

Udskriftsdato: onsdag den 8. juli 2026

VEJ nr 9458 af 01/06/2023 (Gældende)

Vejledning til bekendtgørelse nr. 944 af 21. juni 2022 om god skik for boligkredit

Ministerium: Erhvervsministeriet

Journalnummer: Erhvervsmin.,
Finanstilsynet, j.nr. 22-004970

Senere ændringer til forskriften

BEK nr 1514 af 06/12/2023 - BEK nr 1443 af 27/11/2025

Vejledning til bekendtgørelse nr. 944 af 21. juni 2022 om god skik for boligkredit

Indledende bemærkninger

Bekendtgørelse nr. 944 af 21. juni 2022 om god skik for boligkredit gennemfører visse af boligkreditdirektivets¹ bestemmelser og viderefører en række af reglerne om god skik for ydelse af lån med pant i fast ejendom, som tidligere fulgte af §§ 3-6, 8-13, 15, 16 og 20 i bekendtgørelse nr. 332 af 7. april 2016 om god skik for boligkredit.

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

Vejledningen forklarer og uddyber centrale bestemmelser i bekendtgørelsen.

Når der i denne vejledning er anført ”skal”, indebærer det, at virksomheden skal gøre som beskrevet, fordi det følger af bekendtgørelse om god skik for boligkredit eller anden regulering. Når der er anført ”bør” eller tilsvarende, indebærer det, at virksomhederne kan vælge andre former for tiltag eller vurdere, at der ikke er behov for tiltag. Vejledningen er således ikke udtømmende. Det betyder, at en virksomhed kan handle indenfor lovgivningen, selvom det er udenfor rammerne af vejledningen. I disse tilfælde vil Finanstilsynet bede virksomhederne om at forklare, hvordan de holder sig inden for grænserne i lovgivningen.

Kapitel 1

Anvendelsesområde og definitioner

§ 1

Anvendelsesområdet for bekendtgørelsen fremgår af § 1 og omfatter de virksomheder, der yder eller formidler boligkreditaftaler i Danmark.

Det vil sige danske penge- og realkreditinstitutter, som driver virksomhed her i landet, og de udenlandske kreditinstitutter, der driver virksomhed her i landet gennem filialetablering eller grænseoverskridende tjenesteydervirksomhed. Hertil kommer de danske boligkreditformidlere, som er omfattet af lov om finansielle rådgivere, investeringsrådgivere og boligkreditformidlere. Udenlandske boligkreditformidlere er omfattet i det omfang, de driver virksomhed gennem filialetablering her i landet.

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

Bekendtgørelsens bestemmelser gælder alene for forholdet mellem den enkelte virksomhed og den enkelte forbruger.

Bekendtgørelsen finder anvendelse uanset lånets størrelse. Bestemmelserne i § 21, stk. 1-5, om særlige regler om risikable lån med pant i fast ejendom, finder dog ikke anvendelse ved aftaler om boligkredit med en hovedstol på 100.000 kr. eller mindre, jf. § 21, stk. 6.

Ud over bekendtgørelsen om god skik for boligkredit og denne vejledning kan der også henvises til vækstvejledningen (Vejledning om forsigtighed i kreditvurdering ved belåning i vækstområder). Reglerne og de tilhørende bilag i ledelsesbekendtgørelsen finder anvendelse for kreditinstitutter.

§ 2

§ 2 definerer de centrale begreber, der bruges i bekendtgørelsen. Definitioner, der stammer fra boligkreditdirektivets artikel 4, er implementeret tekstnært.

Om nr. 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. Definitionen omfatter også kreditaftaler med anden sikkerhed (f.eks. i brugsretten til en andelsbolig), som ligger til grund for køb af eller opretholdelsen af en fast ejendom til beboelse for en forbruger.

I det omfang der er tale om pant i en ejendom, som både bruges til erhverv og beboelse, vil boligkreditaftalen være omfattet, hvis ejendommen hovedsagligt bruges til beboelse. Pantet i ejendommen kan være direkte eller indirekte, eller der kan være tale om sikkerhed i form af et skadesløsbrev. Et andelsboliglån med pant i andelsboligen er også omfattet, når det ydes erhvervsmæssigt af en kreditgiver, fordi lånet er sikret ved ”anden rettighed knyttet til fast ejendom til beboelse”, nemlig pantet i brugsretten til andelsboligen.

Der sondres ikke i dansk kontekst tydeligt mellem de to aftaletyper beskrevet under a) og b), fordi dansk lovgivning ikke stiller krav til formålet med f.eks. realkreditlån eller boligkreditter. Enhver boligkredit forudsættes sikret med pant i en fast ejendom, der bruges til beboelse. Dog er lån til anskaffelse af andele i andelsboligforeninger, hvor lånet ikke kan sikres med pant i boligen, men alene i brugsretten (andelen), omfattet.

Den kredit, som er beskrevet i § 2, nr. 1, litra b), vil i dansk kontekst kunne have karakter af et forhåndslån, der finansierer anskaffelsen eller opførelsen af boligen, og som bliver endeligt, når værdien af pantet kan gøres op ved en endelig værdiansættelse, som fastslår, at pantsikkerheden foreligger som forudsat i låneaftalen.

Om nr. 2 Forbruger:

Denne direktivnære definition omfatter både fysiske og juridiske personer. Den er dermed ikke helt identisk med den definition, der ellers benyttes i dansk ret, hvor en forbruger er defineret som en person, der hovedsagligt handler udenfor sin erhvervsmæssige virksomhed.

Den nye bestemmelse i § 2, nr. 2, omhandler derimod kun en fysisk person, der i forbindelse med transaktioner, som er omfattet af bekendtgørelsen om god skik for boligkredit, ikke handler som led i sin erhvervsmæssige virksomhed.

Under definitionen af en forbruger hører i denne sammenhæng også den, der erhverver en andel i en andelsboligforening med tilhørende brugsret til en bolig.

Om nr. 3 Andelsboligforening:

Der skelnes i denne sammenhæng ikke mellem en andelsboligforening, der er under stiftelse, og dermed i færd med at skulle finansiere foreningens erhvervelse af foreningens ejendom, og en allerede eksisterende andelsboligforening, der optager lån til renovering eller ombygning af foreningens ejendom eller til omlægning af eksisterende lån.

Om nr. 4 Låntager:

Som udgangspunkt finder alle bekendtgørelsens bestemmelser anvendelse på låntagere i henhold til denne definition. Enkelte bestemmelser finder alene anvendelse på forbrugere i henhold til definitionen i § 2, nr. 2.

Denne samledefinition afspejler, at både købere og ejere af ejerboliger, købere og ejere af andele i andelsboligforeninger samt selve andelsboligforeningen anses som forbrugere, når de optager lån til finansiering af eller med pant i disse boliger. Det har dog betydning for anvendelsen af bekendtgørelsens regler at sondre mellem forbrugere (herunder andelshavere) og andelsboligforeninger, jf. § 21, stk. 4. Derfor bruges ”låntager” som samlebegreb.

Om nr. 5 Rådgivning:

Definitionen præciserer rådgivningsbegrebet, sådan at rådgivning i denne bekendtgørelse svarer til, hvad der i direktivet betegnes som ”rådgivningstjenester”. I direktivet er rådgivningen et produkt i sig selv, uafhængigt af – og ikke en del af – låneaftalen.

I denne vejledning til § 17 og § 18 beskrives mere detaljeret, hvordan der sondres mellem begreberne. Det er afgørende for, om der foreligger ”rådgivning”, at låntager modtager personlige anbefalinger på baggrund af oplysninger om låntagers personlige præferencer.

Om nr. 6 Boligkreditformidler:

De fleste boligkreditformidlere er pengeinstitutter, der på vegne af et realkreditinstitut, herunder et koncernforbundet realkreditinstitut, formidler boligkreditaftaler til forbrugere. Rådgivere, herunder advokater, revisorer og ejendomsadministratorer, kan dog også varetage opgaver for såvel boligkreditgiver som for låntager, der bringer dem ind under definitionen som boligkreditformidlere. En boligkreditformidler kan altså deltage i det forberedende arbejde med boligkreditaftalen, før forbrugeren underskriver denne, men kan også forestå indgåelsen af en sådan boligkreditaftale på vegne af en kreditor og den efterfølgende administration af boligkreditaftalen.

Boligkreditformidleren skaber kontakten, præsenterer de forskellige muligheder og ordner det praktiske i forbindelse med lånets optagelse, herunder f.eks. tinglysning. Boligkreditformidleren må derimod ikke forestå den værdipapirhandel, som er forbundet med optagelsen af et realkreditlån, med mindre boligkreditformidleren tillige har en værdipapirhandlertilladelse. Det har banker og realkreditinstitutter i kraft af deres respektive bank- og realkreditlættelser, men de øvrige aktører skal særskilt søge om en sådan.

Låntagers adgang til selv at disponere over de obligationer, der skal sælges for at finansiere lånet, er nærmere beskrevet i vejledningen til § 17, stk. 2.

Om nr. 7 Boligkreditgiver:

En boligkreditgiver er typisk en bank, en sparekasse eller et realkreditinstitut. Ejendomscreditselskaber, der f.eks. med pantbrevsfinansiering yder lån til boliger, er også omfattet. 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, vil derimod ikke blive betragtet som en boligkreditgiver.

Om nr. 8 Bunden boligkreditformidler:

Banker og realkreditinstitutter er omfattet af denne definition, når disse handler på vegne af og på fuldt og ubetinget ansvar af en eller flere boligkreditgivere, som ikke repræsenterer et flertal af markedet.

