



## NOTAT

**Notat vedrørende høringssvar i forbindelse med forslag til lov om ændring af lov om finansiel virksomhed, lov om ejendomscreditselskaber og lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. (Øget gennemsigthed og mobilitet på realkreditmarkedet) (APRIL I)**

### 1. Indledning

Lovforslaget har til hensigt at gennemføre den politiske aftale, som regeringen indgik med Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti, Radikale Venstre og Socialistisk Folkeparti den 26. januar 2017 om øget gennemsigthed og mobilitet på realkreditmarkedet. Alternativet har efterfølgende tilsluttet sig aftalen.

Lovforslaget har været sendt i høring i perioden fra den 24. februar 2017 til den 10. marts 2017. Der er modtaget 21 høringssvar, heraf 8 med bemærkninger.

### 2. Generelle bemærkninger

Der vurderes overordnet at være tilslutning til lovforslagets formål om at sikre øget mobilitet på realkreditmarkedet.

Finans Danmark har angivet tre overordnede kommentarer vedr. definitionen af realkreditlignende lån, lige konkurrencevilkår mellem penge- og realkreditinstitutter samt ikrafttrædelsestidspunktet.

Nationalbanken har peget på, at en længere varslingsperiode for realkreditlignende lån skaber et potentielt mismatch mellem finansierings- og indtægtssiden for disse lån, og at mulighed for at flytte lån, hvor lånegrænsen er overskredet fjerner et sundt princip i dansk realkredit.

Forbrugerombudsmanden lægger i sit høringssvar til grund, at det ikke er hensigten med lovforslaget at indskrænke Forbrugerombudsmandens kompetencer.

Forbrugerrådet har svaret, at lovforslaget er et skridt i den rigtige retning, men mener, at den fulde kurtage og kursskæring burde forbydes i forbindelse med indfrielse i varslingsperioden.

Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen vurderer, at lovforslaget indeholder gode elementer, som vil gavne konkurrencen.

Dansk Industri og Landbrug & Fødevarer peger på, at det ligeledes er vigtigt, at der skabes bedst mulige rammer for realkreditlån til erhvervs-kunder.

Mybanker mener, at lovforslaget forfordeler den offentlige prisportal ”Tjek Boliglån”, idet institutterne er forpligtet til at henvise til denne i sit varsel til kunderne.

De væsentligste bemærkninger fra de hørte parter gennemgås og kommenteres nedenfor.

### 3. Bemærkninger til konkrete emner

Kommenteringen af høringssvarene vil ske med udgangspunkt i følgende overordnede opdeling:

- 3.1. Forbrugerbegrebet
- 3.2. Definitionen af et realkreditlignende lån
- 3.3. Varslingsreglerne
  - 3.3.1. Anvendelsen af varslingsregler mv. for visse realkreditlignende lån
  - 3.3.2. Afgrænsning af hvilke gebyrændringer, der skal varsles
  - 3.3.3. Begrundelsens indhold
  - 3.3.4. Krav om varsling på papir eller andet varigt medium
  - 3.3.5. Konsekvenser af manglende overholdelse af varslingsreglerne
- 3.4. Indfrielse
- 3.5. Lån, hvor lånegrænsen er overskredet
  - 3.5.1. Flytning af lån, hvor lånegrænsen er overskredet
  - 3.5.2. Finansiering af lån ud over lånegrænsen
  - 3.5.3. Mulighed for pengeinstitutter til at indlægge nye lån, hvor lånegrænsen er overskredet, i et register med fælles funding
  - 3.5.4. Kravet om at det foranstående lån skal være et realkreditlån
- 3.6. Afdragsfrihed ved lån, hvor lånegrænsen er overskredet
  - 3.6.1. Den afdragsfri periode
  - 3.6.2. Krav til dokumentation for allerede udnyttet afdragsfrihed
- 3.7. Forbrugerombudsmandens kompetence
- 3.8. Ikrafttræden

#### 3.1. Forbrugerbegrebet

Finans Danmark anfører, at der bør anvendes det samme forbrugerbegreb i § 53 b som i bekendtgørelse om god skik for boligkredit.

Endvidere har Landbrug og Fødevarer anført, at lovforslagets regler om varsling og indfrielsesgebyrer også bør omfatte erhvervskunder, fordi der også på dette område er behov for øget gennemsigtighed og mobilitet.

Dansk Industri har tillige påpeget, at det er vigtigt, at der fra politisk side arbejdes på at skabe de bedst mulige rammer for realkreditlån til erhvervslivet.

