f. eks. i forhold til tilgængelighed eller pris.

Efter stk. 5 kan virksomheden kræve, at en forbruger i forbindelse med optagelsen af boligkreditaftalen tegner en forsikring ligesom den kan stille krav til den dækning, som forsikringen skal indeholde. Virksomheden kan dog ikke kræve, at forsikringen tegnes hos en bestemt forsikringsudbyder.

Kapitel 11

Særlige regler om tvangsauktion

§ 25

Bestemmelsen er en gennemførelse af boligkreditdirektivets artikel 28, hvorefter en boligkreditgiver skal udvise tilbageholdenhed, *inden* der indledes en tvangsauktion.

Ved tilbageholdenhed i bekendtgørelsens forstand forstås, at boligkreditgiveren skal kontakte forbrugeren tidligst muligt i et forløb, hvor forbrugeren er i betalingsvaskeligheder, for at få etableret et samarbejde om gældsafviklingen, inden der begæres tvangsauktion. Denne kontakt skal til enhver tid leve op til reglerne om god skik for boligkredit og god inkasso skik. Forbrugeren skal i denne forbindelse oplyses om konsekvenserne af manglende betaling, f.eks. omkostninger, morarenter og evt. tab af ejendom. Boligkreditgiveren skal overveje om en henstandsordning eller en aftale alternativ finansiering af den bestående gæld kan indgås. Kontakten til forbrugeren skal varetage både boligkreditgiverens og forbrugeren interesser. Der skal herved tages behørigt hensyn til forbrugens individuelle forhold.

I tillæg denne bestemmelse har European Banking Authority (EBA) udstedt retningslinjer for restancer og tvangsauktion (EBA/GL/2015/12 den 19.8.2015). Finanstilsynet vil fortolke § 25 i overensstemmelse med disse retningslinjer.

§ 26

Et pantebrev, der på en tvangsauktion ved det afgivne bud ikke har opnået dækning eller ikke har opnået fuld dækning, og som er forbundet med et personligt gældsansvar, giver kreditor ret til at gøre det udækkede krav gældende mod skyldneren personligt efter afholdelse af tvangsauktionen over den pantsatte ejendom. Ifølge § 26 skal en virksomhed gøre en forbruger opmærksom på i hvilket omfang virksomheden påtænker at gøre et krav, der ikke var dækket ved en tvangsauktion gældende over for forbrugeren.

Fristen på 1 år løber fra tidspunktet for salg på endelig tvangsauktion. Begæres der på tvangsauktionen en ny tvangsauktion, løber fristen først fra tidspunktet for afslutning af den ny tvangsauktion. Det samme gælder, hvis der skal afholdes misligholdelsesauktion.

Selvom en boligkreditgiver undlader at meddele, at denne fastholder sit ufyldstgjorte krav, vil det ikke i sig selv føre til, at boligkreditgiveren er afskåret fra at gøre kravet gældende. Spørgsmålet om forældelse af kravet afgøres således efter dansk rets almindelige regler om ophør af fordringer m.v.

Bilag 2

Bekendtgørelsens bilag 2 indeholder det standardskema, som skal anvendes ved dokumentation af den rådgivning i forbindelse med boligkreditaftaler, som boligkreditgiveren har givet forbrugeren.

Skemaet skal udfyldes af boligkreditgiveren henholdsvis boligkreditformidleren og underskrives af både af forbrugeren, evt. ved anvendelse af digital signatur. Såfremt et ægtepar ønsker at indgå en boligkreditaftale, vil det være tilstrækkeligt, at kun den ene ægtefælle underskriver det relevante standardskema. Tilsvarende vil andre repræsentanter for forbrugeren kunne underskrive det relevante skema.

Når en boligkreditgiver indgår boligkreditaftaler sikret ved tredjemandpant, er det kun låntager, som skal underskrive et standardskema.

Hvis der foreligger et kundeforhold mellem en forening, f.eks. en sportsforening eller andelsboligforening, og en boligkreditgiver, som er omfattet af § 1, stk. 2, er det den, som på foreningens vegne modtager rådgivning, der skal underskrive et skema.

Hvis forbrugeren returnerer en underskrevet boligkreditaftale, men undlader at underskrive et standardskema, er instituttet ikke afskåret fra at udbetale lånet. Boligkreditgiveren bør i dette tilfælde notere på lånesagen, at der har været fremsendt et standardskema, men at forbrugeren har undladt at underskrive dette.