Andre boligkreditformidlere, som samarbejder med boligkreditgivere og modtager provision for formidlede aftaler, anses også som bundne boligkreditformidlere.

Om nr. 9 Pakkesalg:

Et eksempel på pakkesalg er fordelsprogrammer, hvor man får storkundefordele som aftager af flere finansielle produkter, der ikke er indbyrdes afhængige. Der er kun tale om pakkesalg, hvis det også er muligt for låntager at indgå særskilt aftale om boligkreditaftalen, selvom den pågældende derved ikke opnår samme vilkår som med produktpakken.

Om nr. 10 Kombinationssalg:

Et kombinationssalg adskiller sig fra et pakkesalg under nr. 9 ved, at boligkreditaftalen ikke kan stilles særskilt til rådighed for låntager, men skal sælges sammen med et eller flere andre finansielle produkter. Kombinationssalg er reguleret i bekendtgørelsens § 30. Se nærmere herom i vejledningen til § 30.

Om nr. 11 Boligkreditaftale i udenlandsk valuta:

Ved lån i udenlandsk valuta forstås en boligkreditaftale, som er udstedt i, og som skal tilbagebetales i, en anden valuta end den, 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. Boligkreditaftaler i udenlandsk valuta er reguleret i bekendtgørelsens § 28. Se nærmere herom i vejledningen til § 28.

Om nr. 12 Varigt medium:

Begrebet ”varigt medium” forstås i overensstemmelse med brugen af begrebet i den øvrige finansielle regulering.

Om nr. 14 Accessorisk tjenesteydelse:

Denne definition er direktivbestemt og rækker videre, end begrebet sædvanligvis gør i dansk ret.

”I forbindelse med” rummer ikke et krav til den indbyrdes sammenhæng eller sontring mellem hovedydelse og accessorisk ydelse, som man i dansk ret forbinder accessorisk tilknytning med.

I juridisk sammenhæng betyder forskellen, at der med denne definition f.eks. kan tales om accessoriske ydelser, hvis låntager i forbindelse med finansieringen af bolig samtidigt og parallelt får tilbudt et energitjek eller en bilforsikring.

En fastkursaftale, der nødvendigvis knytter sig til et afgivet lånetilbud, anses også fortsat som en accessorisk tjenesteydelse i dansk ret. Den er dermed uden eksistens som selvstændigt produkt.

Om nr. 18 Debitorrente:

Debitorrenten er det samme som effektiv rente. Den viser lånets årlige rente inklusive renters rente og varierer efter, hvor ofte der er rentetilskrivning på lånet. Bliver renten f.eks. tilskrevet hver måned, vil debitorrenten være højere, end hvis renten bliver tilskrevet hvert halvår.

Kapitel 2

God skik m.v.

Bestemmelserne i dette kapitel svarer til bestemmelserne i markedsføringslovens kapitel 2 om handelspraksis overfor forbrugerne og sikrer, at både Finanstilsynet og Forbrugerombudsmanden kan føre tilsyn med markedsføring af boligkreditaftaler. Der henvises derfor også overordnet til lovteksten og bemærkningerne til markedsføringsloven i denne vejledning.

§ 3

Den overordnede regel i kapitlet om god skik er § 3, stk. 1, hvorefter en boligkreditgiver eller en boligkreditformidler skal handle redeligt og loyalt overfor sine kunder.

Reglerne i § 3 skal sikre, at forbrugerne kan have tillid til markedet og de virksomheder, der agerer på dette marked. God skik reglerne bidrager dermed til et velfungerende og gennemsigtigt 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, stk. 1.

Forpligtelsen til at handle loyalt og redeligt overfor kunderne indebærer bl.a., at markedsføringsmateriale skal indeholde en afbalanceret beskrivelse af produktets egenskaber og de risici, der er forbundet med produktet. Materialet bør kunne forstås og læses af en gennemsnitsforbruger.

Af stk. 2, 1. pkt., fremgår, at bestemmelserne i §§ 4-9, der indeholder mere specifikke regler for udbydernes adfærd i markedsføringsmæssig sammenhæng, og ikke stk. 1, finder anvendelse, hvis den omhandlede handelspraksis har betydning for låntagerens økonomiske interesser.

Strider den pågældende handelspraksis derudover (altså ved siden af at have betydning for låntagers økonomiske interesser) også mod (andre) hensyn, der ikke har sigte mod at varetage låntagernes økonomiske interesser, herunder hensyn til smag og anstændighed, sikkerhed og sundhed eller andre hensyn, finder stk. 1 anvendelse ved siden af §§ 4-9. Det samme gælder, hvis den pågældende handelspraksis er reguleret af aftaleretten.

Det vil være en overtrædelse af bestemmelsen om god skik og pligten til at handle redeligt og loyalt overfor kunderne, 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, alene fordi kunden er udenlandsk statsborger. Derimod kan en boligkreditgiver beslutte kun at henvende sig til sine kunder på nærmere angivne sprog. Tilsvarende vil en virksomhed kunne indrette sig sådan, at den kun er rettet mod bestemte og objektivt afgrænsede persongrupper, eksempelvis en bestemt faggruppe.

Handler en boligkreditgiver eller boligkreditformidler i strid med anden forbrugerbeskyttelseslovgivning, der ikke er offentligretligt sanktioneret, kan Finanstilsynet gribe ind, fordi der heri også kan foreligge en overtrædelse af § 3. Renteloven og kreditaftaleloven er eksempler på anden forbrugerbeskyttelseslovgivning.

Reglerne om god skik for boligkredit skal ofte vurderes i forhold til andre regler, der supplerer reglerne i bekendtgørelsen, og som en boligkreditgiver og en boligkreditformidler også skal overholde.

Kapitel 3

Formkrav og vilkår

§ 10

Det følger af stk. 1, at en boligkreditgiver eller boligkreditformidler skal indgå eller bekræfte alle væsentlige aftaler med låntagere i papirformat eller på andet varigt medium. Det fremgår også, at en aftale skal indeholde en beskrivelse af parternes væsentlige rettigheder og pligter samt af de finansielle ydelser, som aftalen omfatter.

Alle aftaler vedrørende boligkredit anses for væsentlige. De skal derfor indgås skriftligt eller på andet varigt medium. Hvis væsentlige aftaler indgås mundtligt, skal virksomheden efterfølgende bekræfte aftalen i papirformat eller på andet varigt medium.

Aftalen kan henvise til vilkår i almindelige forretningsbetingelser m.v. Virksomheden har mulighed for alene at stille sine almindelige forretningsbetingelser til rådighed på selskabets hjemmeside. Det gælder dog ikke, hvis de almindelige forretningsbetingelser indeholder information, som i henhold til anden lovgivning skal gives på varigt medium, f.eks. i forbindelse med indgåelsen af en låneaftale.

Aftalegrundlaget for en boligkreditaftale kan samlet være særdeles omfangsrigt. En del af grundlaget har eller kan have karakter af generelle standardvilkår og forretningsbetingelser, som gælder for alle boligkreditgivers låneprodukter, og ikke kun det, som den aktuelle boligkreditaftale omhandler. Derfor giver stk. 2 mulighed for, at boligkreditgiver lagdeler informationen, sådan at den konkrete, individuelle del af aftalen foreligger i skriftlig form og gives på varigt medium til låntager ved indgåelsen af aftalen.

Boligkreditgiver kan stille den generelle del til rådighed ved henvisning til hjemmeside, elektronisk fil, eller andet der opfylder betingelserne til varigt medium. Dette defineres som en indretning, som sætter forbrugeren i stand til at lagre oplysninger, sendt til ham personligt, på en måde, der muliggør senere konsultation i en periode, som er afpasset efter oplysningernes formål, og som giver mulighed for uændret gengivelse af de lagrede oplysninger. Det følger af direktiv 2008/48/EF art. 3, litra m, om forbrugerkreditaftaler og art. 2 litra f i direktiv 2002/65/EF om fjernsalg af finansielle tjenesteydelser.

Præambel 20 til fjernsalgsdirektivet 2002/65/EF giver desuden en række eksempler på, hvad et varigt medium kan være:

"Varige medier omfatter bl.a. disketter, cd-rom'er, dvd'er og harddisken på forbrugers computer, hvorpå den elektroniske post lagres. De omfatter ikke internetsteder, medmindre sådanne websteder opfylder kriterierne i definitionen af et varigt medium."

§ 11

Vilkår i aftalegrundlaget, der giver adgang for boligkreditgiver til at ændre renter, gebyrer, bidrag eller andet vederlag, skal være klart fremhævet i aftalen, jf. stk. 1. Sådanne vilkår skal angive, hvilke forhold der vil kunne begrunde ændringer. Forholdene må ikke give boligkreditgiver en vilkårlig adgang til at foretage ændringer i aftalen.

Ved "ændringer" skal forstås ændringer, der er til ugunst for låntager.

At der ikke må foreligge en "vilcårlig adgang" til at ændre renter, gebyrer, bidrag eller andet vederlag betyder, at der skal foreligge en opregning af de grunde, som kan medføre, at en boligkreditgiver må ændre i den allerede indgåede aftale til ugunst for låntager. Boligkreditgiver skal fremlægge eksempler på sådanne grunde eller forhold for låntager, allerede før aftalen indgås. Hermed kan låntager danne sig et indtryk af, hvad der kan danne grundlag for ændringer.

