



## Høringssvar – udkast til bekendtgørelse om god skik for boligkredit

Den 2. maj 2022 sendte Finanstilsynet udkast til bekendtgørelse om god skik for boligkredit i høring.

**Følgende myndigheder og organisationer har afgivet høringssvar uden bemærkninger:**

- Finanssektorens Arbejdsgiverforening
- Forbrugerrådet Tænk
- Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen
- Skatteministeriet

**Følgende myndigheder og organisationer har haft bemærkninger til bekendtgørelsen/vejledningen:**

- Erhvervsstyrelsens Område for Bedre Regulering
- Finans Danmark
- Forbrugerombudsmanden

Læs høringssvar med bemærkninger på de næste sider.

## Thomas Stig Mårtensson

---

**Fra:** 1 - ERST Høring <hoering@erst.dk>  
**Sendt:** 30. maj 2022 09:01  
**Til:** Thomas Stig Mårtensson  
**Emne:** Erhvervsstyrelsens høringssvar vedr. udkast til bekendtgørelse om god skik for boligkredit (ERST Sagsnr: 2022 - 7307)

Kære modtager i Finanstilsynet

Erhvervsstyrelsen har modtaget høring vedr. udkast til bekendtgørelse om god skik for boligkredit

### Høringssvar vedrørende udkast til bekendtgørelse om god skik for boligkredit

Erhvervsstyrelsens Område for Bedre Regulering (OBR) har modtaget bekendtgørelsesudkastet i høring.

OBR har følgende vurdering af udkastets administrative konsekvenser for erhvervslivet.

#### Administrative konsekvenser

OBR har følgende bemærkninger om de administrative konsekvenser for erhvervslivet.

OBR vurderer, at bekendtgørelsesudkastet medfører administrative konsekvenser for erhvervslivet. Disse konsekvenser vurderes at være under 4 mio. kr., hvorfor de ikke kvantificeres nærmere.

Kontaktperson vedrørende ovenstående bemærkninger:

Søren Wichmann Agerholm  
Fuldmægtig  
Tlf. direkte 35291938  
E-post [sorage@erst.dk](mailto:sorage@erst.dk)

Med venlig hilsen

**Annette Pia Andersen**

**ERHVERVSSTYRELSEN**  
Bedre Regulering

Dahlerups Pakhus  
Langelinie Allé 17  
2100 København Ø  
Telefon: +45 35291000  
Direkte: +45 35291653  
E-mail: [anpian@erst.dk](mailto:anpian@erst.dk)  
[www.erhvervsstyrelsen.dk](http://www.erhvervsstyrelsen.dk)

ERHVERVSMINISTERIET

Erhvervsstyrelsen er ansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, vi modtager om dig. Læs mere om formål og lovgrundlag

for databehandlingen på [erhvervsstyrelsen.dk](http://erhvervsstyrelsen.dk).

Hvis du sender følsomme oplysninger, opfordrer vi til, at du bruger din digitale postkasse på [Virksomheden.dk](http://Virksomheden.dk).

Finanstilsynet  
Att.: Thomas Stig Mårtensson  
Århusgade 110  
2100 København Ø

Sendt til [THMA@ftnet.dk](mailto:THMA@ftnet.dk)



FINANS  
DANMARK

## Bekendtgørelse om god skik for boligkredit

Finans Danmark takker for muligheden for at kommentere det fremsendte udkast til bekendtgørelse om god skik for boligkredit.

Bekendtgørelsens § 20, stk. 1, foreslås ændret flere steder. Det foreslås bl.a., at følgende formulering:

**"Kreditværdighedsvurderingen må ikke basere sig alene på værdien af en fast ejendom."**

ændres til følgende:

**"Kreditværdighedsvurderingen må ikke alene basere sig på, at værdien af en fast ejendom er højere end kreditbeløbet i boligkredittaftalen, eller formodning om at ejendommen vil stige i værdi, medmindre formålet med boligkredittaftalen er at opføre eller renovere den faste ejendom."**

Vi har forstået, at forslaget til ændret formulering er baseret på et ønske om, at bekendtgørelsen i højere grad anvender begreber og formuleringer fra boligkreditdirektivet – i dette tilfælde artikel 18, stk. 3.

Konsekvensen af den foreslåede formulering er imidlertid efter vores vurdering, at kreditinstituttet i forbindelse med kreditværdighedsvurderingen bl.a. godt alene må basere sig på en formodning om, at ejendommen vil stige i værdi, såfremt formålet med boligkredittaftalen er at opføre eller renovere den faste ejendom. Dette giver efter vores opfattelse ikke mening, da kreditværdighedsvurderingen altid også skal forholde sig til forbrugernes evne til at opfylde sine forpligtelser i

### Hørings svar

31. maj 2022

Dok: FIDA-1379516692-694592-v1

Kontakt Tina Oreskov

henhold til boligkreditaftalen. Dette fremgår da også af præambel nr. 55 til direktivet. Det fremgår ligeledes af præambelen, at såfremt formålet med kreditaftalen er at opføre fast ejendom eller renovere en eksisterende ejendom, bør kreditgiver kunne tage hensyn til muligheden for, at ejendommen stiger i værdi – men altså ikke udelukkende basere sig herpå.

