

Bekendtgørelse om god skik for boligkredit¹

I medfør af § 43, stk. 2, 3 og 8, og § 373, stk. 4, i lov om finansiel virksomhed, jf. lovbekendtgørelse nr. 406 af 29. marts 2022, § 7, stk. 2, og § 26, stk. 4, i lov om finansielle rådgivere, investeringsrådgivere og boligkreditformidlere, jf. lovbekendtgørelse nr. 2016 af 1. november 2021, og § 8 a, stk. 2 og 7, og § 22, stk. 4, i lov om ejendomskreditselskaber, jf. lovbekendtgørelse nr. 1063 af 19. december 2021, fastsættes:

Kapitel 1

Anvendelsesområde og definitioner

§ 1. Bekendtgørelsen finder anvendelse på følgende virksomheder, som yder eller formidler boligkreditaftaler:

- 1) Danske finansielle virksomheder, jf. § 5, stk. 1, nr. 1, i lov om finansiel virksomhed, og udenlandske finansielle virksomheder, som driver virksomhed her i landet, herunder gennem filialetablering eller grænseoverskridende tjenesteydelsesvirksomhed.
- 2) Danske boligkreditformidlere, jf. § 2, nr. 2, i lov om finansielle rådgivere, investeringsrådgivere og boligkreditformidlere, og udenlandske virksomheder, som driver boligkreditformidling her i landet, herunder gennem filialetablering.
- 3) Ejendomskreditselskaber, som erhvervsmæssigt yder boligkreditaftaler, jf. § 1, stk. 2, nr. 2, i lov om ejendomskreditselskaber.

§ 2. I denne bekendtgørelse forstås ved:

- 1) *Boligkreditaftale:*
 - a) En kreditaftale, hvormed en kreditgiver yder eller giver tilsagn om at yde en låntager kredit, sikret ved pant, eller ved anden sikkerhed i fast ejendom til beboelse, eller anden rettighed knyttet til fast ejendom til beboelse.
 - b) En kreditaftale, hvormed en kreditgiver yder eller giver tilsagn om at yde en låntager kredit, hvis formål er erhvervelse eller bevarelse af ejendomsretten til grundarealer eller til eksisterende eller projekterede bygninger.
- 2) *Forbruger:* En fysisk person, der i forbindelse med transaktioner, som er omfattet af denne bekendtgørelse, ikke handler som led i sin erhvervsmæssige virksomhed.
- 3) *Andelsboligforening:* Et boligfællesskab, som er en andelsboligforening, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.
- 4) *Låntager:* En forbruger, jf. nr. 2, og en andelsboligforening, jf. nr. 3.
- 5) *Rådgivning:* Personlige anbefalinger til en låntager, som vedrører en eller flere transaktioner i forbindelse med boligkreditaftaler, og som er uafhængig af ydelsen af boligkreditaftalen og de aktiviteter, som ydes af en boligkreditformidler, jf. nr. 6.

¹ Bekendtgørelsen indeholder bestemmelser, der gennemfører dele af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2014/17/EU af 4. februar 2014 om forbrugerkreditaftaler i forbindelse med fast ejendom til beboelse og om ændring af direktiv 2008/48/EF og 2013/36/EU og forordning (EU) nr. 1093/2010, EU-tidende 2014, nr. L 60, side 34, som ændret ved Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) 2016/1011/EU af 8. juni 2016 om indeks, der bruges som benchmarks i finansielle instrumenter og finansielle kontrakter eller med henblik på at måle investeringsfondes økonomiske resultater, og om ændring af direktiv 2008/48/EF og 2014/17/EU samt forordning (EU) nr. 596/2014/EU, EU-tidende 2016, nr. L 171, side 1, og dele af 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), EU-Tidende 2005, nr. L 149, side 22.

- 6) *Boligkreditformidler*: En virksomhed, der som led i sin erhvervmæssige hoved- eller bibeskæftigelse præsenterer eller tilbyder boligkreditaftaler til låntagere, indgår sådanne aftaler med en låntager på vegne af en kreditgiver eller bistår en låntager med administration eller andet forberedende arbejde forud for indgåelsen af en boligkreditaftale.
- 7) *Boligkreditgiver*: En virksomhed, der som led i udøvelsen af sin erhvervmæssige virksomhed, yder boligkreditaftaler.
- 8) *Bunden boligkreditformidler*: En boligkreditformidler, der handler på vegne af og på fuldt og ubetinget ansvar af en eller flere boligkreditgivere, som ikke repræsenterer et flertal af markedet.
- 9) *Pakkesalg*: Tilbud om eller salg af en boligkreditaftale i en pakke med andre særskilte finansielle produkter eller tjenesteydelser, hvor boligkreditaftalen også stilles individuelt til rådighed for låntageren, men ikke nødvendigvis på samme vilkår, som når den indgår i en pakke med accessoriske tjenesteydelser.
- 10) *Kombinationssalg*: Tilbud om eller salg af en boligkreditaftale i en pakke med andre særskilte finansielle produkter eller tjenesteydelser, hvor boligkreditaftalen ikke stilles individuelt til rådighed for låntageren.
- 11) *Boligkreditaftale i udenlandsk valuta*:
 - a) En boligkreditaftale, hvor kreditten er udstedt i og skal tilbagebetales i en anden valuta end den, som låntageren primært modtager sine indtægter i eller har aktiver i, og hvoraf boligkreditaftalen skal tilbagebetales.
 - b) En boligkreditaftale udstedt i en anden valuta end den valuta, som er gældende i det land i Den Europæiske Union eller det land, som Unionen har indgået aftale med på det finansielle område, som låntageren er bosiddende i, på tidspunktet for indgåelsen af boligkreditaftalen.
- 12) *Varigt medium*: En indretning, som sætter låntageren i stand til at lagre oplysninger rettet personligt til låntageren på en måde, der muliggør senere søgning i et tidsrum, som er afpasset efter oplysningernes formål, og som giver mulighed for uændret gengivelse af de lagrede oplysninger.
- 13) *Realkreditlignende lån*: Et lån, der på tidspunktet for låneoptagelsen har en aftalt løbetid på mere end 10 år og en hovedstol på mindst 100.000 kr. Endvidere skal lånet have pant i en ejerbolig, et fritidshus eller en landbrugsejendom, der kan belånes efter reglerne for ejerboliger og fritidshuse, beliggende i Danmark, og lånet skal på tidspunktet for låneoptagelsen ligge inden for de lånegrænser, der følger af §§ 5 og 7 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer. For lån ydet af et pengeinstitut skal lånet kunne ligge til sikkerhed for særligt dækkede obligationer eller obligationer, som kan betegnes som særligt dækkede obligationer, mens der for lån ydet af et ejendoms-kreditselskab er krav om, at pantet ikke må være ydet i form af et ejerpantebrev eller skadesløsbrev.
- 14) *Accessorisk tjenesteydelse*: En tjenesteydelse, som tilbydes låntageren i forbindelse med boligkreditaftalen.
- 15) *Handelspraksis*: En handling, udeladelse, adfærd, fremstilling eller kommerciel kommunikation, herunder reklame og markedsføring, foretaget af en erhvervsdrivende med direkte relation til promovering, salg eller udbud af et produkt til låntagerne.
- 16) *God erhvervsskik*: Standarden for de særlige færdigheder og den omhu, som en erhvervsdrivende med rimelighed kan forventes at udvise over for låntagerne, og som står i rimeligt forhold til hæderlig handelspraksis eller det generelle princip om god tro inden for den erhvervsdrivendes virkefelt. Begrebet dækker det samme som begrebet »erhvervmæssig diligenspligt«, der benyttes i direktiv 2005/29/EF om urimelig handelspraksis.

17) *Købsopfordring*: En kommerciel kommunikation, hvori produktets karakteristika og pris er oplyst på en måde, som er passende i forhold til det anvendte kommercielle kommunikationsmiddel, og hvorved låntageren sættes i stand til at foretage et køb.

18) *Debitorrente*: Den rentesats udtrykt i en fast eller variabel procentsats, der anvendes på årsbasis på de udnyttede kreditmuligheder.

~~18~~19) Vejledning: Fyldestgørende forklaringer.

Kapitel 2

God skik m.v.