Hvis forbrugeren retter i skemaet og instituttet ikke kan godkende ændringerne, bør boligkreditgiveren søge at afklare dette forhold med forbrugeren.

Der er ikke krav om, at skemaerne skal anvendes i den form og med den typografi, der følger af bilag 2.

De formelle krav til anvendelsen af bilag 2 er opfyldt, så længe bilagenes oplysninger er medtaget i den rækkefølge, de er opregnet i bilagene. Der er mulighed for at ændre layout, mens det f.eks. ikke er muligt at erstatte individuelle oplysninger med afkrydsning af forskellige standardsvar.

Standardskemaerne skal dokumentere den individuelle rådgivning henholdsvis rådgivningstjeneste, som kunden har modtaget. Det er imidlertid muligt for en virksomhed at anvende standardformuleringer ved en række af skemaernes punkter, så rådgiveren ikke skal formulere individuel tekst, hver gang skemaerne udfyldes. Dette gælder dog kun i forhold til de mere faktuelle oplysninger i skemaerne. Det vil således ikke i praksis være muligt at anvende standardformuleringer til punkterne om »begrundelse for valget af boligkreditaftalen i lyset af min økonomiske situation« og »øvrige råd«. Som eksempel på punkter, hvor standardformuleringer kan anvendes, kan nævnes punktet opsigelsesvilkår for det valgte lån, hvor instituttet på forhånd kan have en række standardformuleringer, der kan indsættes i skemaet, afhængigt af hvilket lån, der optages. Disse oplysninger kan ikke gives udelukkende med henvisning til lånevilkårene. Af hensyn til at sikre overskueligheden af skemaerne må de enkelte standardformuleringer til de punkter, hvor det er muligt at anvende disse, ikke fremgå af skemaerne. Såfremt instituttet anvender standardformuleringer ved f.eks. punktet risikovillighed, skal instituttet sikre, at disse formuleringer er præcise og i det enkelte tilfælde dækker de oplysninger, som kunden har givet. Der skal endvidere altid være mulighed for at tilføje individuel tekst.

De første 4 punkter, som starter med oplysninger om forbrugers erfaring med at optage lån, er udtryk for »kend din kunde-princippet«, jf. bekendtgørelsens § 11, mens skemaets resterende oplysninger afspejler de oplysninger, der skal gives efter § 15, stk. 2.

Under skemaets punkt om forventninger til lånets reelle løbetid skal det oplyses, om forbrugeren forventer at indfri lånet før lånets udløb. Som eksempel kan nævnes et ungt par, der har købt en lejlighed, men senere forventer at flytte i et parcelhus. Denne oplysning danner basis for rådgivningen om valg af lån, idet størrelsen af indfrielsesomkostninger kan have indflydelse på valg af lån.

Under skemaets punkt om »Øvrige råd«, kan der oplyses om øvrige væsentlige forudsætninger for rådgivningen, jf. også bemærkningerne ovenfor ved § 16.

Standardskemaet skal indeholde oplysning om ÅOP for det valgte lån og for et alternativt lån. Ved et alternativt lån forstås et lån, som vil kunne opfylde forbrugers lånebehov og er hensigtsmæssigt i forhold til forbrugers økonomiske forhold, risikovillighed og forventninger til løbetid. Den alternative lånetype vil derfor typisk være en lånetype, der ligger tæt op ad den lånetype, som forbrugeren vælger. Det kan dog også være en lånetype, der adskiller sig væsentlig fra den valgte lånetype, såfremt denne lånetype reelt har været en del af forbrugers overvejelser. Såfremt en virksomhed formidler lån for andre boligkreditgivere, vil det alternative lån, som udgangspunkt skulle være et formidlet lån. I pengeinstitutter vil det alternative lån som udgangspunkt skulle være et realkreditlån.

Beregningen af ÅOP skal så vidt muligt tage udgangspunkt i forudsætninger, der er sammenlignelige med forudsætningerne for det valgte lån. Såfremt det alternative lån har forudsætninger, f.eks. løbetid, fast eller variabel forrentning eller afdragsfrihed, der afviger fra det valgte lån, skal det i forbindelse med rådgivningen oplyses, hvilken betydning forskellene i forudsætninger mellem det alternative og valgte lån har for ÅOP. Såfremt der ikke findes et alternativ, fordi der kun udbydes én type lån, skal feltet ikke udfyldes.

UDKAST