På denne baggrund foreslår vi følgende formulering, der efter vores vurdering giver mere mening og lægger sig så tæt op ad teksten i artikel 18, stk. 3, i direktivet som overhovedet muligt:

**"Kreditværdighedsvurderingen må ikke alene basere sig på, at værdien af en fast ejendom er højere end kreditbeløbet i boligkreditaftalen, eller en formodning om, at den faste ejendom vil stige i værdi. Hvis formålet med en kreditaftale er at opføre fast ejendom eller renovere en eksisterende fast ejendom, kan kreditgiver dog tage hensyn hertil."**

Finans Danmark står til rådighed, hvis der er behov for en uddybning af ovennævnte.

Med venlig hilsen



Peter Jayaswal  
Direktør Ejendomsfinansiering  
Direkte: 40 29 55 74  
Mail: pj@fida.dk

## Høringsvar

31. maj 2022

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-694592-v1





Finanstilsynet  
Århusgade 110  
2100 København Ø  
Att.: Thomas Stig Mårtensson

Dato: 31. maj 2022

Sag: FO-22/03996-2

Sagsbehandler: fji  
Direkte tlf.: +45 41 71 50 66

Sendt digitalt til [thma@ftnet.dk](mailto:thma@ftnet.dk)

## Forbrugerombudsmandens høringssvar til Finanstilsynets udkast til ændringer til bekendtgørelsen om god skik for boligkredit

Finanstilsynets udkast til bekendtgørelse om god skik for boligkredit (herafter "udkastet"), der er sendt i høring hos Forbrugerombudsmanden den 2. maj 2022, giver Forbrugerombudsmanden anledning til at gøre opmærksom på, at grundlæggende aftaleretlige principper efter Forbrugerombudsmandens opfattelse er til hinder for, at virksomheder kan foretage ensidige ændringer af forbrugeraftaler uden at varsle ændringerne.

I udkastet lægges der op til en ændring af bekendtgørelsens § 11, stk. 2, i form af en tilføjelse af følgende sætning (ny § 11, stk. 2, 3. pkt.):

### § 11. [...]

*Stk. 2.* Ændringer af renter i boligkreditaftaler til ugunst for låntageren må ikke finde sted uden et forudgående varsel, der ikke må være kortere end en måned. Varslet skal indeholde en begrundelse for ændringen. Varslet nævnt 1. pkt. gælder ikke ændringer, der er begrundet i udefrakommende forhold, som boligkreditgiveren eller boligkreditformidleren ikke har indflydelse på  
[...]

En lignende formulering findes allerede i den gældende bestemmelse i § 11, stk. 3, 2. pkt., der i udkastet har følgende formulering:

### § 11. [...]

*Stk. 3.* Ændringer af gebyrer, bidrag eller andet vederlag for boligkreditaftaler kan ikke finde sted uden et varsel på tre måneder eller mere og skal indeholde en begrundelse for ændringen. Varslet nævnt i 1. og 3. pkt. gælder dog ikke ændringer, der er begrundet i udefrakommende forhold, som boligkreditgiveren eller boligkreditformidleren ikke har indflydelse på.  
[...]

Udkastet til den nye § 11, stk. 2, 3. pkt., samt den allerede gældende § 11, stk. 3, 2. pkt., er desværre uhensigtsmæssigt formuleret, idet bestemmelserne kan give anledning til den fejlagtige modsætningslutning, at ændringer, der er begrundet i udefrakommende forhold, ikke kræver varsling.

**FORBRUGEROMBUDSMANDEN**  
Carl Jacobsens Vej 35  
2500 Valby

Tlf. 41 71 51 51  
CVR-nr. 10 29 48 19  
EAN-nr. 5798000018006

forbrugerombudsmanden@  
forbrugerombudsmanden.dk  
[www.forbrugerombudsmanden.dk](http://www.forbrugerombudsmanden.dk)

**ERHVERVSMINISTERIET**

Medlem af International Consumer  
Protection & Enforcement Network  
(ICPEN)  
[www.icpen.org](http://www.icpen.org)

Men alle ensidige ændringer af forbrugeraftaler kræver varsling. Det følger af de almindelige danske aftaleretlige regler og principper, som har lovrang og derfor ikke kan ændres ved bekendtgørelse.

Forbrugerombudsmanden behandler aktuelt en sag om en finansiel virksomheds gennemførelse af prisforhøjelser uden at varsle disse over for forbrugerne. Forbrugerombudsmandens pressemeddelelse om denne sag offentliggjort den 13. april 2022 vedlægges i kopi.

Forbrugerombudsmanden står naturligvis til rådighed, hvis ovenstående giver anledning til spørgsmål eller behov for uddybning.

Med venlig hilsen  
På Forbrugerombudsmandens vegne

Jacob Linkis  
Chefkonsulent