Det er vanskeligt på forhånd at definere, hvad der i et fremtidigt scenarie kan ske, som kan begrunde ændringer i f.eks. bidragssatser. Alligevel skal aftalegrundlaget opliste forhold, som kan udløse en rente-, bidrags-, eller gebyrforhøjelse. Formuleringer af dette, som f.eks. "konkurrencemæssige forhold" og "markeds-mæssige forhold", er ikke i sig selv specifikke nok til at kunne danne grundlag for en varsling af renteforhøjelse m.v. I givet fald skal disse forhold kvalificeres nærmere i aftalegrundlaget enten i form af en udtømmende oplysning af de omstændigheder, der kan begrunde en ændring, eller med angivelse af en

række ikkeudtømmende eksempler, der tjener til at præcisere vilkåret, og som ikke udgør en udvidelse af adgangen til at foretage ændringer. Boligkreditgiver skal konkret begrunde forhøjelsen i selve varslingen.

Varsling af ændringer af renter, gebyrer m.v. reguleres i stk. 2. Bestemmelsen gælder dog ikke for realkreditlån og realkreditlignende lån, jf. bekendtgørelsens stk. 4, og har derfor et begrænset anvendelsesområde. Varslingsreglerne, for så vidt angår realkreditlån og realkreditlignende lån, følger i stedet af § 53 b i lov om finansiel virksomhed.

Renteændringer skal varsles med mindst én måned, og ændringer af gebyrer, bidrag eller andet vederlag skal varsles med mindst tre måneder. Det følger af stk. 2.

Et varsel skal indeholde en begrundelse for ændringen. På den måde får forbrugeren mulighed for at vurdere baggrunden for ændringen, og om ændringen har hjemmel i aftalen. Er der flere begrundelser for en ændring, skal samtlige begrundelser fremgå.

Varslingskravet gælder dog ikke for ændringer, der er begrundet i udefrakommende forhold, som boligkreditgiveren ikke har indflydelse på, jf. stk. 2, 4. pkt. Det vil f.eks. være tilfældet, når en renteændring gennemføres på grund af en ændret referencerentesats eller på grund af refinansiering af bagvedliggende obligationer på et rentetilpasningslån. Boligkreditgiver skal alene meddele sådanne ændringer i henhold til kreditaftalelovens § 9, stk. 3 og 4.

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 også indgå, 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. Endelig følger det af stk. 2, 6. pkt., at det skal fremgå af varslet, hvis kunden har ret til at opsige aftalen, og under hvilke betingelser det kan ske.

Stk. 3 forpligter boligkreditgiveren til at give en saglig begrundelse for en opsigelse af aftalen. Opsigelsen skal foreligge på varigt medium, ligesom det i øvrigt gælder for varslinger i medfør af stk. 2. Det nærmere indhold af dette saglighedskriterium skal forstås i overensstemmelse med Det Finansielle Ankenævns praksis vedrørende pengeinstitutters opsigelse af aftaler med deres kunder. Som eksempel kan det nævnes, at det vil være en saglig begrundelse at opsiges en uudnyttet kreditfacilitet med henvisning til, at instituttet vil nedbringe sine risici eller at ændre sin forretningsmodel.

Kapitel 4

Oplysningskrav og markedsføring

Kapitel 4 fastsætter de generelle krav til oplysninger, som boligkreditgiver på forhånd skal stille til rådighed. Det gælder bl.a. oplysninger om virksomhedens forretningsmæssige ramme, om de produkter og ydelser, virksomheden udbyder, og oplysninger om eventuelle samarbejdspartnere og aflønningsaftaler, virksomheden har indgået med sådanne.

§ 12 beskriver boligkreditformidlerens oplysningsforpligtelse om sit virke og de ydelser, denne tilbyder, forud for at selve boligkreditformidlingen går i gang.

§ 12, stk. 2-4, pålægger bl.a. boligkreditgiver en pligt til at informere om, hvilke nærmere samarbejdspartnere virksomheden har, og hvilken betydning dette har for den pris, som låntager skal betale for ydelsen.

Forbrugeren skal have disse oplysninger på forhånd på papir eller andet varigt medium.

De oplysninger, som boligkreditgiveren skal give i medfør af § 12, er generelle oplysninger om boligkreditformidlingsvirksomheden.

Af § 13 følger de generelle oplysninger om boligkreditaftalerne, som boligkreditgiveren skal stille til rådighed. Det skal ske på papir, på andet varigt medium eller i elektronisk form. Disse oplysninger er eksempler på oplysninger, som vil kunne gives på en hjemmeside.

I forbindelse med markedsføringen følger det af § 14, hvilke standardoplysninger boligkreditgiveren skal give, hvis denne oplyser rentesatser eller talstørrelser knyttet til en boligkredit. § 14 svarer til bestemmelsen i markedsføringslovens § 19, og skal fortolkes i overensstemmelse med bemærkningerne hertil.

Kapitel 5

Vejledning og rådgivning

§ 17

§ 17, stk. 1, forpligter en boligkreditgiver eller boligkreditformidler til at give vejledning om den foreslåede boligkreditaftale og om eventuelle accessoriske tjenesteydelser, sådan at låntageren kan vurdere, om det foreslåede produkt passer til dennes behov og finansielle situation.

Under vejledningen skal boligkreditgiver eller boligkreditformidler inddrage den viden om låntager og dennes økonomi og forhold, som opnås gennem kreditværdighedsvurderingen i §§ 19 og 20. Det skyldes, at der er nøje sammenhæng mellem pligten til at yde vejledning og pligten til at sætte sig grundigt ind i låntagers økonomiske forhold i forbindelse med kreditværdighedsvurderingen. Mere om dette nedenfor.

Vejledning bør ske med låntagers interesse for øje.

Boligkreditgiver og boligkreditformidler skal på grundlag af et godt kendskab til forbrugeren og en vurdering af dennes økonomi samt vilje og evne til at servicere det ønskede lån (kreditværdighedsvurderingen) foreslå et eller flere lån, som findes egnede for forbrugeren. Det betyder, at kreditgiver skal sætte sig ind i den enkelte forbrugers konkrete økonomiske forhold. På grundlag af dette skal kreditgiver vurdere, hvilke produkter der egner sig til forbrugeren's behov. Disse produkter skal kreditgiver herefter foreslå forbrugeren sammen med fyldestgørende forklaringer om produkterne og deres egenskaber, som de nærmere er beskrevet i stk. 3.

Af stk. 3 fremgår, at låntager skal have de oplysninger, som følger af kreditaftalelovens § 7 a om boligkreditgivere. Hvad boligkreditformidlere angår, skal låntager desuden have oplysning om de væsentlige karakteristika ved det foreslåede produkt og de specifikke konsekvenser, som det foreslåede produkt kan have for låntageren. Det gælder eksempelvis oplysning om betydningen af en evt. betalingsmisligholdelse. Endelig skal låntager have oplysning om, hvorvidt hver komponent kan afvikles separat, og om konsekvenserne for låntageren, hvis accessoriske tjenesteydelser indgår i en pakke med kreditaftalen. Det følger af bekendtgørelsens § 12.

Boligkreditgiver og boligkreditformidler skal derimod ikke anbefale et bestemt produkt, men overlade det endelige valg til forbrugeren. Foreslår boligkreditgiver eller boligkreditformidler kun ét lån på produktpaletten, indebærer dette ikke, at der er eller bliver tale om rådgivning.

Overfor kunder med meget specifikke ønsker, der har rådgivningsbistand eller stor erfaring, kan det være fyldestgørende med en kort beskrivelse af de vigtigste karakteristika ved det eller de relevante låneprodukter, som virksomheden foreslår kunden.

Visse kunder, f.eks. andelsboligforeninger, får løbende rådgivning hos en professionel administrator, der udover at forestå den daglige drift af foreningens opgaver også indhenter lånetilbud og modtager eller fravælger vejledning fra långiver på foreningens vegne. En boligkreditgiver bør overfor en sådan rådgiver tilkendegive, hvori vejledningen består, uanset om vejledningen fravælges. Fravælger rådgiveren vejledningen, bør boligkreditgiver bekræfte dette overfor administrator og foreningens bestyrelse.

Nye låneprodukter er desuden fremkommet, som har eller kan have en så kompleks, langvarig og vidtrækkende betydning for låntagers finansielle og økonomiske situation, at låntager efter Finanstilsynets opfattelse ikke må kunne fravælge vejledning om disse.

Boligkreditgiver og boligkreditformidler er ansvarlig for, at den vejledning, som forbrugeren modtager, opfylder kravene i bekendtgørelsen. Boligkreditgiver og boligkreditformidler skal ikke ifølge reglerne dokumentere vejledningen i et skema. De skal heller ikke kræve dette underskrevet af forbrugeren. Boligkreditgiver og boligkreditformidler kan dog vælge at dokumentere vejledningen og betinge ydelsen af lånet af, at forbrugeren skriftligt tiltræder, at vejledningen er sket i det beskrevne omfang, sådan at der foreligger dokumentation mellem parterne for, at vejledningen har fundet sted. Alternativt kan boligkreditgiver og boligkreditformidler bekræfte overfor låntager, at denne har afvist at modtage vejledning. Er der i et låneforhold flere låntagere, hvoraf én ønsker at fravælge eller modtage vejledning på samtlige låntageres vegne, bør bekræftelsen på dette tilgå samtlige de låntagere, som vejledningen eller fravalget berører. Modtager én låntager vejledning på samtlige låntageres vegne, bør en eventuel opsummering af vejledningen tilgå samtlige låntagere.