God skik

§ 3. En boligkreditgiver eller en boligkreditformidler skal handle redeligt og loyalt over for sine kunder, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Hvis den pågældende handelspraksis påvirker låntagerens økonomiske interesser, finder §§ 4-9 anvendelse i stedet for stk. 1. Såfremt den pågældende handelspraksis samtidig strider mod hensyn, der ikke tilsigter at varetage låntagernes økonomiske interesser, herunder hensyn til smag og anstændighed, sikkerhed og sundhed eller andre hensyn, eller såfremt den pågældende handelspraksis er reguleret af aftaleretten, finder stk. 1 anvendelse ved siden af §§ 4-9.

God erhvervsskik

§ 4. En boligkreditgiver eller en boligkreditformidler skal handle redeligt, gennemsigtigt og loyalt og i overensstemmelse med god erhvervsskik.

Vildledende handlinger

§ 5. En boligkreditgivers eller boligkreditformidlers handelspraksis må ikke indeholde urigtige oplysninger eller i kraft af sin fremstillingsform eller på anden måde vildlede eller kunne forventes at vildlede gennemsnitsforbrugeren, uanset om oplysningerne er faktisk korrekte.

Stk. 2. Vildledning efter stk. 1 kan relatere sig til et eller flere af følgende elementer:

- 1) Produktets eksistens eller art.₅₇
- 2) De væsentligste egenskaber ved produktet.₅₇
- 3) Omfanget af boligkreditgiverens eller boligkreditformidlerens forpligtelser, begrundelsen for den pågældende handelspraksis og karakteren af den anvendte salgsproces.₅₇
- 4) Eerklæringer eller symboler med direkte eller indirekte støtte eller godkendelse af den erhvervsdrivende eller dennes produkter.₅₇
- 5) Prisen, den måde, prisen beregnes på, eller en særlig prismæssig fordel.₅₇
- 6) Behov for eftersyn, reservedele, udskiftning eller reparation.₅₇
- 7) Den boligkreditgivers, boligkreditformidlers eller dennes agents egenskaber og rettigheder.₅₇
- 8) Låntagerens rettigheder.₅₇
- 9) Boligkreditgivers eller boligkreditformidlers overholdelse af adfærdskodeks, som denne oplyser at være bundet af.₅₇ ~~eller~~
- 10) Forveksling med en konkurrents produkt, varemærke eller forretningskendetegn.

Stk. 3. Markedsføring af boligkreditaftaler skal ske på en rimelig, entydig og ikke vildledende måde. Markedsføringen må ikke anvende en ordlyd, der kan skabe forkerte forventninger hos låntageren om boligkreditens tilgængelighed eller omkostningerne forbundet hermed.

Vildledende udeladelser og købsopfordringer

§ 6. En boligkreditgivers eller boligkreditformidlers handelspraksis må ikke vildlede ved at udelade eller skjule væsentlige oplysninger eller præsentere væsentlige oplysninger på en uklar, uforståelig, dobbelttydig eller uhensigtsmæssig måde.

Stk. 2. Ved købsopfordringer betragtes følgende oplysninger som væsentlige:

- 1) **P**roduktets væsentligste karakteristika i et omfang, der svarer til mediet og produktet.
- 2) **B**oligkreditgiverens eller boligkreditformidlerens fysiske adresse og navn og, hvis en anden boligkreditgiver eller boligkreditformidler handler på dennes vegne, den fysiske adresse og navnet på denne boligkreditgiver eller boligkreditformidler.
- 3) **F**orhold vedrørende betaling, levering og gennemførelse af aftalen, i det omfang disse forhold afviger fra, hvad der er sædvanligt i branchen.
- 4) **B**oligkreditgiverens eller boligkreditformidlerens fremgangsmåde i forbindelse med klagesagsbehandling, i det omfang den afviger fra, hvad der er sædvanligt i branchen.
- 5) **F**ortrydelsesret, afbestillingsret eller returret, hvis låntageren har en sådan ret.
- 6) **P**risen inklusive moms og afgifter.
- 7) **Y**derligere omkostninger vedrørende fragt, levering eller porto, i det omfang sådanne omkostninger pålægges.

Stk. 3. Når produktets art medfører, at prisen ikke med rimelighed kan beregnes på forhånd, skal boligkreditgiveren eller boligkreditformidleren oplyse, hvordan prisen beregnes. Når omkostninger vedrørende fragt, levering eller porto ikke med rimelighed kan beregnes på forhånd, skal det oplyses, at disse omkostninger kan forekomme.

Stk. 4. En boligkreditgiver eller boligkreditformidler skal klart oplyse den kommercielle hensigt med enhver form for handelspraksis, herunder reklame. § 8 finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 5. Ved vurderingen af, om oplysninger er blevet udeladt efter stk. 1 og 4, skal der tages hensyn til, om boligkreditgiveren eller boligkreditformidleren anvender et medie, som kun giver begrænset plads eller tid til at formidle oplysningerne, og hvilke foranstaltninger boligkreditgiveren eller boligkreditformidleren i givet fald har truffet for at gøre oplysningerne tilgængelige for låntagerne på anden måde.

Aggressiv handelspraksis

§ 7. En boligkreditgiver eller boligkreditformidler må i sin handelspraksis ikke benytte chikane, ulovlig tvang, vold eller utilbørlig påvirkning, der er egnet til væsentligt at indskrænke låntagerens valgfrihed i forbindelse med et produkt.

Væsentlig forvridding af den økonomiske adfærd

§ 8. Det er en betingelse for, at der er handlet i strid med §§ 4-7, at den pågældende handelspraksis væsentligt forvrider eller vil kunne forventes væsentligt at forvride den økonomiske adfærd hos gennemsnitsforbrugeren eller, hvis den pågældende handelspraksis rettes mod en særlig gruppe af låntagere, hos et gennemsnitligt medlem af denne gruppe.

Stk. 2. En handelspraksis, som en boligkreditgiver eller boligkreditformidler med rimelighed må formode kun forvrider den økonomiske adfærd væsentligt hos en klart identificerbar gruppe af låntagere, der er

særlig sårbare over for denne praksis eller det omhandlede produkt, herunder på grund af mentale eller fysiske handicap, alder eller godtroenhed, vurderes med udgangspunkt i et gennemsnitligt medlem af denne gruppe.

Former for handelspraksis, som altid anses for vildledende eller aggressive

§ 9. Uanset, at der ikke er handlet i strid med §§ 5-7, må en boligkreditgiver eller boligkreditformidler ikke anvende de former for handelspraksis, der er opregnet i bilag 1.

Kapitel 3

Formkrav og vilkår

§ 10. En boligkreditgiver eller boligkreditformidler skal indgå eller bekræfte alle væsentlige aftaler med låntagere i papirformat eller på andet varigt medium. En aftale skal indeholde en beskrivelse af parternes væsentlige rettigheder og pligter samt af de finansielle ydelser, der er omfattet af aftalen.

Stk. 2. Vilkår, der indgår i aftalen, kan fremgå ved en henvisning til separate dokumenter, herunder en boligkreditgivers eller boligkreditformidlers almindelige forretningsbetingelser.

§ 11. Vilkår i boligkreditaftalen om ændringer af renter, gebyrer, bidrag eller andet vederlag skal være klart fremhævet i aftalen, og skal indeholde en angivelse af de forhold, der kan udløse en ændring, og må ikke give boligkreditgiveren eller boligkreditformidleren en vilkårlig adgang til at foretage ændringer.

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

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. Ved ændringer i bidrag og væsentlige ændringer i andet vederlag eller ved opkrævning af et nyt vederlag, skal varslet ske til låntageren ved individuel kommunikation, inden ændringen får virkning.

Stk. 4. Hvis låntageren har ret til at opsige en aftale, skal den rette fremgå af varslet samt oplysninger om under hvilke betingelser, låntageren kan opsige aftalen, fremgå af varslet nævnt i stk. 2 og 3.

Stk. 53. Opsiger en boligkreditgiver eller boligkreditformidler en boligkreditaftale, skal opsigelsen være sagligt begrundet og ske i papirformat eller på andet varigt medium.

Stk. 64. Stk. 2 og 3 finder ikke anvendelse på realkreditlån og realkreditlignende lån, der ydes til en forbruger, jf. § 53 b i lov om finansiel virksomhed.

