



ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTEREN

22. maj 2007

Besvarelse af spørgsmål 69 ad L 199 stillet af Erhvervsudvalget den 21. maj 2007.

ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTERIET
Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Tlf. 33 92 33 50
Fax 33 12 37 78
CVR-nr 10 09 24 85
oem@oem.dk
www.oem.dk

Spørgsmål 69:

Hvis der i en låneaftale er indføjet en bestemmelse med følgende ordlyd:
"Kreditor er berettiget til med et varsel på 6 måneder at ændre rentesatsen i tilfælde af, at der sker ændringer i:
- debtors økonomiske bonitet
- det pantsattes værdi/omsættelighed eller
- engagementets størrelse, rentabilitet eller beskaffenhed i øvrigt",

vil instituttet da lovligt kunne varsle en renteforhøjelse med den begrundelse, at værdien af ejendommen er faldet, eller at låntagers indkomst er faldet som følge af f.eks. længerevarende arbejdsløshed?

Svar:

L 199 indeholder et forbud mod at overvælte omkostninger ved at stille supplerende sikkerhed for SDO-lån på låntageren i tilfælde hvor låntagers ejendom er faldet i værdi, og dette har udløst kravet om, at instituttet skal stille supplerende sikkerhed for en obligationsudstedelse. Derfor vil en låneaftale ikke kunne indeholde et vilkår, om at renten kan hæves i sådanne situationer.

Vilkår af den karakter, som er nævnt i spørgsmålet, ville være en ændring af den praksis, som i dag gælder for boliglån både hos realkreditinstitutter og hos pengeinstitutter.

Det er således almindelig praksis, at muligheden for at ændre renten ved variabelt forrentede boliglån er knyttet til objektive konstaterbare forhold, som fx udviklingen i en referencerente. Såfremt lånet indeholder sådanne vilkår for renteændringer, vil ændringer i pantets værdi eller kundens økonomiske forhold under lånets løbetid ikke kunne udløse en renteændring.

Det er ligeledes fast praksis, at boliglån er uopsigelige fra långivers side, medmindre at lånet misligholdes.

Spørgsmålet om, hvorvidt et vilkår i en låneaftale er ulovligt afhænger af, om det vurderes at være urimeligt og dermed i strid med god skik. Det vil kræve en konkret vurdering af den samlede låneaftale.

Den konkrete vurdering afhænger således af de samlede lånevilkår, som kunden har. F.eks. kan det for nogle kunder være attraktivt som udgangspunkt at have meget lave låneomkostninger, men hvor de lave omkostninger modsvares af, at andre vilkår end standardvilkårene afgøre om der kan ske ændringer i renten.

Finanstilsynet er hidtil ikke stødt på sager, hvor der har været tale om urimelige aftalevilkår for boliglån. Det er derfor vanskeligt at give konkrete eksempler på, hvad der vil blive vurderet som et urimeligt aftalevilkår. Der er dog næppe tvivl om, at et aftalevilkår, hvor renten stiger som følge af, at kunden bliver arbejdsløs, selvom denne fortsat betaler renter og afdrag på lånet, vil blive betragtet som et højest usædvanligt aftalevilkår, der vil påkalde sig Finanstilsynets opmærksomhed.

Det er Finanstilsynet, der fører tilsyn med, om en konkret standardlåneaftale indeholder urimelige vilkår, og en sag af denne karakter vil endvidere skulle forelægges for Det Finansielle Virksomhedsråd, hvor Forbrugerrådet har plads, og hvor Forbrugerombudsmanden deltager i behandlingen.

Forbrugerombudsmanden har desuden efter lov om finansiel virksomhed mulighed for at anlægge en forbudssag ved domstolene, hvis en finansiel virksomhed benytter urimelige vilkår.