Har låntager mulighed for at få udleveret de obligationer, der er udstedt for at finansiere lånet, og selv forestå salget af dem, forpligter stk. 2 boligkreditgiver eller boligkreditformidler til at oplyse låntager om de risici, der kan være forbundet med dette. Det gælder særligt markedsrisikoen i form af en mindre stabil kursdannelse for obligationerne ved salg af mindre portioner. Selve håndteringen af salget er konkurrenceudsat, og transaktionsomkostningerne, som er forbundet med dette, kan vurderes på en prisliste. Salget skal forestås af en aktør, der har tilladelse som værdipapirhandler. Tilladelsen kan enten være i medfør af bekendtgørelse om, hvilke fysiske og juridiske personer der kan udøve investeringsservice og investeringsaktiviteter uden tilladelse efter lov om finansiel virksomhed, eller som f.eks. pengeinstitut eller realkreditinstitut i medfør af lov om finansiel virksomhed.

§ 18

Rådgivning, som er en personlig anbefaling til en låntager, og som er uafhængig af ydelsen af lånet, skal leve op til kravene i bekendtgørelsens § 18.

En boligkreditgiver eller boligkreditformidler skal inden indgåelse af en boligkreditaftale udtrykkeligt oplyse låntager om, hvorvidt der ydes eller tilbydes rådgivning. Det fremgår af stk. 1.

Inden en boligkreditgiver eller boligkreditformidler yder rådgivning eller – i givet fald – inden indgåelsen af en aftale om rådgivning, skal låntager i medfør af stk. 2 have meddelelse om, hvorvidt rådgivningen alene ydes med udgangspunkt i boligkreditgivers eller boligkreditformidlers egne produkter, eller om der også indgår andre relevante produkter på markedet i rådgivningen. Låntager skal også have oplyst, hvilket vederlag låntager eventuelt skal betale for rådgivningen, eller hvordan vederlaget beregnes, hvis ikke prisen kan gives med det samme.

Yder en boligkreditgiver eller boligkreditformidler rådgivning, skal boligkreditgiver eller boligkreditformidler sikre sig, at rådgivningen gives på grundlag af indsigt i lånsøgers personlige og finansielle forhold og eventuelle specifikke krav og målsætninger på tidspunktet for rådgivningen. Det fremgår af stk. 4, nr. 1. Rimelige antagelser om risici, som er aktuelle for låntager i forhold til de foreslåede lån, skal indgå i dette grundlag. På baggrund af en samlet vurdering af henholdsvis økonomi og eventuelt specifikke krav giver boligkreditgiver eller boligkreditformidler en anbefaling om et eller flere låneprodukter.

Stk. 4, nr. 2, forudsætter, at der er tale om rådgivning fra en boligkreditgiver eller bunden boligkreditformidler, idet der for sådanne alene er pligt til at tage udgangspunkt i egne produkter for rådgivningen, der målrettes låntagers behov, finansielle situation og personlige forhold.

Yder en ikkebunden boligkreditformidler rådgivning, følger det af stk. 5, at denne under rådgivningen skal inddrage et passende antal boligkredittyper på markedet. På grundlag af dette markedsudbud anbefaler den ikkebundne boligkreditformidler et eller flere produkter, som er egnede for låntager under hensyn til dennes behov, finansielle situation og personlige forhold.

Boligkreditgiver eller boligkreditformidler skal, jf. stk. 6, handle i låntagers interesse og på baggrund af kendskabet til dennes behov og forhold anbefale egnede produkter. Låntager skal have anbefalingen på et varigt medium.

Rådgivning er dermed en ydelse i form af en anbefaling, som boligkreditgiver eller boligkreditformidler kan tilbyde, uafhængigt af om boligkreditten ydes eller ej, og som ikke forpligter forbrugeren til at optage lånet. At forbrugeren betaler vederlag er i øvrigt ikke en forudsætning for, at der foreligger rådgivning.

Rådgivning er defineret i § 2, nr. 5.

Kapitel 6

Kreditværdighedsvurdering, brug af databaser, afslag m.v.

§ 19

§ 19 indebærer, at kreditgiveren altid skal indhente fyldestgørende oplysninger om den enkelte forbruger og på baggrund af disse oplysninger vurdere forbrugerens kreditværdighed. Oplysningerne kan efter kreditgiverens skøn indhentes hos forbrugeren og ved søgning i relevante databaser, f.eks. hos kreditoplysningsbureauer.

En virksomhed kan ikke udelukkende bruge en algoritme baseret på store mængder ikke personspecifikke data til brug for kreditværdighedsvurderingen. Algoritmer kan dog bruges sammen med personspecifikke oplysninger til at vurdere forbrugers kreditværdighed. Algoritmer må gerne bruges som reference.

Virksomheden skal kunne dokumentere, at der er foretaget en individuel og konkret kreditværdighedsvurdering af den enkelte forbruger. Dokumentation skal foreligge i hver enkelt lånesag og suppleres af f.eks. en forretningsgang, der både foreskriver, at virksomheden skal foretage en konkret kreditværdighedsvurdering, og hvordan denne udføres.

Formålet med kreditværdighedsvurderingen er at vurdere forbrugerens individuelle evne og vilje til at tilbagebetale lånet som forudsat. Bestemmelsen er en del af en boligkreditgivers pligt til at kende sine kunder. Reglen skal beskytte forbrugeren og sikre dennes interesse i at træffe fornuftige finansielle valg.

En konkret vurdering af låntagers økonomi skal altid ligge til grund for boligkreditgivers behandling af en låneansøgning og for beslutningen om, hvorvidt boligkreditgiveren kan imødekomme denne. En låntager har naturligvis ikke et krav på at kunne optage et lån.

I forbindelse med kreditværdighedsvurderingen skal boligkreditgiveren belyse en række parametre. Boligkreditgiveren skal eksempelvis undersøge, om forbrugeren har et rimeligt rådighedsbeløb, penge til passende udbetaling og evne til at modstå udsving i renter og bidrag, hvis forbrugeren efterspørger et variabelt forrentet lån.

Boligkreditgiver bør tilrettelægge sin vejledning af forbrugeren med afsæt i kreditværdighedsvurderingen, da det er gennem denne, at boligkreditgiveren kommer til at kende forbrugerens forhold – både hvad angår fremtidsudsigter, økonomi, historik og personlige forhold.

§ 20

Bestemmelsen foreskriver, hvilke oplysninger der bør indgå i boligkreditgivers kreditværdighedsvurdering af låntager.

Boligkreditgiver kan indhente oplysningerne fra registre såvel som fra låntager selv. I forbindelse med behandlingen af låneansøgningen bør boligkreditgiver gøre låntager opmærksom på, at retsvirkningen af utilstrækkelige oplysninger vil være, at boligkrediten ikke kan stilles til rådighed.

Det understreges i bestemmelsens stk. 1, 4. pkt., at det er forbrugerens forhold og kreditværdighed, der skal undersøges. Kreditgiver må altså ikke i kreditværdighedsvurderingen alene lægge vægt på, at

værdien af en fast ejendom er højere end kreditbeløbet i boligkreditaftalen, eller en formodning om at ejendommen vil stige i værdi. Den pantmæssige side af låneforholdet i form af ejendommens tilstand og værdi hører snarere til under virksomhedens kreditvurdering og værdiansættelse i forhold til virksomhedernes egne risici. Kreditgiver må af samme grund ikke tillægge det vægt, hvis der ventes værdistigninger i markedet for den faste ejendom.

EBA har den 19. august 2015 vedtaget guidelines for vurdering af kreditværdighed. Disse guidelines indgår i fortolkningen af §§ 20 og 21 og kan findes her:

https://eba.europa.eu/sites/default/documents/files/documents/10180/1162894/517a79f5-0d1d-4e4d-a3da-dbe50ea1d83f/EBA-GL-2015-11_EN_GL%20on%20creditworthiness.pdf?retry=1

Bestemmelsen skal læses i sammenhæng med øvrige regler, som kreditgiver er underlagt. § 21 er en skærpelse af kravene til kreditværdighedsvurderingen, som skal foretages i medfør af §§ 19 og 20.

For kreditinstitutter gælder tillige bilag 1 i ledelsesbekendtgørelsen. Vejledning om forsigtighed i kreditvurderingen ved belåning (vækstvejledningen) gælder desuden i visse dele af landet.

Ledelsesbekendtgørelsen inklusive bilag 1 findes her: <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2016/1026>

Vækstvejledningen findes her: <https://www.finanstilsynet.dk/Nyheder-og-Presse/Pressemeddelelser/2016/Pressemeddelelse-Vejledning-om-forsigtighed-i-kreditvurdering-ved-belaaning-010216>

Boligkreditgiver må som udgangspunkt kun tilbyde lån med pant i fast ejendom (boligen) med variabel rente og/eller afdragsfrihed til en låntager, hvis økonomi vurderes robust nok til, at låntageren kan godkendes til at optage et 30-årigt fastforrentet lån, hvor der betales afdrag. Det fremgår af § 21, stk. 1.

Både variabel rente og afdragsfrihed er låneegenskaber, der hver især og i forening vurderes risikable. Derfor skal boligkreditgiver udvise forsigtighed, når disse lånetyper tilbydes.

Bestemmelsen finder kun anvendelse, når en kunde skal optage et nyt lån, herunder et tillægslån. Bestemmelsen finder altså ikke anvendelse ved låneomlægning og refinansiering af eksisterende lån. Kreditgiver skal ved en låneomlægning fortsat foretage en kreditværdighedsvurdering efter reglerne i §§ 19 og 20 og iagttage kravene i bilag 1 til ledelsesbekendtgørelsen.

Det følger af stk. 2, at kravet i stk. 1 alene gælder den del af boligfinansieringen, der ligger indenfor de lånegrænser, der gælder for realkreditlån.

Det fremgår af stk. 3, at en boligkreditgiver inden indgåelse af en boligkreditaftale med en forbruger i forbindelse med erhvervelse af en ejer- eller fritidsbolig eller brugsretten til en andelsbolig skal sikre, at forbrugeren som udgangspunkt erklærer en passende udbetaling af købesummen.