Kapitel 4

Oplysningskrav og markedsføring

Oplysninger som skal gives inden udøvelsen af aktiviteter som boligkreditformidler

§ 12. En boligkreditformidler skal inden udøvelse af aktiviteter omfattet af denne bekendtgørelse give låntageren følgende oplysninger på papir eller på andet varigt medium:

- 1) Virksomhedens navn og fysisk adresse.
- 2) Under hvilken tilsynsmyndighed og i hvilket register virksomheden er registreret Den relevante tilsynsmyndigheds offentlige register, hvor virksomheden er registreret, registreringsnummeret eller tilsvarende identifikationsoplysninger, og hvordan låntager kan kontrollere registreringen.
- 3) Hvorvidt virksomheden udelukkende er tilknyttet til eller samarbejder med en eller flere boligkreditgivere. Boligkreditformidleren skal oplyse navn på den eller de boligkreditgivere, på hvis vegne boligkreditformidleren handler.
- 4) Hvorvidt der ydes rådgivning.
- 5) Oplysning om eventuelt gebyr for boligkreditformidlerens tjenesteydelser eller hvis dette ikke er muligt oplysning om gebyrberegningsmetoden.
- 6) Oplysning om størrelsen af eventuelle provisioner eller andre ydelser som en boligkreditformidler eller dennes medarbejder modtager i forbindelse med udøvelse af tjenesten, og som er relevante og kendte. Låntageren oplyses om at oplysningerne gives i ESIS-skemaet, hvis de ikke foreligger på meddelestedstidspunktet.
- 7) Oplysning om klageinstans og procedure i forbindelse hermed.

Stk. 2. Modtager en ikke-bunden boligkreditformidler provision fra en eller flere boligkreditgivere, skal denne på låntagerens anmodning oplyse hvor meget den provision varierer, som de forskellige kreditgivere, der tilbyder boligkreditaftaler til låntageren, skal betale. Låntageren skal informeres om sin ret til at anmode om sådanne oplysninger.

Stk. 3. Hvis en boligkreditformidler opkræver et gebyr fra låntageren og herudover modtager provision fra en boligkreditgiver eller tredjemand, skal boligkreditformidleren oplyse låntageren om, i hvilket omfang provisionen enten helt eller delvis modregnes i gebyret.

Stk. 4. Oplysninger om det gebyr, som låntageren eventuelt skal betale til boligkreditformidleren for dennes ydelser, skal meddeles af boligkreditformidleren til boligkreditgiveren med henblik på beregning af de årlige omkostninger i procent (ÅOP).

Generelle oplysninger om boligkreditaftalerne

§ 13. Boligkreditgivere eller bundne boligkreditformidlere skal til enhver tid stille klare og forståelige generelle oplysninger om boligkreditaftalerne til rådighed på papir, på andet varigt medium eller i elektronisk form.

Stk. 2. Sådanne generelle oplysninger skal som minimum omfatte følgende oplysninger:

- 1) Navn og fysisk adresse på oplysningernes afsender.₅₇
- 2) Formål, hvortil en boligkreditaftale kan anvendes.₅₇
- 3) Form for sikkerhedsstillelse, herunder, hvor det er relevant, om muligheden for at sikkerheden kan være beliggende i en anden medlemsstat.₅₇
- 4) Boligkreditaftalens løbetid.₅₇
- 5) Hvilke debitorrentesatser, der tilbydes, og hvorvidt renten er fast eller variabel eller begge dele, med en kort beskrivelse af karakteristika ved fast og variabel rente, herunder de dermed forbundne konsekvenser for låntageren.₅₇
- 6) Navnene på benchmarkene og deres administratorer og de potentielle virkninger for låntageren, hvis der foreligger tilgængelige aftaler, der benytter et benchmark som defineret i artikel 3, stk. 1, nr. 3, i Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) 2016/1011 om indeks, der bruges som benchmarks i finansielle instrumenter og finansielle kontrakter eller med henblik på at måle investeringsfondens økonomiske resultater.₅₇

- 7) **A**angivelse af en udenlandsk valuta eller de udenlandske valutaer, hvis der kan indgås en boligkreditaftale i udenlandsk valuta, herunder en forklaring på konsekvenserne for låntageren, hvis en boligkreditaftale er givet i udenlandsk valuta.⁵⁷
- 8) **E**et repræsentativt eksempel på det samlede kreditbeløb, de samlede omkostninger for låntageren i forbindelse med en boligkreditaftale, det samlede beløb, der skal betales af låntageren, og de årlige omkostninger i procent (ÅOP).⁵⁷
- 9) **E**en række forskellige muligheder for tilbagebetaling af en boligkreditaftale til kreditgiver, herunder de periodiske afdrags antal, hyppighed og størrelse.⁵⁷
- 10) **E**eventuelle yderligere omkostninger for låntageren i forbindelse med kreditten, som skal betales i forbindelse med en boligkreditaftale.⁵⁷
- 11) **H**vor det er relevant, en klar og tydelig angivelse af, at overholdelse af en boligkreditaftales vilkår og betingelser ikke garanterer tilbagebetaling af det samlede kreditbeløb i henhold til boligkreditaftalen.⁵⁷
- 12) **D**de vilkår, der direkte vedrører førtidig indfrielse af en boligkreditaftale.⁵⁷
- 13) **O**em det er nødvendigt med en vurdering af ejendommen og i givet fald, hvem der har ansvaret for at sikre, at vurderingen foretages, herunder om det medfører eventuelle omkostninger for låntageren.⁵⁷
- 14) **D**de accessoriske tjenesteydelser, som låntageren eventuelt skal erhverve for at opnå en boligkreditaftale eller for at få en boligkreditaftale på de oplyste vilkår og betingelser, og i givet fald en præcisering af, om de accessoriske tjenesteydelser kan købes hos en anden udbyder end boligkreditgiveren.⁵⁷⁻⁵⁹
- 15) **E**en generel advarsel om de eventuelle konsekvenser af manglende overholdelse af forpligtelserne i forbindelse med en boligkreditaftale.

Oplysningskrav ved boligkreditgiveres og boligkreditformidlers markedsføring af boligkreditaftaler

§ 14. Enhver markedsføring af boligkreditaftaler, der oplyser en rentesats eller talstørrelser vedrørende omkostningerne i forbindelse med boligkreditten, skal indeholde følgende standardoplysninger:

- 1) Boligkreditgiverens eller boligkreditformidlerens identitet.
- 2) Det pant eller anden sikkerhed, som ligger til grund for boligkreditaftalen.
- 3) Debitorrenten, og hvorvidt den er fast eller variabel eller begge dele, tillige med oplysninger om de gebyrer, der indgår i omkostningerne i forbindelse med boligkreditaftalen.
- 4) Det samlede kreditbeløb.
- 5) De årlige omkostninger i procent (ÅOP), jf. kreditaftalelovens § 16, som skal have en mindst lige så fremtrædende placering i markedsføringen som enhver renteangivelse for boligkreditten.
- 6) Boligkreditaftalens løbetid.
- 7) Ydelsernes størrelse.
- 8) Det samlede beløb og antallet af ydelser, der skal betales af låntageren.
- 9) Advarsel om, at eventuelle udsving i valutakursen kan påvirke det beløb, der skal betales, hvis der markedsføres lån i Danmark i en anden valuta end danske kroner.

Stk. 2. Standardoplysningerne, jf. stk. 1, skal oplyses klart, kort og på en fremtrædende måde. Standardoplysningerne, jf. stk. 1, nr. 3-8, skal vises ved hjælp af et repræsentativt eksempel med anvendelse af en af de to standardforudsætninger i bilag 2, som er tættest på typen af den udbudte boligkredit. Udbydes boligkreditten kun under andre forudsætninger end de i bilag 2 fastsatte standardforudsætninger, skal de almindeligt anvendte forudsætninger for den markedsførte boligkredit anvendes ved angivelsen af det repræsentative eksempel.

Stk. 3. Hvis indgåelsen af en aftale om en accessorisk tjenesteydelse, navnlig en forsikring, er obligatorisk for at opnå boligkredit eller for at opnå boligkredit på de oplyste vilkår og betingelser, og omkostningerne ved en sådan aftale ikke kan beregnes på forhånd, skal forpligtelsen til at indgå en sådan aftale være angivet klart, præcist og på en fremtrædende plads sammen med de årlige omkostninger i procent (ÅOP), jf. stk. 1, nr. 5.

Stk. 4. Oplysningerne i stk. 1 og 3 skal være let læselige eller kunne høres tydeligt afhængigt af det medie, der anvendes til markedsføring.