Kravet om, at forbrugeren skal erlægge en passende udbetaling, gælder såvel ved køb af en ejerbolig som ved køb af en andelsbolig. Tilgang til udmåling af en passende udbetaling ved de to boligtyper er dog

forskellig, da der er tale om to forskellige ejerformer. Kravene til passende udbetaling for henholdsvis ejerboliger og andelsboliger beskrives nedenfor.

Udbetalingskravet ved erhvervelse af en ejerbolig

Det påhviler i hvert enkelt tilfælde boligkreditgiver at foretage en konkret vurdering af, hvad der er en passende udbetaling.

En passende egenfinansiering skal bidrage til at sikre kundens robusthed i forhold til faldende boligpriser. Som udgangspunkt anses 5 pct. af købesummen for at være en passende egenfinansiering, men udgangspunktet bør vurderes i forhold til den konkrete kunde og kan fraviges i både op- og nedadgående retning.

Bestemmelsen forudsætter, at boligkreditgiver er bekendt med, at låneoptagelsen sker med henblik på køb af fast ejendom. Boligkreditgiver vil som udgangspunkt kunne lægge kundens oplysninger til grund. Tilsvarende gælder for oplysningen om, at udbetalingen stammer fra kundens egne midler. Viden hos en boligkreditgiver om, at kunden har finansieret udbetalingen andetsteds, medfører ikke en forpligtelse til at give afslag på lånet. Den supplerende finansiering vil dog skulle indgå i beregningen af kundens gældsfaktor og rådighedsbeløb.

Boligkreditgiver vil kunne lægge købesummen i en købsaftale til grund for beregningen af størrelsen af udbetalingen.

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 boligkreditgiver må derfor ikke tilbyde kunden en samlet finansiering, hvor der ydes lån med sikkerhed i fast ejendom, mens udbetalingen finansieres ved træk på en nyoprettet kassekredit. Det vil derimod være i overensstemmelse med bestemmelsen, at kunden vælger at fremskaffe udbetalingen ved træk på en allerede oprettet kassekredit, som ikke er oprettet i tilknytning til købet af boligen, men f.eks. i månederne før boliglånet ydes.

I særlige tilfælde vil det være muligt at fravige udgangspunktet om, at kunden selv skal kunne præstere udbetalingen, hvis 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 organisatorisk niveau i den konkrete sag end sædvanligt.

Nedenfor anføres en ikke udtømmende liste over 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 kunden ved den valgte finansiering har et højt rådighedsbeløb (dvs. et rådighedsbeløb opgjort ved fastrentefinansiering, der ligger væsentligt over boligkreditgivers minimumskrav), og at kunden løbende afdrager på gælden, så den pågældende indenfor en kortere årrække på ca. 2-3 år vil have nedbragt sin gæld til 95 pct. af ejerboligens værdi. Boligkreditgiver skal i disse situationer som led

i rådgivningen vise beregningseksempler, der illustrerer, hvor længe kunden ved den valgte afdragsprofil vil være insolvent ved prisfald på 15 pct.

Det vil derimod ikke være forsvarligt at fravige udgangspunktet for kunder, der ikke har kunnet spare op ved deres nuværende indkomstgrundlag og heller ikke har udsigt til øgede indtægter. Det samme vil være tilfældet, hvis købet medfører et reduceret rådighedsbeløb over længere tid.

Det er ikke hensigten med bestemmelsen at begrænse mulighederne for at bistå kunder med økonomiske vanskeligheder. Det gælder eksempelvis, hvis en kunde for at afværge økonomiske problemer i forbindelse med arbejdsløshed sælger sin bolig med tab og herefter køber en billigere bolig, som svarer til kundens økonomi.

Bestemmelsen har til formål at sikre, at kunden 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, at den tidligere bolig er solgt. Tilsvarende gælder for byggefinansiering, som efter et byggeris afslutning erstattes med endelig finansiering.

Særligt om udbetalingskravet ved en kundes køb af andelsbolig

Der blev i 2017 indgået en politisk aftale om ”Mere robuste andelsboligforeninger”. Den politiske aftale fastsætter krav om, at nye andelshavere ved stiftelse af en ny andelsboligforening skal komme med en kontant udbetaling på mindst 5 pct. af ejendommens kontantpris.

Den politiske aftale blev gennemført ved at lade andelsboliger og andelsboligforeninger være omfattet af § 21, stk. 3.

Finanstilsynet har vurderet, at udbetalingskravet i forhold til andelsboliger i praksis bør stemme overens med det, som Finanstilsynet i sin hidtidige fortolkning af udbetalingskravet har vurderet passende i forbindelse med ejerboliger, men med tilpasning for de særlige forhold, der gør sig gældende for andelsboliger.

Da kunden ved et køb af en andel også påvirkes af den gæld, der er i foreningen, vil vurderingen af, hvad der udgør en passende udbetaling ved anskaffelse af en andel, også tage hensyn hertil. Derfor vil kravene til, hvad der udgør en passende udbetaling i en andelsbolig, som altovervejende hovedregel udgøre en større andel af købesummen end ved køb af en ejerbolig.

Som udgangspunkt bør en passende udbetaling for køber af en andel i en andelsboligforening omfatte 5 pct. af summen af værdien af andelsbeviset og en forholdsmæssig andel af foreningens gæld. Derved opnås samme niveau af forbrugerbeskyttelse, som gør sig gældende på ejerboligmarkedet i forhold til ejendomsprisfald. I begge tilfælde indebærer en udbetaling på 5 pct. dermed en udbetaling, som svarer til den værdiforringelse, kunden vil få, hvis ejendommens værdi falder med 5 pct.

Nedenfor ses et eksempel på, hvordan udbetalingskravet kan opgøres i forbindelse med køb af en andel i en andelsboligforening fordelt på 12 andele.

Hver andel har en maksimalpris på 625.000 kr., der svarer til hver af andelshavernes indskud ved stiftelsen.

Ejendommens værdi	50.000.000
Andelshavernes indskud	7.500.000
Gæld:	
Realkredit 80 pct.	40.000.000
Restfinansiering banklån	2.500.000
Samlet gæld	42.500.000
Teknisk andelsværdi:	$(42.500.000 + 7.500.000) / 12 = 4.166.667$ kr.

5 pct. af den tekniske værdi pr. andel på 4.166.667 kr. = 208.333 kr.

Det svarer til summen af 5 pct. af værdien af andelsbeviset og 5 pct. af den forholdsmæssige gæld:

5 pct. af værdien for andelsbeviset på 625.000 kr.	= 31.250 kr.
5 pct. af forholdsmæssig gæld på 42.500.000 kr./12	= 177.083 kr.
Samlet egenfinansiering pr. andel	= 208.333 kr.

Køber erlægger hermed en udbetaling, der udgør mindst 5 pct. af $50.000.000/12 = 208.333$ kr. Det svarer til kundens andel af værditabet, hvis ejendommen falder med 5 pct.

Udbetalingen vil dog aldrig kunne overstige prisen på andelsbeviset.

Det skal understreges, at det fremgår af bestemmelsen, at der er tale om et udgangspunkt, og det bør stadig være en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde, hvordan en passende udbetaling fastsættes. Udbetalingskravet kan altså både være højere eller lavere end i regneeksemplet.

Ved vurderingen af størrelsen af udbetalingen bør boligkreditgiver eller boligkreditformidler forholde sig til følgende tre aspekter:

1. Vurdering af værdien af andelsboligforeningens ejendom. Hvis ejendommen teknisk set er værdiansat for højt, er prisen for andelsbeviset også for høj, og der er risiko for, at kunden ved et senere salg af andelsboligen vil lide et tab. Boligkreditgiveren bør derfor tage stilling til den reelle værdi af andelsboligforeningens ejendom og dermed den reelle værdi af andelsbeviset for at sikre, at en passende udbetaling indebærer en reel buffer for kunden. Boligkreditgiveren bør blandt andet forholde sig til, om der foreligger en ikke uvæsentlig difference mellem den regnskabsmæssige tekniske værdi og valuarvurderingen (valuarvurderingerne er ofte markedsorienterede, hvorimod andelens tekniske værdi er beregnet på baggrund af afkast som lejebolig og dermed mere forsigtig).
2. Typen af andelsboligforeningens gældsforpligtelser. Er andelsboligforeningen risikabelt gældsat i form af risikable låntyper, kan det have en betydning for, hvilken udbetaling der vil udgøre en passende buffer for køberen af en andelsbolig.

3. Samlet købesum. Boligkreditgiveren bør forholde sig til den samlede købesum, som kunden skal betale for andelsboligen, og sammenholde denne med kundens robusthed og økonomi i øvrigt.

Ligesom ved udbetalingskravet ved erhvervelse af en ejerbolig vil det i særlige tilfælde være muligt at fravige udgangspunktet om, at kunden selv skal kunne præstere udbetalingen, hvis der er særlige omstændigheder, der gør, at dette alligevel vil være økonomisk forsvarligt. Da der kan være en vis øget risiko forbundet med et lavere udbetalingskrav eller helt at fravige kravet om, at kunden selv kan præsentere udbetalingen, så vil en forsvarlig indretning af kreditgivningen i disse situationer efter Finanstilsynets opfattelse tilsige, at beslutningen herom træffes på et højere organisatorisk niveau. Dette gælder selvom det i det konkrete tilfælde er vurderet økonomisk forsvarlig at foretage bevillingen. Et eksempel på fravigelse fra udgangspunktet vil kunne være i forbindelse med omdannelsen af en boligudlejningsejendom til en andelsboligforening, hvor tilbudspigten er gældende. Her kan lejerne risikere ikke at have mulighed for at erlægge en passende udbetaling, da tilbudspigten typisk løber i kun 10 uger, hvorfor lejerne ikke nødvendigvis har sparet op til udbetalingen på forhånd, fordi de ikke havde forudset tilbuddet om køb af boligudlejningsejendommen.

Det vil være en forudsætning for at fravige udbetalingskravet, at kunden har et højt rådighedsbeløb (dvs. et rådighedsbeløb opgjort ved fastrentefinansiering, der ligger væsentligt over boligkreditgivers minimumskrav), og at kunden løbende afdrager på gælden, så den pågældende indenfor en kortere årrække på ca. 2-3 år vil have nedbragt sin gæld til 95 pct. af summen af værdien af andelsbeviset og en forholdsmæssig andel af foreningens gæld. Boligkreditgiver skal tillige sandsynliggøre, at kundens historisk kunne have sparet op til udbetalingen. Boligkreditgiver bør i disse situationer som led i rådgivningen vise beregningseksempler, der illustrerer, hvor længe kunden ved den valgte afdragsprofil vil være insolvent ved prisfald på 15 pct.

Ved vurderingen af kundens økonomiske robusthed indgår der også en vurdering af, hvilken type af lån andelshaverens andelsbolig er finansieret med, og hvordan andelsboligforeningens ejendom er finansieret.

Udbetalingskravet ved en andelsboligforenings anskaffelse af ejendommen, stiftelse af andelsboligforeningen

Det følger af stk. 4, at stk. 3 finder tilsvarende anvendelse ved en andelsboligforenings anskaffelse af foreningens ejendom. Dermed omfattes såvel andelshavere som andelsboligforeninger af kravet om passende udbetaling på linje med købere af ejer- og fritidsboliger. I denne sammenhæng betyder ”anskaffelse” af foreningens ejendom ”stiftelse” af foreningen.

Størrelsen af en passende udbetaling skal her vurderes ud fra forholdene i den enkelte forening, og belåningsgraden skal indgå i långivers overvejelser om, hvilken finansiering der kan tilbydes.

Indskud fra andelshaverne skal danne grundlag for vurderingen af passende udbetaling ved andelsboligforeningens stiftelse og køb af ejendommen.

Foreningens gæld, herunder lånetype, vil under alle omstændigheder have indflydelse på økonomien i den enkelte andelsboligforening og værdiansættelsen af foreningens ejendom. Der er en del eksempler på, at finansiering i andelsboligforeninger har gjort den enkelte andel værdiløs på grund af de komplicerede finansielle forpligtelser i foreningerne, fordi ydelsesprofilen for de fælles udgifter udvikler sig u hensigtsmæssigt og uforudset over tid eller i bestemte konjunkturer. Som eksempler på lån, som kan

være svære at gennemskue, kan nævnes lån med swapaftaler, inkonverterbare indekslån, trappelån, lån med afdragsfrihed og variabelt forrentede lån. Foreningen kan i princippet have alle disse låntyper på en gang. Långiver bør derfor undersøge andelsboligforeningens årsrapport og budget, nøgleoplysnings-skemaerne, referatet fra senest afholdte generalforsamling, udløb af eventuel afdragsfrihed og effekten på boligafgiften, allerede varslede stigninger i boligafgiften som følge af vedligeholdelse, ejendommens vedligeholdelsesstand og den drifts-, likviditets- og kapitalmæssige effekt af renteswaps, rentetrapper og lignende.

Gældsfaktor

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 gældsfaktor. Det følger af stk. 5.

§ 21, stk. 5, retter sig kun mod realkreditlån og realkreditlignende lån. Det indebærer, at andelsboliglån ikke er omfattet, da andelsboliger ikke kan finansieres som fast ejendom.

Bestemmelsen finder desuden kun anvendelse på lån, der ydes til fysiske personer. Lån til andelsboligforeninger, der ellers sidestilles med forbrugere i denne bekendtgørelse, er dermed ikke omfattet af bestemmelsen i § 21, stk. 5, om iagttagelse af gældsfaktor.

Bestemmelsen omfatter derimod både nybelåning og tillægslån til fast ejendom. Låneomlægninger er omfattet af bestemmelsen bortset fra omlægninger af lån, der anses for risikable, til et andet tilsvarende risikabelt lån, f.eks. fra F3 til F1. Bestemmelsen omfatter derfor ikke en omlægning af et lån med afdragsfrihed og femårig rentetilpasning til et lån med afdrag og rentetilpasning hvert år.

Profilskifte i forbindelse med refinansiering, uden indgåelse af en ny låneaftale, er ikke omfattet af bestemmelsen. Dette gælder både for lån indgået før og efter den 1. januar 2018.

Ved optagelse af tillægslån har bestemmelsen kun betydning for, om forbrugeren kan optage et tillægslån, hvorimod allerede optagne lån kun har betydning for den samlede vurdering af gældsfaktoren (samlet gæld i forhold til årsindkomsten før skat) og LTV (belåningsgrad i pct. af ejendommens værdi).

Finanstilsynet anser som udgangspunkt en gældsfaktor på mere end fire som en høj gældsfaktor. Det vil sige, at forbrugerens samlede gæld er større end fire gange årsindkomsten før skat. Årsindkomsten før skat omfatter ikke eget bidrag til arbejdsgiveradministreret pensionsordning og arbejdsgivers pensionsbidrag.

Gæld, der kun relaterer sig til en erhvervsdrivendes erhvervsvirksomhed, skal ikke medregnes ved opgørelsen af gældsfaktoren. Dog skal gæld i forbindelse forældre køb medregnes, uanset at det af skattemæssige årsager anses som erhvervsmæssigt stiftet gæld. Lejeindtægten forbundet hermed skal også medregnes i gældsfaktorberegningen, ligesom den indgår i opgørelsen af årsindtægten.

Det vil bero på en konkret vurdering, hvornår et realkreditlån eller realkreditlignende lån med høj belåningsgrad kan anses for at være risikabelt i kombination med en høj gældsfaktor. Det er derfor ikke muligt at foretage en udtømmende opregning af, hvilke låneaftaler der er risikable. Det er dog

Finanstilsynets opfattelse, at følgende låneaftaler som udgangspunkt kan anses for at være risikable lån med høj belåningsgrad, når de ligger over 60 pct. af ejendomsværdien:

1) Alle variabelt forrentede lån med eller uden afdrag, hvor renten justeres med en frekvens på mindre end fem år.

2) Afdragsfrie variabelt forrentede lån, hvor renten justeres med en frekvens på fem år eller mere.

Variabelt forrentede lån med renteloft skal behandles på samme måde som variabelt forrentede lån uden renteloft afhængig af, hvor længe renteloftet er gældende. Det vil sige, at variabelt forrentede lån, hvor renteloftet er gældende i mindre end fem år, hører til under nr. 1, mens øvrige variabelt forrentede lån med renteloft hører til under nr. 2, hvis disse er afdragsfrie. Det er en forudsætning, at niveauet for renteloftet er tilstrækkeligt lavt. Ved et tilstrækkeligt lavt renteloft forstås et seks måneders gennemsnit af den gennemsnitlige lange obligationsrente for realkreditobligationer i danske kroner (jf. Realkreditrådets obligationsrentestatistik) + 1 procentpoint opregnet til nærmeste hele procenttal. Afdragsfrie lån med et renteloft, der ligger over disse niveauer, vil blive anset for at være risikable.

Lån med et tilstrækkeligt lavt renteloft i hele lånets løbetid betragtes ikke som lån med variabel rente.

Lån med mulighed for afdragsfrihed skal anses som afdragsfrie lån, uanset om afdragsfriheden udnyttes i forbindelse med låneaftalens indgåelse.

Bestemmelsen udelukker ikke, at der ydes risikable realkreditlån eller realkreditlignende lån til forbrugere, selvom disse herved opnår en høj gælds faktor. Det forudsætter dog, at det i det enkelte tilfælde alligevel er forsvarligt at yde lånet.

Det vil altid bero på en konkret vurdering af den enkelte forbruger, hvornår der vil kunne ske en fravigelse fra udgangspunktet. Jo højere gælds faktoren er, jo bedre skal instituttet være i stand til at begrunde, hvorfor det kan yde et lån til en forbruger med en gælds faktor på mere end fire. Det kan f.eks. være forsvarligt, når forbrugeren har en høj positiv formue. Generelt vil der overfor forbrugere med meget høje indkomster skulle udvises mere tilbageholdenhed med at yde lån, der medfører en høj gælds faktor. Det skyldes, at disse forbrugere vil være særligt sårbare, hvis både priserne på ejendomsmarkedet falder, og forbrugeren mister sit job.

Finanstilsynet vurderer, at det som udgangspunkt vil være forsvarligt at yde et risikabelt lån til forbrugere, der herved får en gælds faktor på over fire, hvis der er tale om kunder med en nominel lav gæld. Det kan f.eks. være ved køb af en ejendom med en lav kvadratmeterpris, det vil sige op til et niveau i størrelsesordenen 10.000 kr. (aktuelt niveau).

Det kan også være forsvarligt at yde et risikabelt lån til meget formuende kunder, der har så betydelige likvide aktiver, at deres gælds faktor ville være under fire, hvis de benyttede en mindre del af disse aktiver til at nedbringe deres eksisterende gæld, eller som har en høj samlet formue, hvoraf en betydelig del også er likvid eller let omsættelig. Børsnoterede aktier, børsnoterede obligationer, bankindestående og øvrige aktiver, der hurtigt kan realiseres, anses for at være likvide aktiver.