Forpligtelse til at give låntagerne oplysninger omkostningsfrit

§ 15. En boligkreditgiver eller boligkreditformidler skal give låntageren oplysninger i medfør af §§ 12 og 13 i denne bekendtgørelse uden omkostninger for låntageren.

Simpelt låneoverblik

§ 16. En boligkreditgiver skal udlevere et simpelt låneoverblik til en forbruger samtidig med afgivelse af lånetilbud om et realkreditlån eller et realkreditlignende lån. Ved udlevering af lånetilbud afgivet på papir skal det simple låneoverblik placeres foran lånetilbuddet. Ved lånetilbud afgivet på andet varigt medium skal en selvstændig fil med det simple låneoverblik placeres før en selvstændig fil med lånetilbuddet i forhold til læseretningen. Den selvstændige fil med det simple låneoverblik skal navngives simpelt låneoverblik.

Stk. 2. En boligkreditgiver skal sikre, at en boligkreditformidler udleverer et simpelt låneoverblik i situationer, der er omfattet af stk. 1.

Stk. 3. Det simple låneoverblik skal udarbejdes i overensstemmelse med bilag 3.

Kapitel 5

Vejledning og rådgivning

Vejledning

§ 17. En boligkreditgiver eller boligkreditformidler skal give låntageren vejledning om den foreslåede boligkreditaftale samt om eventuelle accessoriske tjenesteydelser, sådan at låntageren kan vurdere, om det foreslåede produkt passer til dennes behov og finansielle situation.

Stk. 2. En boligkreditgiver eller boligkreditformidler skal, hvis låntageren kan få råderet over udstedte realkreditobligationer og selv forestå salget heraf, oplyse låntageren herom, og vejlede om risici forbundet hermed.

Stk. 3. Vejledningen i stk. 1 skal blandt andet indeholde:

- 1) Oplysningerne, som følger af kreditaftalelovens § 7 a, for så vidt angår boligkreditgivere, og oplysningerne, som følger af kreditaftalelovens § 7 a og denne bekendtgørelses § 12, for så vidt angår boligkreditformidlere;
- 2) Dde væsentlige karakteristika ved det foreslåede produkt;
- 3) Dde specifikke konsekvenser, som det foreslåede produkt kan have for låntageren, herunder betydningen af låntagerens betalingsmisligholdelse, og
- 4) Oplysning om hvorvidt hver komponent kan afvikles separat og konsekvenserne herved for låntageren, hvis accessoriske tjenesteydelser indgår i en pakke med kreditaftalen.

Rådgivning

§ 18. En boligkreditgiver eller boligkreditformidler skal inden indgåelse af en boligkreditaftale udtrykkeligt meddele låntageren, hvorvidt der ydes eller kan ydes rådgivning til låntageren.

Stk. 2. En boligkreditgiver eller boligkreditformidler skal inden ydelsen af rådgivning eller i givet fald inden indgåelsen af en aftale om ydelse af rådgivning på varigt medium give låntageren følgende oplysninger:

- 1) hvorvidt rådgivningen udelukkende ydes på grundlag af eget produktudvalg i overensstemmelse med stk. 4, nr. 2, eller på grundlag af andre produkter på markedet i overensstemmelse med stk. 5, så låntageren kan forstå grundlaget for anbefalingen, og
- 2) størrelsen på det gebyr, låntageren eventuelt skal betale for rådgivningen eller, hvis beløbet ikke kan fastlægges på meddelelsestidspunktet, den anvendte metode til beregningen heraf.

Stk. 3. Oplysningerne i stk. 2 kan gives til låntageren i form af yderligere oplysninger forud for aftaleindgåelsen.

Stk. 4. En boligkreditgiver eller boligkreditformidler, der yder rådgivning, skal:

- 1) Indhente de nødvendige oplysninger om låntagerens personlige og finansielle ~~situation-forhold~~ samt låntagerens ~~præferencer-eventuelle specifikke krav~~ og målsætninger, ~~som låntageren har fremsat~~, for således at kunne anbefale egnede boligkreditaftaler. Sådanne overvejelser baseres på oplysninger, der er aktuelle på det pågældende tidspunkt, og tager højde for rimelige antagelser med hensyn til risici for låntagerens situation i den foreslåede boligkreditaftales løbetid.
- 2) Tage et tilstrækkeligt stort antal boligkreditaftaler i deres produktudvalg i betragtning og anbefale den eller de bedst egnede kreditaftaler blandt deres produktudvalg i forhold til låntagerens behov, finansielle situation og personlige forhold.

Stk. 5. En ikke-bunden boligkreditformidler skal tage et tilstrækkeligt stort antal boligkreditaftaler på markedet i betragtning og anbefale den eller de egnede boligkreditaftaler på markedet i forhold til låntagerens behov, finansielle situation og personlige forhold.

Stk. 6. En boligkreditgiver eller boligkreditformidler skal handle i låntagerens interesse ved at:

- 1) holde sig underrettet om låntagerens behov og forhold,
- 2) anbefale egnede boligkreditaftaler i overensstemmelse med stk. 4-5, og
- 3) forsyne låntageren med en kopi af den fremsatte anbefaling på papir eller andet varigt medium.

Kapitel 6

Kreditværdighedsvurdering, brug af databaser, afslag m.v.

Kreditværdighedsvurdering

§ 19. En boligkreditgiver skal før indgåelse af en boligkreditaftale foretage en grundig vurdering af låntagerens kreditværdighed, og heri inddrage de relevante oplysninger for at fastslå sandsynligheden for, at låntageren har vilje og evne til at opfylde sine forpligtelser i henhold til boligkreditaftalen. En boligkreditgiver må alene indgå en boligkreditaftale med en låntager, hvis resultatet af kreditværdighedsvurderingen sandsynliggør at låntageren kan overholde boligkreditaftalen.

§ 20. ~~Vurderingen af~~ kreditværdighedsvurderingen foretages på grundlag af oplysninger om låntagerens indtægter og udgifter og andre finansielle og økonomiske forhold, der er nødvendige, tilstrækkelige og forholdsmæssigt afpassede. Oplysninger skal indhentes fra relevante kilder, herunder fra låntageren.

Boligkreditgiveren gør låntageren opmærksom på, at låntageren skal give korrekte og fuldstændige oplysninger, og at retsvirkningen af utilstrækkelige oplysninger, ~~som~~ indebærer, at kreditværdighedsvurderingen ikke kan foretages, ~~er~~, og at boligkrediten ikke kan bevilges. Kreditværdighedsvurderingen må ikke alene basere sig ~~alene~~ på, at værdien af en fast ejendom er højere end kreditbeløbet i boligkredittaf-talen, eller formodning om at ejendommen vil stige i værdi, medmindre formålet med boligkredittaf-talen er at opføre eller renovere den faste ejendom.

Stk. 2. En boligkreditgiver skal forud for indgåelse af boligkredittaf-talen underrette låntageren, hvis der i forbindelse med kreditværdighedsvurderingen vil blive foretaget søgning i en database, jf. § 23, stk. 1, 2. pkt.

Stk. 3. En boligkreditformidler, som har oplysninger om låntagerens indtægter og udgifter samt ~~og~~ andre finansielle og økonomiske forhold, skal udlevere disse oplysninger til boligkreditgiveren, så de kan indgå i kreditværdighedsvurderingen.

§ 21. En boligkreditgiver må som udgangspunkt kun tilbyde boligkredittaf-taler med pant i fast ejendom med variabel rente til låntagere, der har en økonomi, som efter boligkreditgiverens vurdering medfører, at låntageren kan godkendes til at optage et 30-årigt lån med fast rente uden afdragsfrihed. 1. pkt. finder tilsvarende anvendelse på lån med afdragsfrihed.

Stk. 2. Stk. 1 finder kun anvendelse på boligkredittaf-taler for den del af lånet, der ligger inden for de lånegrænser, der følger af § 5 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v.

Stk. 3. Inden en boligkreditgiver indgår en boligkredittaf-tale med en forbruger i forbindelse med erhvervelse af en ejer- eller fritidsbolig eller brugsretten til en andelsbolig skal boligkreditgiveren sikre, at forbrugeren som udgangspunkt erklærer en passende udbetaling af købesummen.

Stk. 4. Stk. 3 finder tilsvarende anvendelse ved en andelsboligforenings anskaffelse af foreningens ejendom.