Det er muligt at fravige bestemmelsen i ganske særlige tilfælde, hvor kunden er i økonomiske vanskeligheder eller vil kunne komme i økonomiske vanskeligheder, hvis betingelsen skulle fastholdes. En boligkreditgiver vil dermed kunne tilbyde et risikabelt lån til en forbruger i betalingsvanskeligheder, selvom forbrugeren har en høj gældsfaktor. Det kan være aktuelt, hvor en kunde som følge af sygdom, skilsmisse, dødsfald, arbejdsløshed og midlertidig indtægtsnedgang har behov for en lavere ydelse, som vil kunne afværge en tvangsauktion. Boligkreditgiver skal dog være opmærksom på reglerne i regnskabsbekendtgørelsen om nedskrivninger på udlån.

Selvom det ikke følger udtrykkeligt af bestemmelsen, forventer Finanstilsynet, at en beslutning om at yde et risikabelt lån til en forbruger, som vil medføre en høj gældsfaktor, i den konkrete sag vil blive truffet på et højere organisatorisk niveau end sædvanligt.

Bestemmelsen i stk. 5 supplerer de øvrige bestemmelser i § 21, der stiller krav om en passende udbetaling, og bestemmelsen om, at et variabelt forrentet lån eller afdragsfrit lån kun må ydes til låntagere, der kan godkendes til at optage et 30-årigt lån med fast rente uden afdragsfrihed.

Det følger af stk. 6, at bestemmelsen ikke finder anvendelse ved boligkreditaftaler med en hovedstol på 100.000 kr. eller mindre, medmindre låntager optager flere lån med sikkerhed i samme faste ejendom, og lånenes hovedstol tilsammen udgør over 100.000 kr.

Undtagelsen er begrundet i, at bekendtgørelsens særlige regler om risikable lån med pant i fast ejendom har til formål at beskytte forbrugere, der optager større lån i forbindelse med køb eller finansiering af fast ejendom, der typisk skal tjene som forbrugers bolig eller fritidsbolig. Lån på eller under 100.000 kr. vil ofte have karakter af lån til forbrug. Hvis låntager på samme tid med sikkerhed i samme ejendom og hos samme boligkreditgiver optager flere lån, finder § 21, stk. 1-5, dog anvendelse, hvis lånenes hovedstol tilsammen udgør over 100.000 kr.

Det er lånets samlede hovedstol og ikke pantebrevets pålydende, der afgør, om undtagelsesbestemmelsen finder anvendelse.

Særligt om nedsparingslån

Er der tale om lån til nedsparingsformål, er det muligt at fravige kravet i § 21, stk. 1 og 2, om, at et variabelt forrentet lån eller afdragsfrit lån kun må ydes til forbrugere, der kan godkendes til at optage et 30-årigt lån med fast rente uden afdragsfrihed.

Denne fravigelse forudsætter, at boligkreditgiveren vurderer, at ejendommens værdi ved den afdragsfrie periodes udløb er tilstrækkelig til, at salgsprovenuet kan indfri lånet fuldt ud, og at kunden har en økonomi til løbende at servicere lånet. Ved denne vurdering vil længden af tidsrummet frem til den afdragsfrie periodes udløb have betydning, da det er svært at forudsige udviklingen i ejendomspriserne langt frem i tiden.

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. Det gælder for både ejer- og fritidsboliger. Jo længere lånets løbetid er, jo større sikkerhedsmargin bør institut-

tet stille krav om. Boligkreditgiver bør ved vurderingen af lånegrænsens størrelse tage udgangspunkt i en belåningsgrænse på maksimalt 60 pct. af boligens markedsværdi.

Boligkreditgiver kan dog fravige denne grænse på baggrund af en individuel vurdering, der ud over lånetiden kan inddrage den konkrete faste ejendoms beskaffenhed og omsættelighed samt låntagers økonomiske situation.

Særligt for vækstområder – nedsparingslån

Reglerne i § 21 gælder alle boliglån, der ydes i Danmark.

Finanstilsynet har desuden defineret, at København og omegnskommuner samt Aarhus kommune er vækstområder. Her er boligpriserne høje, og der er større risiko for prisudsving end i andre dele af landet. For at tage højde for den særlige risiko i vækstområderne har Finanstilsynet i januar 2016 udstedt vejledning nr. 9051 om forsigtighed ved belåning af boliger i vækstområder (vækstvejledningen).

Ved belåning af boliger i vækstområder skal penge- og realkreditinstitutterne både leve op til god skik-reglerne, til bilag 1 i ledelsesbekendtgørelsen og til vækstvejledningen.

På vækstvejledningens område kræver Finanstilsynet som hovedregel, at penge- eller realkreditinstituttets vurdering af, om rådighedsbeløbet er tilstrækkeligt, skal ske ud fra en fast rente, der er 1 procentpoint højere end den aktuelle faste rente, dog minimum 4 pct., i de tilfælde, hvor låntager ønsker lån med variabel rente. Det fremgår af punkt 1 i vækstvejledningen. Baggrunden er, at der er risiko for, at den variable og den faste rente stiger. Det er ikke økonomisk forsvarligt, at låntager kun har et tilstrækkeligt rådighedsbeløb på grund af en aktuel meget lav rente, der kan stige. Låntagers rådighedsbeløb skal derfor kunne tåle en rentestigning.

Låntager kan alternativt vælge fast rente på lånet. I så fald vil den konkrete rentesats på lånet blive anvendt ved beregningen af rådighedsbeløbet.

§ 22

En boligkreditgiver skal bruge pålidelige standarder ved fastlæggelsen af værdien af den faste ejendom, som ligger til grund for boligkreditaftalen. Det følger af § 22.

For realkreditlån eller realkreditlignende lån er pålidelige standarder de regler, der følger af bekendtgørelse nr. 416 af 27. april 2017 om realkreditinstitutters værdiansættelse og låneudmåling samt § 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. De samme standarder gælder i praksis også øvrige lån, som kreditinstitutter udbyder.

Ved værdiansættelsen i forbindelse med belåning med lån, der ydes af andre udbydere, findes ingen formaliserede standarder. Boligkreditgiver vil i den sammenhæng kunne bruge den offentlige vurdering eller ejendommens (nylige) handelspris som standard, hvis disse er retvisende.

§ 23

En boligkreditgiver skal straks underrette låntager om et eventuelt afslag på en kreditanmodning, jf. stk. 1. Er afgørelsen om afslaget truffet på grundlag af automatisk opslag om forbrugeren eller dennes ejendom i databaser eller registre, skal boligkreditgiveren oplyse dette. Boligkreditgiveren skal også oplyse, hvilke registre der er tale om. Forbrugeren kan være registreret i et skyldnerregister over dårlige betalere, som boligkreditgivere rutinemæssigt undersøger og forventes at undersøge.

Boligkreditgiver kan ikke træde helt eller delvis tilbage fra et kredittilsagn eller en boligkreditaftale, som er bevilget på grundlag af ufuldstændige oplysninger fra forbrugeren. Det følger af stk. 2.

Bestemmelsen medfører, at ansvaret, for at aftalen indgås på et tilstrækkeligt belyst og fyldestgørende grundlag, ligger hos boligkreditgiver. Denne må altså selv sikre sig, at sagen er korrekt oplyst, før der indgås en boligkreditaftale. Er der alligevel bevilget lån på grundlag af ufuldstændige oplysninger, er aftalen bindende, medmindre forudsætningerne for at yde lånet tydeligt er bristede, sådan at det vil være umuligt for låntager at opfylde sine forpligtelser ifølge låneaftalen.

Har forbrugeren bevidst givet forkerte oplysninger om ejendommen til brug for værdiansættelsen, eller om andre forhold, der indgår som beslutningsgrundlag for behandling af låneansøgningen, kan boligkreditgiver dog træde tilbage fra boligkreditaftalen under henvisning til misligholdelse fra forbrugers side.

Kapitel 7

Særlige oplysningsforpligtelser for tilbud om realkreditlån og realkreditlignende lån

§ 24

Lånetilbud for realkreditlån og realkreditlignende lån skal indeholde en fordeling af de væsentligste omkostningsposter, boligkreditgiveren dækker ved opkrævning af bidrag, rentetillæg m.v. Det følger af § 24. Dette skal sikre kunderne gennemsigtighed om prisen på deres lån og bedre mulighed for at sammenligne bidrag, rentetillæg m.v. ved indhentning af flere lånetilbud, og om prisen står i rimeligt forhold til omkostningerne. Disse forhold skal belyses allerede i lånetilbuddet, så oplysningerne kan indgå i låntagers beslutningsgrundlag.

Kapitel 8

Boligkreditaftaler i udenlandsk valuta og boligkreditaftaler med variabel rente

§ 28

Det følger af § 28, stk. 1, at en boligkreditgiver, som udbyder boligkreditaftaler i udenlandsk valuta, skal tilbyde låntageren mulighed for at konvertere lånet til en anden valuta eller etablere en anden form for ordning, som sigter på at begrænse den valutarisiko, som forbrugeren påtager sig ved optagelsen af et valutalån.

Definitionen på valutalån findes i bekendtgørelsens § 2, nr. 11, og betyder, at et lån optaget i DKK, sikret med tinglyst pant i en ejendom beliggende i Danmark og anskaffet og vurderet eller værdiansat i DKK, vil blive anset som et valutalån, hvis låntagers indtægter på tidspunktet for låneaftalens indgåelse udbetales i eller baseres på en fremmed valuta, og ydelsen på lånet skal betales heraf. Det har især praktisk betydning i hovedstadsområdet, hvor det ikke er ualmindeligt at arbejde i Sverige med en løn udbetalt i eller afregnet på basis af SEK og bo i egen bolig i Danmark, finansieret med lån denomineret i DKK. Det samme ses også i eksempelvis Syddanmark, hvor mange boligejere i Danmark pendler over grænsen til et job i Tyskland, hvor lønnen udbetales i EUR.