Stk. 5. En boligkreditgiver må som udgangspunkt ikke indgå risikable aftaler om realkreditlån eller realkreditlignende lån med høj belåningsgrad med forbrugere, hvis forbrugeren herved får en høj gælds-faktor.

Stk. 6. Stk. 1-5 finder ikke anvendelse ved boligkredittaf-taler med en hovedstol på 100.000 kr. eller mindre, medmindre der optages flere lån med sikkerhed i samme faste ejendom, og lånenes hovedstol tilsammen udgør over 100.000 kr.

§ 22. En boligkreditgiver skal ved ydelse af boligkredittaf-taler anvende pålidelige standarder ~~fastsat af virksomheden selv eller tredjemand ved fastlæggelsen værdiansættelsen af værdien~~ af den faste ejendom, som ligger til grund for boligkredittaf-talen. Boligkreditgiver skal desuden sikre, at pålidelige standarder anvendes, når tredjemand foretager værdiansættelsen på kreditgivers vegne. Pålidelige standarder er de regler, der fremgår af § 2 i bekendtgørelse nr. 416 af 27. april 2017 om realkreditinstitutters værdiansættelse og låneudmåling samt i § 2 i bekendtgørelse nr. 417 af 27. april 2017 om værdiansættelse af pant og lån i fast ejendom som stilles til sikkerhed for udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer.

Stk. 2. Den standard, som ligger til grund for udmålingen af værdien, jf. stk. 1, skal anvendes konsistent af boligkreditgiveren.

Oplysninger til brug for kreditværdighedsvurderingen, herunder fra databaser

Afslag og ophævelse m.v. af boligkredittaf-taler

§ 23. En boligkreditgiver skal, hvis kreditanmodningen afslås, straks underrette låntageren om afslaget. Boligkreditgiveren skal endvidere oplyse, om afgørelsen er truffet på grundlag af en automatisk behandling af oplysninger, og hvis det er tilfældet, skal boligkreditgiveren underrette låntageren om hvilken database, der er tale om, samt resultatet af søgningerne i databasen.

Stk. 2. En boligkreditgiver må ikke til skade for låntageren ophæve eller ændre en boligkreditaftale indgået med en låntager med den begrundelse, at de af låntageren fremlagte oplysninger inden indgåelsen af kreditaftalen var ufuldstændige. 1. pkt. finder ikke anvendelse, hvis det kan påvises, at låntageren bevidst har tilbageholdt eller forfalsket de oplysninger, som er afgivet i medfør af § 22, stk. 1.

Kapitel 7

Særlige oplysningsforpligtelser for tilbud om realkreditlån og realkreditlignende lån

§ 24. Lånetilbud for realkreditlån og realkreditlignende lån skal angive de kategorier af omkostninger, som boligkreditgiveren dækker ved opkrævning af bidrag, rentetillæg og øvrige gebyrer for boligkreditgiverens samlede portefølje af realkreditlån eller realkreditlignende lån. Lånetilbuddet skal også angive, hvor stor en andel hver kategori af omkostninger udgør af de samlede omkostninger for boligkreditgiverens samlede portefølje af realkreditlån eller realkreditlignende lån.

Stk. 2. De i stk. 1 nævnte oplysninger skal gives på baggrund af forholdene på tidspunktet for afgivelse af lånetilbuddet.

§ 25. Boligkreditgiveren skal afgive eller bekræfte et indfrielsestilbud for realkreditlån eller lån finansieret ved udstedelse af særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer i papirform eller på andet varigt medium. Indfrielsestilbuddet skal indeholde en beregning over indfrielsesbeløbs størrelse inklusiv samtlige omkostninger, oplysninger om indfrielsesvilkår og -metode, herunder beregningsmetoder for differencerente, samt eventuelle opsigelsesfrister.

§ 26. Boligkreditgiveren skal, når den afgiver tilbud om låneomlægning for realkreditlån eller lån finansieret ved udstedelse af særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer, så vidt muligt oplyse om samtlige omkostninger. Tager tilbuddet ikke højde for samtlige omkostninger, skal virksomheden gøre låntageren udtrykkeligt opmærksom herpå.

§ 27. En boligkreditgiver skal i hver terminsopkrævning for et realkreditlån med rentetilpasning/refinansiering og et realkreditlignende lån oplyse låntageren om, hvor meget kursskæringen udgør af den rentebetaling, som opkræves. Oplysningen skal angives i kroner.

Kapitel 8

Boligkreditaftaler i udenlandsk valuta og boligkreditaftaler med variabel rente

Boligkreditaftaler i udenlandsk valuta

§ 28. Tilbyder og yder en boligkreditgiver en boligkreditaftale i udenlandsk valuta, skal denne tilbyde låntageren på nærmere angivne vilkår at konvertere lånet til en anden valuta eller etablere en anden ordning, som kan begrænse låntagerens valutarisiko ved en boligkreditaftale i udenlandsk valuta.

Stk. 2. Tilbydes låntageren en konverteringsret, jf. stk. 1, og er intet angivet om kursen på den udenlandske boligkreditaftale i forbindelse med konverteringen, anvendes den af Nationalbanken offentliggjorte kurs (dagsobservationer) for den pågældende valuta på konverteringsdagen.

Stk. 3. Indebærer efterfølgende kursændringer på den valuta, som en udenlandsk boligkreditaftale er indgået i, at enten restgæld eller de løbende ydelser varierer med mere end 20 pct. i forhold til det, der var gældende på indgåelsestidspunktet, påhviler det boligkreditgiveren at advare låntageren herom på papir eller på andet varigt medium og samtidig oplyse låntageren om retten til at konvertere eller hvilken anden ordning, der måtte være til rådighed i henhold til boligkreditaftalen, jf. stk. 1.

Boligkreditaftaler med variabel rente

§ 29. En boligkreditaftale med variabel rente baseret på et indeks eller en referencerente kan kun indgås, såfremt det indeks eller den referencerente, som ligger til grund for beregning af renten, er tydelig, tilgængelig, objektiv og verificerbar for låntageren, boligkreditgiveren og Finanstilsynet. En boligkreditgiver eller anden ansvarlig for udarbejdelsen af et indeks, som ligger til grund for beregningen af debetrenten, skal således opbevare dokumentation for de indeks, som er brugt til beregningen af rentesatsen på en variabelt forrentet boligkreditaftale.

Kapitel 9

Særlige regler for kombinations- og pakkesalg m.v.

§ 30. En boligkreditgiver kan udbyde produkter gennem pakkesalg.

Stk. 2. En boligkreditgiver må ikke udbyde produkter gennem kombinationssalg, jf. dog stk. 3-5.

Stk. 3. Uanset stk. 2 kan boligkreditgiveren anmode en låntager eller dennes nærtstående om at:

- 1) oprette eller opretholde en betalings- eller opsparingskonto, hvis det eneste formål med en sådan konto er at akkumulere kapital til at tilbagebetale boligkreditaftalen eller afdrage på boligkreditaftalen, samle ressourcer for at opnå boligkreditaftalen eller give virksomheden yderligere sikkerhedsstillelse i tilfælde af misligholdelse, eller
- 2) købe eller beholde et investeringsprodukt eller privat pensionsprodukt, hvis et sådant produkt, som primært giver investor pensionsindtægter, også tjener til at give boligkreditgiveren yderligere sikkerhedsstillelse i tilfælde af misligholdelse eller at akkumulere kapital til at tilbagebetale boligkreditaftalerne, afdrage på lånet eller samle ressourcer for at opnå lånet.

Stk. 4. Finanstilsynet kan tillade kombinationssalg, når boligkreditgiveren kan godtgøre over for Finanstilsynet, at de bundne produkter eller produktkategorier, der tilbydes på indbyrdes tilsvarende vilkår og betingelser, og som ikke stilles individuelt til rådighed, indebærer en klar fordel for låntagerne under hensyntagen til tilgængeligheden af og priserne på de relevante produkter, der tilbydes på markedet. Dette gælder dog kun produkter, der er bragt i omsætning efter den 20. marts 2014.

Stk. 5. En boligkreditgiver kan i forbindelse med indgåelse af en boligkreditaftale stille krav om, at låntageren tegner en relevant forsikring. Boligkreditgiveren kan ikke stille krav om, at forsikringsaftalen indgås med en bestemt udbyder, såfremt forsikringsaftalen indeholder de samme forsikringsdækninger, som den forsikringsaftale boligkreditgiveren har foreslået.