I sådanne situationer kan man som låntager, uden at have truffet et aktivt valg herom eller have været opmærksom på det, have optaget et lån, der defineres som et valutalån, og hvor der gælder krav om yderligere forsigtighed fra boligkreditgivers side. Boligkreditgiver kan i sådanne situationer også have ydet et valutalån uden at have været aktivt opmærksom på det.

Tilsvarende foreligger der et valutalån i den situation, hvor en låntager har hjemtaget et (bolig)lån i en anden valuta end den, der bruges i det land, hvori låntager bor på tidspunktet for lånets optagelse. Dette har praktisk betydning for låntagere bosiddende i Danmark, der har hjemtaget lån i EUR.

I forbindelse med lånets optagelse skal boligkreditgiver udlevere et ESIS-skema i henhold til kreditaftalelovens regler i § 7 a, stk. 10, som indeholder 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 præamblen til boligkreditdirektivet, tjene som en anden ordning til begrænsning af forbrugerenes valutarisiko, jf. stk. 1. Der skal være tale om en kvalificeret advarsel, hvilket skal forstås som og bestå af andet og mere end den advarsel i forbindelse med valutalån, som følger af ESIS-skemaet. En boligkreditgiver kan kun bruge advarsler som et middel til begrænsning af forbrugerenes valutarisiko, hvis der er tale om en kvalificeret advarsel. Denne kan f.eks. bestå i at advare forbrugeren om, hvordan den pågældende valuta historisk har fluktueret, og om, at forbrugeren, der indgår en boligkreditaftale, bør indrette sin økonomi på et eventuel kursudsving. Forbrugeren kan f.eks. have en opsparing til imødegåelse af en situation, hvor kursen stiger.

Advarslen skal indeholde information om, at omkostningerne for forbrugeren i forbindelse med servicering og en eventuel indfrielse af lånet kan øges som en konsekvens af en valutakursstigning. 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 øget ydelse. Hvis kursændringen er til forbrugerenes 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, som kursen var på tidspunktet for aftalens indgåelse.

I princippet kan kursen fluktuerer sådan, at boligkreditgiveren løbende eller dagligt skal give advarsler efter stk. 3. Det vil typisk ikke skærpe låntagers opmærksomhed på situationen. Derfor vil pligten til at advare kunne bestå i regelmæssige advarsler, som er tilpasset situationen.

§ 29

Der skal ligge et tydeligt, tilgængeligt, objektiv og verificerbart indeks eller referencerente til grund for de variabelt forrentede aftaler om boliglån, som udbydes og indgås for boligkreditaftaler med variabel rente baseret på et indeks eller en referencerente. Det følger af 1. pkt.

Boligkreditgiver skal have dokumentation for beregningen af den debetrente, som er brugt på et variabelt forrentet boliglån. Det fremgår af 2. pkt.

De fleste boliglån, herunder realkreditlån, som benytter referencerente, er baseret på noterede referencerenter som CIBOR og CITA. Der findes derudover en europæisk variant, EURIBOR, som bruges af nogle boligkreditgivere, primært til erhvervslån. Et af de danske realkreditinstitutter bruger dertil i mindre omfang STIBOR (Sverige) og NIBOR (Norge).

Boligkreditgiver kan også selv udarbejde et indeks. I så fald skal boligkreditgiver opbevare dokumentation for de indeks, som er brugt til beregningen af rentesatsen på en variabelt forrentet boligkreditaftale, sådan at også grundlaget for dette indeks kan være tydeligt, tilgængeligt, objektivt og verificerbart.

Kapitel 9

Særlige regler for kombinations- og pakkesalg m.v.

§ 30

Pakkesalg, som omtalt i stk. 1, vedrører salg af en boligkreditaftale i en pakke med andre særskilte finansielle produkter eller tjenesteydelser, hvor kreditaftalen og de øvrige finansielle produkter stilles individuelt til rådighed for låntageren, men ikke nødvendigvis på samme vilkår, som når de indgår i en pakke. Pakkesalg kendetegner fordelsprogrammer, hvor en aftager af en produktpakke får hel- eller stor-kundefordele, uden at det er et krav for anskaffelse af et eller flere af de omfattede produkter, at kunden aftager dem alle. Kunden opnår dog alene rabatten som helkunde ved at aftage hele produktpakken.

Ved pakkesalg indgår den enkelte ydelse uden en nødvendig sammenhæng med en hovedydelse, men snarere som én selvstændig komponent blandt flere i en produktpakke.

En boligkreditgiver må i henhold til stk. 2 ikke udbyde produkter gennem kombinationssalg, som defineret i § 2, nr. 10, jf. dog undtagelserne i stk. 3-5. Ved kombinationssalg sælges boligkreditaftalen i en pakke med andre finansielle produkter eller tjenesteydelser, men uden mulighed for at boligkreditten kan stilles særskilt til rådighed.

Kreditgiver kan betinge sig, at der skal være tilknyttet en betalingserviceaftale i forbindelse med en konto, der knyttes til boligkreditaftalen, jf. stk. 3, nr. 1. Boligkreditgiver kan også bede låntager eller nærtstående om at etablere eller beholde en opsparingsmekanisme, hvis denne bidrager til sikkerheden for, at boligkreditten serviceres eller tilbagebetales, jf. stk. 3, nr. 2.

Boligkreditgiver kan udbyde produkter i kombinationssalg, som er sendt på markedet efter den 20. marts 2014, hvis boligkreditgiver kan godtgøre overfor Finanstilsynet, at bindingen rummer klare fordele for låntager. Det følger af stk. 4.

En boligkreditgiver kan i forbindelse med indgåelse af en boligkreditaftale stille krav om, at låntageren tegner en relevant forsikring, jf. stk. 5. Et eksempel på en sådan forsikring er en brandforsikring knyttet til den ejendom, som er pantsat til sikkerhed for en boligkreditaftale. Her er det en forudsætning for realkreditbelåning, at ejendommen er behørigt forsikret. Låntager tegner forsikringen i et selskab efter eget valg og oplyser forsikringsselskabet om, at ejendommen er pantsat og til hvem.

§ 31

Udgangspunktet og hovedreglen for ydelse af boligkredit er i bestemmelsens stk. 1, at boligkreditgiveren ikke må kræve, at låntager erhverver ejerandele i boligkreditgivervirksomheden eller i en koncernforbundet virksomhed som betingelse for ydelse af boligkredit.

Der er dog en undtagelse fra dette forbud i stk. 2. Denne undtagelse er begrundet i andelskassernes særlige forretningsmodel, hvor der er behov for, at en andelskasse kan stille krav om tegning af et eller flere andelsbeviser i andelskassen for at blive medlem af andelskassen og for at modtage et lån i andelskassen. Betingelse om erhvervelse af ejerandele i andelskassen indebærer dermed ikke en overtrædelse af god skik-reglerne eller af den finansielle regulering i øvrigt, hvis det pågældende krav fremgår af andelskassens vedtægter.

En tilsvarende bestemmelse er tilføjet i § 16 a i bekendtgørelsen om god skik for finansielle virksomheder.

Maksimalgrænserne gælder pr. CPR.nr. eller CVR.nr. og indebærer, at hvis to forbrugere er debitorer på et lån til 500.000 kr., kan andelskassen kræve, at der for hver låntager skal erhverves andelskapital for 25.000 kr.

Kapitel 10

Særlige regler om tvangsauktion

Det følger af § 33, at en finansiell virksomhed, som efter en tvangsauktion har en restfordring, skal tilkendegive, om den sidenhen agter at gøre denne gældende. Det skal i givet fald ske i form af en opgørelse eller foreløbig opgørelse over kravets størrelse.

Reglen er indsat efter, at det under de tidligere forældelsesregler (med 20-årig forældelsesfrist) kunne konstateres, at boligkreditgiverne opgjorde deres krav og gjorde dem gældende overfor oprindelige debitorer umiddelbart før forældelsen af kravet indtrådte, og ofte efter at der i årevis ikke var sket opgørelse af kravet eller på anden måde tilkendegivet, at kravet ville blive opretholdt.

Med bestemmelsen sikres forbrugers opmærksomhed på, at tvangsauktionen ikke ophæver den personlige hæftelse for boligkrediten, og afstemmer forventningen om, at forbrugeren kan vente bestræbelser på inddrivelse sidenhen.

EBA har den 19. august 2015 udstedt guidelines for restancer og tvangsauktion, som vil indgå ved fortolkningen af § 31.

https://eba.europa.eu/sites/default/documents/files/documents/10180/1163130/7fa86adb-5661-41a9-8d49-7ac2e20958fd/EBA-GL-2015-12_EN_GL%20on%20arrears%20and%20foreclosure.pdf?retry=1

Kapitel 11

Straffebestemmelser

§ 34

Overholder en virksomhed ikke bekendtgørelsens regler, kan Finanstilsynet påbyde virksomheden at berigtige de forhold, der strider imod bekendtgørelsens regler, herunder de ledsagende bilag 1 og 2.

§ 35

Undlader 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, som er nærmere oplyst i § 35.

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. Den civilretlige forbrugerlovgivning indeholder desuden oplysningskrav, f.eks. i kreditaftaleloven, forsikringsaftaleloven og lov om visse forbrugeraftaler.

Finanstilsynet , den 1. juni 2023

RIKKE-LOUISE ØRUM PETERSEN

/ Ulla Brøns Petersen

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.