§ 31. En boligkreditgiver må ikke stille krav til låntager om erhvervelse af ejerandele i virksomheden selv eller i et selskab, der er koncernforbundet med den pågældende virksomhed som betingelse for at indgå en boligkreditaftale.

Stk. 2. Stk. 1 finder ikke anvendelse på krav om erhvervelse af andelskapital i en andelskasse under forudsætning af, at kravet fremgår af andelskassens vedtægter, og at der højst stilles krav om erhvervelse af andelskapital svarende til 5 % af hovedstolen pr. låntager, dog højst 30.000 kr.

Kapitel 10

Særlige regler om tvangsauktion

§ 32. En boligkreditgiver skal udvise rimelig tilbageholdenhed med at indlede en tvangsauktion.

§ 33. Senest 1 år efter afholdelsen af en tvangsauktion over en ejendom, skal en virksomhed omfattet af denne bekendtgørelse, der ikke har opnået fuld dækning af et pantebrev på tvangsauktionen, skriftligt oplyse en låntager om, hvorvidt virksomheden vil gøre kravet gældende mod kunden og i givet fald fremsende en opgørelse over kravets størrelse, og hvor det ikke er muligt en foreløbig opgørelse over kravets størrelse.

Kapitel 11

Straf

§ 34. Finanstilsynet kan give påbud om berigtigelse af forhold, der er i strid med bestemmelser i denne bekendtgørelse ~~og bilag 1-3~~.

§ 35. Med bøde straffes den, der undlader at efterkomme påbud efter § 34. Overtrædelse af § 5, stk. 1, § 6, stk. 1, 3 og 4, § 7, § 9, § 11, stk. 2 ~~og 43~~, samt §§ 12-14 straffes med bøde, med mindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.

Stk. 2. Med bøde straffes den, der gør sig skyldig i grov eller oftere gentagen overtrædelse af § 16.

Stk. 3. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

Kapitel 12

I krafttræden

§ 36. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. ~~xx 2022 oktober 2024~~.

Stk. 2. § 11, stk. 1, ~~og~~ stk. 2, 1. ~~32~~. pkt., ~~og~~ stk. 3, 1. pkt., finder ikke anvendelse på aftaler, der er indgået før den 1. november 2015.

Stk. 3. Bekendtgørelse nr. ~~7524581~~ af ~~17. december 2018~~ 23. april 2021 om god skik for boligkredit ophæves.

Erhvervsministeriet, den xx 2022

Simon Kollerup

/ Niels Kofoed

Specifikke former for handelspraksis, som altid anses for vildledende eller aggressive

Vildledende handelspraksis

- 1) Den erhvervsdrivende hævder at have underskrevet en adfærdskodeks, selvom det ikke er tilfældet.
- 2) Den erhvervsdrivende fremviser kvalitetscertificering, kvalitetsmærke eller tilsvarende uden at have opnået den nødvendige tilladelse.
- 3) Den erhvervsdrivende hævder, at en adfærdskodeks er godkendt af en offentlig myndighed eller anden myndighed, selvom det ikke er tilfældet.
- 4) Den erhvervsdrivende hævder, at en erhvervsdrivende (herunder dennes handelspraksis) eller et produkt er blevet godkendt eller tilladt af en offentlig eller privat instans, selvom det ikke er tilfældet, eller fremsætter en sådan påstand uden at opfylde betingelserne for godkendelse eller tilladelse.
- 5) Den erhvervsdrivende opfordrer til at købe produkter til en bestemt pris uden at gøre opmærksom på, at der kan være rimelige grunde til at antage, at han ikke vil være i stand til at levere eller få en anden erhvervsdrivende til at levere de pågældende eller tilsvarende produkter til den pågældende pris inden for en periode og i en mængde, som er rimelig i forhold til produktet, omfanget af den reklame, der er gjort for produktet, og den opgivne pris (bait advertising).
- 6) Den erhvervsdrivende opfordrer til køb af produkter til en bestemt pris, men nægter at vise det averterede produkt for låntagerne, eller nægter at tage imod bestilling af det eller levere det inden for et rimeligt tidsrum, eller fremviser en defekt udgave af det, fordi han agter at promovere et andet produkt (bait and switch).
- 7) Det angives i modstrid med sandheden, at produktet kun vil være tilgængeligt i meget begrænset tid, eller at det kun vil være tilgængeligt på visse betingelser i meget begrænset tid, for at fremkalde en umiddelbar afgørelse og fratage låntagerne tilstrækkelig mulighed for eller tid til at træffe en informeret beslutning.
- 8) Den erhvervsdrivende påtager sig at yde eftersalgsservice til en låntager, med hvem han har kommunikeret forud for transaktionen på et sprog, som ikke er et officielt sprog i den medlemsstat, hvor den erhvervsdrivende er etableret, men yder kun en sådan service på et andet sprog uden tydeligt at have tilkendegivet dette over for låntageren, før denne forpligtede sig i forhold til transaktionen.
- 9) Det angives, eller der gives på anden måde indtryk af, at et produkt kan sælges lovligt, selvom dette ikke er tilfældet.
- 10) Rettigheder, som låntageren har efter loven, fremstilles som et særligt kendetegn ved den erhvervsdrivendes tilbud.
- 11) Der anvendes redaktionelt indhold i medierne til at promovere produktet, hvor en erhvervsdrivende har betalt for en sådan reklame, uden at dette fremgår tydeligt af indholdet eller af billeder eller lyd, som tydeligt kan identificeres af låntageren. Dette berører ikke direktiv 89/552/EØF som kodificeret ved direktiv 2010/13/EU.
- 12) Der fremsættes en faktisk ukorrekt påstand vedrørende arten og omfanget af risikoen for låntagerens eller dennes families personlige sikkerhed, hvis låntageren ikke køber produktet.
- 13) Der promoveres et produkt, der ligner et andet produkt fremstillet af en bestemt producent, på en sådan måde, at låntageren med overlæg forledes til at tro, at produktet er fremstillet af samme producent, uden at dette er tilfældet.

- 14) Etablering, drift eller promovering af en salgsfremmende pyramideordning, hvor låntageren er lægger et vederlag og til gengæld stilles kompensation i udsigt, som hovedsageligt er afhængig af, om han har introduceret andre for ordningen og i mindre grad af salg eller forbrug af produkter.
- 15) Det hævdes, at lukning af den erhvervsdrivendes virksomhed eller flytning til andre lokaler er forestående, selvom det ikke er tilfældet.
- 16) Det hævdes, at produkter kan gøre det lettere at vinde i hasardspil.
- 17) Det hævdes i modstrid med sandheden, at et produkt kan helbrede sygdomme, funktionsforstyrrelser eller misdannelser.
- 18) Der gives faktisk ukorrekte oplysninger om markedsvilkår eller om muligheden for at finde produktet med henblik på at få låntageren til at erhverve produktet på ringere vilkår end de normale markedsvilkår.
- 19) Det hævdes som led i handelspraksis, at der afholdes en konkurrence eller et salgsfremstød med præmier, men uden de omtalte præmier eller andre rimeligt tilsvarende uddeles.
- 20) Et produkt omtales som »gratis«, »vederlagsfrit«, »uden betaling« eller lignende, selvom låntageren skal betale andet end de uundgåelige udgifter, der er forbundet med at reagere på den pågældende handelspraksis, samt afhentning eller betaling for levering af produktet.
- 21) I markedsføringsmaterialet indgår en faktura eller et lignende dokument, der opfordrer til betaling, og som giver låntageren indtryk af, at han allerede har bestilt det produkt, der markedsføres, selvom det ikke er tilfældet.
- 22) Den erhvervsdrivende i modstrid med sandheden hævder eller giver indtryk af, at denne ikke handler som led i sit erhverv, sin forretning, sit håndværk eller sin profession, eller denne, i modstrid med sandheden udgiver sig for at være låntager.
- 23) Der skabes det fejlagtige indtryk, at eftersalgsservicen i forbindelse med produktet er tilgængelig i en anden medlemsstat end den, hvor produktet sælges.

Aggressiv handelspraksis

- 24) Låntageren bringes til at tro, at han ikke kan forlade lokalerne, før en kontrakt er indgået.
- 25) Der aflægges personlige besøg på låntagerens bopæl, uden at låntagerens ønske om, at den erhvervsdrivende skal forlade stedet eller blive væk, respekteres, idet der dog gælder en undtagelse for besøg med henblik på at håndhæve en kontraktlig forpligtelse under omstændigheder og i et omfang, der er berettiget i henhold til national lovgivning.
- 26) Der foretages vedholdende og uønskede henvendelser pr. telefon, der ikke er omfattet af forbudet i forbrugeraftalelovens § 4, eller pr. telefaks, e-mail eller andre fjernkommunikationsmedier, idet der dog gælder en undtagelse for henvendelser med henblik på at håndhæve en kontraktlig forpligtelse under omstændigheder og i et omfang, der er berettiget i henhold til national lovgivning.
- 27) Den erhvervsdrivende kræver, at en låntager, som ønsker at anmelde en fordring i henhold til en forsikringspolice, skal fremlægge dokumenter, som ikke med rimelighed kan anses for at være relevante i forhold til fordringens gyldighed, eller han systematisk undlader at svare på korrespondance vedrørende sagen, i den hensigt at afholde låntageren fra at udøve sine kontraktlige rettigheder.
- 28) En reklame opfordrer direkte børn til at købe eller til at overtale deres forældre eller andre voksne til at købe de produkter til dem, som reklamen vedrører. Denne bestemmelse berører ikke artikel 9, stk. 1, litra g, i direktiv 2010/13/EU om audiovisuelle medietjenester.
- 29) Der afkræves omgående eller senere betaling for eller returnering eller oplagring af produkter, som den erhvervsdrivende har leveret, selvom låntageren ikke har anmodet herom, idet der dog

gælder en undtagelse for erstatningsprodukter, der leveres i overensstemmelse med artikel 7, stk. 3, i direktiv 97/7/EF (levering uden forudgående anmodning).

- 30) Det meddeles udtrykkeligt låntageren, at hvis han ikke køber produktet eller tjenesteydelsen, vil den erhvervsdrivendes job eller levebrød være truet.
- 31) Der skabes det fejlagtige indtryk, at låntageren allerede har vundet, vil vinde eller ved udførelse af en bestemt handling vil vinde en præmie eller et andet tilsvarende gode, selvom faktum er, at der enten ikke findes nogen præmie eller et andet tilsvarende gode, eller at den handling, som skal udføres for at indløse præmien eller et andet tilsvarende gode indebærer, at låntageren skal betale et pengebeløb eller på anden måde påtage sig udgifter.

UDKAST

Standardforudsætninger

Standardforudsætninger som nævnt i §14, stk. 2.

Lånetype	Samlet kreditbeløb i kr.	Løbetid i år	Afdragsform	ÅOP
Boligkreditaftale	500.000	30	Annuitetslån	ÅOP
Boligkreditaftale	2.000.000	30	Annuitetslån	ÅOP

Sikkerhedsstillelse:

Direkte pant i fast ejendom på det fulde beløb.

Simplet låneoverblik

DEL A

Teksten i nedenstående model for det simple låneoverblik skal gengives i den angivne rækkefølge i et sammenhængende dokument på to sider. Understregninger og fremhævelser med fed eller kursiveret skrift af teksten i det simple låneoverblik skal fastholdes ved udfyldelse af dokumentet.

Teksten i skarp parentes udfyldes med de relevante oplysninger. Hvis teksten i skarp parentes indeholder flere betegnelser afskilt af tegnet "/", vælges den relevante betegnelse.

Når betegnelsen »hvis relevant« er angivet i parentes foran et tekststykke i låneoverblikket, skal boligkreditgiveren eller boligkreditformidleren alene give oplysningerne, hvis de er relevante for boligkreditaf-talen. Hvis oplysningerne ikke er relevante, sletter boligkreditgiveren eller boligkreditformidleren de på-gældende oplysninger eller hele afsnittet.

Del B indeholder supplerende instruktioner til boligkreditgiveren eller boligkreditformidleren om, hvordan det simple låneoverblik skal udfyldes.

Model for det simple låneoverblik.

[Boligkreditgivers logo]		
[dato]		
Lånetilbud på [løbetid] [rentesats, hvis fastforrentet lån/med variabel rente] [lånetype] [med/uden afdragsfrihed]		
Her er et overblik over, hvad [du/De] skal betale for det lån, som [du/De] er ved at optage. På næste side kan [du/De] læse, hvordan tallene er beregnet.		
Ønsket lånebeløb	[valuta]	[beløb]
A)	[Du/De] skal i gennemsnit i de første 12 mdr. før skat betale (Hvis relevant) Efter afdragsfri periode stiger beløbet til [valuta] [beløb]	[valuta]/mdr. [beløb]
<hr/>		
B)	For at oprette lånet tager [bank og realkreditinstitut/bank/realkreditinstitut/ejendomskreditselskabet]	[valuta] [beløb]
C)	[Bidraget til realkreditinstitut/Rentetillægget til banken] udgør i alt de første 12 mdr.	[valuta] [beløb]

D)	Med en kurs på [kurs] plus låneoprettelse skal [du/De] i lånets løbetid samlet tilbagebetale	[valuta]	[beløb]
E)	Debitorrenten er på [rente] pct. Plus alle <u>ud</u> gifter giver det en ÅOP på	pct.	[ÅOP]
[indsæt sideskift]		—————→	
	Læs hvert punkt på denne liste for at forstå, hvordan tallene bag [dit/Deres] lånetilbud er beregnet.		
√	Dette lånetilbud gælder et [produktnavn samt lånets primære karakteristika]. Renten er [fast/variabel] [(hvis relevant) og hvor ofte en variabel rente fastsættes], men [(hvis relevant) bidragssatser/rentetillæg og] gebyrer vil kunne variere. [(Hvis relevant) Beskrivelse af evt. renteloftsperiode]. [(Hvis relevant) Beskrivelse af en evt. afdragsfri periode].		
<input type="checkbox"/>	A) [Du/De] skal i gennemsnit de første 12 måneder før skat betale	[valuta]	[beløb]
	Beløbet dækker [din/Deres] gennemsnitslige månedlige udgift til lånet før skat og er det beløb, som [du/De] skal betale. En del af dette beløb er renter og (hvis relevant) bidrag, som [du/De] kan trække fra i skat, hvis [du/De] er skattepligtig i Danmark. (Hvis relevant) Efter den afdragsfrie periode vil beløbet stige til [valuta] [beløb].		
<input type="checkbox"/>	B) For at oprette lånet tager [din/Deres] [bank og realkreditinstitut/bank/realkreditinstitut/ejendomscreditselskab]	[valuta]	[beløb]
	[Din/Deres] [bank og realkreditinstitut/bank/realkreditinstitut/ejendomscreditselskab] tager et gebyr for at oprette [dit/Deres] lån, som typisk går til administration. Dertil kommer (hvis relevant) gebyrer i forbindelse med kursfastsættelse m.v., som er et beløb, instituttet tager for at handle obligationen, når [du/De] optager lånet.		
<input type="checkbox"/>	C) [Bidraget til realkreditinstitut/Rentetillægget til banken/Rentetillægget til ejendomscreditskitutter] udgør i alt de første 12 mdr.	[valuta]	[beløb]
	[Bidraget/Rentetillægget] på [processats] pct. er en procentsats af [beregningsgrundlaget], som [realkreditinstituttet/banken/ejendomscreditselskabet] tager for at dække risiko samt administrationsomkostninger.		

<input type="checkbox"/>	<u>D) For at låne [valuta] [ønsket beløb til], skal [du/De] i lånets løbetid samlet tilbagebetale</u>	<u>[valuta]</u>	<u>[beløb]</u>
	(Hvis relevant) For at [du/De] kan låne pengene, skal realkreditinstituttet sælge tilsvarende obligationer. Disse har en kurs, som varierer alt efter, hvor meget køberen af obligationerne er villig til at give for dem. Det samlede beløb, [du/De] skal betale tilbage består (hvis relevant) også af oprettelsesomkostninger, tinglysningsafgift og løbende omkostninger. Her kan [du/De] læse, hvad tallet består af:		
	<u>Lån og udgifter til oprettelse</u>		
	- Beløb til udbetaling - Kurstab ud fra en kurs på [kurs] - Tinglysningsafgift til staten - Gebyrer til bank og realkreditinstitut (se B) - Lånebeløb i alt (hovedstol)	[valuta] [valuta] [valuta] [valuta] [valuta]	[beløb] [beløb] [beløb] [beløb] [beløb]
	<u>Samlede løbende udgifter over [løbetid]</u>		
	- Rente på [rentesats] pct. - (Hvis relevant) Bidragssats på [bidragssats] pct. til realkreditinstitut (se C) - (Hvis relevant) Øvrige gebyrer	[valuta] [valuta] [valuta]	[beløb] [beløb] [beløb]
<input type="checkbox"/>	<u>E) [Dine/Deres] årlige omkostninger i procent (ÅOP) er</u>	<u>pct.</u>	<u>[pctsats]</u>
	Med ÅOP kan [du/De] sammenligne tilbud på samme lånetype på tværs af institutter. ÅOP inkluderer omkostninger til rente, løbende gebyrer og diverse afgifter og stiftelsesgebyrer på lånet. Vær opmærksom på, at selv en lille forskel i ÅOP kan betyde en stor forskel i kroner og ører.		
	<u>(Hvis relevant) Hvis [du/De] vælger at kurssikre dit/Deres lån i 30 dage hos [navn på det penge-</u>	<u>[valuta]</u>	<u>[beløb]</u>

<u>eller realinstititut, der udbyder kurssikringen], skal [du/De] derudover betale</u>			
[Du/De] kan vælge at kurssikre dit/Deres lån, så [du/De] kender den præcise kurs på lånet. Prisen på kurssikring vil afhænge af, hvilket tidspunkt [du/De] vælger at kurssikre. Jo tættere [du/De] er på det tidspunkt, hvor [du/De] optager lånet, jo billigere er det at kurssikre. Beløbet er derfor pejlemærke på, hvad en kurssikring 30 dage frem i tiden vil koste [dig/Dem].			
	- Gebyr for oprettelse af kurssikring - Kurssikring 30 dage frem vil koste [dig/Dem]	[valuta] [valuta]	[beløb] [beløb]

Hvis der er forskel mellem dette simple låneoverblik og lånetilbuddet, så gælder lånetilbuddet. Dokumentet indeholder kun de oplysninger og omkostninger, der er kendte på tidspunktet for udarbejdelsen af det simple låneoverblik. Beregningerne i tilbuddet er foreløbige. Vi beregner lånet igen, når vi udbetaler det. Det betyder, at tallene ændrer sig. Vi henviser til lånetilbuddet, hvor [du/De] kan læse nærmere om vilkårene og hvad, der indgår i beregningerne.

DEL B

Instruktioner til brug for udfyldelsen af det simple låneoverblik.

En boligkreditgiver og en boligkreditformidler skal følge instruktionerne nedenfor, når de udfylder det simple låneoverblik.

Dato

Datoen for udarbejdelse af det simple låneoverblik indsættes.

Overskrift

I overskriften anføres rentesatsen, hvis lånet er fastforrentet. Er der tale om et variabelt forrentet lån anføres dette i overskriften. Ved variabelt forrentede lån skal det indgå i beskrivelsen af lånetypen, at lånet er variabelt forrentet.

Overskriften kan f.eks. se sådan ud: »Lånetilbud på 30-årigt 2,00 pct. fastforrentet obligationslån med afdragsfrihed«

Ønsket lånebeløb

I højre side anføres det beløb, som forbrugeren får udbetalt til brug for f.eks. erhvervelse af en bolig.

Punkt A på side 1 og 2

I dette afsnit anføres den gennemsnitlige månedlige ydelse før skat beregnet ud fra de første 12 måneders ydelse.

I uddybningen af dette punkt på side 2 udgår bidrag, hvis der ikke er tale om et realkreditlån.

Hvis lånet ikke indledes med afdragsfrihed udgår formuleringen "Efter afdragsfri periode stiger beløbet til".

Punkt B på side 1 og 2

I dette afsnit anføres samtlige gebyrer til bank og realkreditinstituttet samt eventuelle gebyrer i forbindelse med kursfastsættelse m.v. Det omfatter f.eks. kursskæring og kurtage.

Kurstab ved udbetalingen af et obligationslån skal ikke medtages under dette punkt. Dette anføres derimod under punkt D.

Punkt C på side 1 og 2

Hvis der ikke opkræves bidrag eller rentetillæg anføres i stedet for teksten under dette punkt: »C) Der opkræves ikke bidrag eller rentetillæg.«

I [beregningsgrundlag] anføres det grundlag, som bidragssats eller rentetillæg beregnes på grundlag af.

Punkt D på side 1 og 2

Under dette punkt anføres et samlede beløb, som forbrugeren skal tilbagebetale i lånets løbetid. Dette beløb præciseres på side 2.

Det samlede beløb, som forbrugeren skal tilbagebetale skal være lig med posten »lånebeløb i alt« og de »samlede løbende udgifter«.

Øvrige gebyrer kan f.eks. været et betalingsgebyr.

Ved kurs forstås den kurs, som lånet udbetales til.

Såfremt et lån udbetales til en kurs over 100 anføres et minus foran beløbet.

Ved lån, der altid udbetales til kurs 100, anføres kurs 100.

Punkt E side 1 og 2

Under dette punkt angives debitorrenten, jf. § 2, nr. 18, samt de årlige omkostninger i procent (ÅOP).

2. punkt side 2

Under dette punkt gives en generel beskrivelse af lånet. Der gives nedenfor en række eksempler på, hvordan denne rubrik kan udfyldes.

(Fastforrentet obligationslån)

- Dette lånetilbud gælder et 30-årigt fastforrentet obligationslån med en rente på 2,00 pct. Renten er fast, men bidragssatser og gebyrer kan variere.

(Fastforrentet obligationslån med afdragsfrihed)

- Dette lånetilbud gælder et 30-årigt fastforrentet obligationslån med en rente på 2,00 pct. og 10-års afdragsfrihed. Renten er fast, men bidragssatser og gebyrer vil kunne variere. Lånet indledes med 10 års afdragsfrihed, hvorefter hele lånet skal afdrages på de resterende 20 år.

(Variabelt forrentet obligationslån)

- Dette lånetilbud gælder et 30-årigt variabelt forrentet obligationslån, hvor renten fastsættes hvert tredje år. Rente, bidragssatser og gebyrer kan variere.

(Variabelt forrentet obligationslån med afdragsfrihed)

- Dette lånetilbud gælder et 30-årigt variabelt forrentet obligationslån med 10 års afdragsfrihed, hvor renten fastsættes hvert tredje år. Rente, bidragssatser og gebyrer kan variere.

(Bankboliglån)

- Dette lånetilbud gælder et 30-årigt bankboliglån baseret på Cibor3-renten. Cibor3 renten fastsættes hvert kvartal. Rente, rentetillæg og gebyrer kan variere.

(Bankboliglån med renteloft)

- Dette lånetilbud gælder et 30-årigt bankboliglån baseret på Cibor3-renten med et renteloft på 1,25 pct.. Cibor3 renten fastsættes hvert kvartal, og den månedlige ydelse vil derfor variere igennem hele lånets løbetid. Renteloftet gælder i fem år, hvorefter banken fastsætter et nyt loft for den kommende 5-års periode. Slutteligt er lånet med indledende 10 års afdragsfrihed, hvorefter hele lånet skal afdrages på de resterende 20 år.

(Bankboliglån med afdragsfrihed)

- Dette lånetilbud gælder et 30-årigt bankboliglån baseret på Cibor3-renten. Cibor3 renten fastsættes hvert kvartal. Rente, rentetillæg og gebyrer vil kunne variere. Lånet er med 10 års afdragsfrihed, hvorefter hele lånet skal afdrages på de resterende 20 år.

(Bankboliglån med afdragsfrihed og renteloft)

- Dette lånetilbud gælder et 30-årigt bankboliglån baseret på Cibor3-renten med et renteloft på 1,25 pct. Cibor3 renten fastsættes hvert kvartal. Rente, rentetillæg og gebyrer kan variere. Renteloftet fastsættes af banken hvert femte år. Lånet er med 10 års afdragsfrihed, hvorefter hele lånet skal afdrages på de resterende 20 år.

Vedrørende kurssikring på side 2

Dette afsnit udgår, hvis lånet allerede er kurssikret eller ikke kan kurssikres.

UDKAST