### **Kommentar**

*Der er ikke forskel i definitionen af forbrugerbegrebet som det anvendes i lovforslaget og i bekendtgørelse om god skik for boligkredit.*

*De foreslåede regler om varsling og indfrielsesgebyrer omfatter kun forbrugere på linje med den politiske aftale, der fokuserer på privatkunde-markedet. Afgrænsningen af den personkreds, der er omfattet af forbrugerbeskyttende regler, er principiel og bør flugte med anvendelse af begrebet i øvrigt.*

### **3.2. Definition af et realkreditlignende lån**

Finans Danmark anfører, at definitionen på et realkreditlignende lån er for bred, fordi den omfatter alle pengeinstitutlån over 100.000 kr. med pant i fast ejendom. Herved omfattes en række pengeinstitutlån, som f.eks. forbrugslån og billån. Da lovforslaget indeholder en række byrder for realkreditlignende lån, vil det medføre, at disse lån vil blive dyrere. Finans Danmark finder derfor, at der i lovforslaget bør indsættes en begrænsning, så kun lån med en løbetid på 11 år eller mere er omfattet. Lånet skal endvidere være sikret ved pant, der kan ligge til sikkerhed for udstedelse af særligt dækkede obligationer eller lignende. I tillæg til disse betingelser skal realkreditlignende lån kun omfatte lån på mindst 100.000 kr., som på tidspunktet for lånets udstedelse ligger inden for de lånegrænser, der gælder for pant i ejerboliger og fritidshuse beliggende i Danmark.

Herudover anfører Finans Danmark, og at det bør sikres, at bestemmelsen kun omfatter lån sikret ved pant i ejerboliger og fritidshuse beliggende i Danmark.

Konkurrence og Forbrugerstyrelsen finder, at det er uhensigtsmæssigt, hvis f.eks. billån bliver omfattet af definitionen på et realkreditlignende lån, fordi disse lån derved vil kunne blive dyrere.

### **Kommentar**

*I forhold til løbetid skal der sikres en balance, så løbetiden ikke fastsættes så lavt at f.eks. billån med pant i fast ejendom til i pengeinstitutter omfattes, men samtidig skal løbetiden ikke sættes så højt, at en uhensigtsmæssig stor andel af lån ikke bliver omfattet. Finans Danmark har oplyst, at omfanget af realkreditlån med en løbetid på 10 år eller derunder skønsmæssigt udgør 2 pct. af udlånet til ejerboliger og fritidshuse og 4 pct. af lånene, hvilket svarer til et udlån på ca. 30 mia. kr. og ca. 56.000 lån.*

*Det vurderes, at den af Finans Danmark foreslåede definition af et realkreditlignende lån generelt indeholder en fornuftig afgrænsning af, hvilke lån der bør betegnes som realkreditlignende lån. Lovforslagets definition bør tilpasses dette forslag. Den ændrede definition vil medføre, at hverken kassekreditter eller typiske billån vil blive anset for at være et realkreditlignende lån. Det er vurderingen, at afgrænsning, der indebærer at*

*lån med en løbetid på over 10 år er omfattet af reglerne skaber en hensigtsmæssig balance.*

*Da ejendomscreditselskaber ikke kan udstede særligt dækkede obligationer, udformes definitionen af et realkreditlignende lån således, at dette skal være sikret ved pant i fast ejendom bortset fra ejerpantebreve eller skadesløsbreve. Det svarer til de former for pant, der kan ligge til sikkerhed for dansk udstedte særligt dækkede obligationer.*

*Det vurderes endvidere, at det bør præciseres, at bestemmelsen som foreslået kun omfatter lån sikret ved pant i ejerboliger og fritidshuse beliggende i Danmark.*

### **3.3. Varslingsreglerne**

#### **3.3.1. Anvendelsen af varslingsreglerne mv. for visse realkreditlignende lån**

Finans Danmark anfører, at reglerne om varsling og forbud mod indfrielsesgebyrer ikke bør finde anvendelse i forbindelse med refinansiering af realkreditlignende lån, der sker med et interval på 40 måneder eller mere. Dette sker for at ligestille realkreditlignende lån med realkreditlån, hvor der ikke skal ske varsling i forbindelse med refinansiering. Forbrugerne er allerede ved optagelsen af et realkreditlignende lån opmærksomme på, at der skal ske en refinansiering af dette lån. Refinansieringen kan derfor anses for at være varslet, dog uden at forbrugeren har kendskab til, hvilken rente der finder anvendelse efter refinansieringen.

Nationalbanken anbefaler, at varslingsperioden ikke hæves for realkreditlignende lån udstedt af pengeinstitutter. Disse lån er fundet fundamentalt forskellige fra realkreditlån, hvor låntagers rente overvælttes direkte fra obligationsrenten. En øget varslingsperiode skaber et potentielt mismatch mellem finansierings- og indtægtssiden for realkreditlignende lån.

Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen har som uafhængig konkurrencemyndighed oplyst, at de foreslåede varslingsregler kan medføre, at et pengeinstitut oftere end et realkreditinstitut kan komme i en situation, hvor de skal varsle en ændring på grund af forskellig funding af henholdsvis realkreditlån og realkreditlignende lån.

#### **Kommentar**

*Forslaget om at undtage rentetilpasninger af realkreditlignende lån fra reglerne om varsling bør imødekommes for at sikre konkurrencemæssig ligestilling mellem realkreditlån og realkreditlignende lån. Det foreslås dog, at undtagelsen kun skal gælde for lån, der rentetilpasses med tre års mellemrum eller mere. Der er blandt andet lagt vægt på, at en rentetilpasningsperiode på tre år eller mere giver institutterne større fleksibilitet. Det bemærkes, at forbrugeren i overensstemmelse med reglerne i kreditaftaleloven skal have underretning om den nye rente.*

### 3.3.2 Afgrænsning af, hvilke gebyrændringer der skal varsles

Forbrugerrådet Tænk anfører, at lovforslaget er et skridt i den rigtige retning. De havde dog gerne set, at den politiske aftale og dermed lovforslaget var gået endnu længere i retning af at reducere forbrugernes skifteomkostninger ved som minimum at gennemføre ekspertudvalgets anbefaling om at forbyde indfrielsesgebyr, den fulde kurtage og den fulde kurs-skæring i varslingsperioden for bidragsændringer. Forbrugerrådet Tænk anerkender samtidig, at lovforslaget afspejler det, der i dag er politisk muligt at gennemføre.

Finans Danmark finder, at kun gebyrer, som kunden ikke kan undgå at skulle betale ved et helt ordinært forløb i hele løbetiden skal varsles. Det medfører, at gebyrer for førtidig indfrielse, rykning, relaksation og ændringer af bestående aftaler ikke bør varsles.

#### Kommentar

*Lovforslagets regler om varsling omfatter ændring af renter, gebyrer, bidrag eller andet vederlag i løbende kundeforhold. Denne bestemmelse har til formål at sikre, at ændringer af gebyrer mv. for ydelser, som kunden har ret til i det løbende kundeforhold, skal varsles. Bestemmelsen omfatter derfor ændringer i f.eks. bidrag, men også gebyrer for førtidig indfrielse, fordi kunden har ret til at indfri sit realkreditlån og realkreditlignende lån. Derimod omfatter bestemmelsen ikke gebyrer for ændringer af låneaftalen, som kunden ikke har krav på. Det bør præciseres yderligere i lovforslagets bemærkninger.*

### 3.3.3 Begrundelsens indhold

Finans Danmark anfører, at angivelsen af de væsentligste forhold, der har haft betydning for ændringens omfang og disse forholds skønnede andel af den samlede stigning, skal ske på baggrund af de forhold, der gælder på varslingsstidspunktet, ligesom institutternes omkostninger ikke skal fordeles helt ned på millionniveau og efterprøves efter et antal år. Finans Danmark anfører endvidere, at stigninger i f.eks. bidrag, som har til formål at ændre kundeadfærd, ikke kan indeholde oplysning om disse forholds andel af den samlede stigning. Disse forhold bør præciseres i bemærkningerne.

Finans Danmark anfører, at det bør være tilstrækkeligt at henvise til hjemmelsgrundlaget på et relativt overordnet niveau, da aftalegrundlaget har ændret sig over tid.

Finans Danmark anfører endelig, at kravet om, at varslet skal indeholde oplysning om, under hvilke betingelser forbrugeren kan indfri lånet, bør udgå, fordi dette krav vil være unødigt ressourcekrævende at oplyse i forbindelse med varslingen. Det bør være tilstrækkeligt, at der gives oplysning om, hvor forbrugeren kan finde oplysning om dette forhold.

Mybanker anfører, at lovforslaget giver den statslige prissammenligningsportal Tjek Boliglån en fortrinsstilling, fordi der i varsling af prisstigninger skal gives oplysning om, at oplysninger om andre kreditgivere kan findes på prisportaler drevet af private udbydere og på prisportalen for boliglån (Tjek Boliglån). Fortrinsstillingen skyldes, at det i bemærkningerne anføres, at der for så vidt angår private prisportaler kan ske en generel henvisning til private prisportaler.

#### **Kommentar**

*Det bør præciseres i bemærkningerne, at oplysningerne i begrundelsen skal ske på baggrund af de forhold, der gælder ved varslingen. Det fremgår af lovforslaget og bemærkningerne, at der skal gives en skønmæssig vurdering af flere forholds andel af den samlede stigning, hvilket kan ske ved en skønnet procentangivelse.*

*Hvis en stigning både har til formål at ændre kundeadfærd og f.eks. finansiere øgede kapitalkrav, skal det i begrundelsen oplyses, hvor stor en andel af stigningen, der kan henføres til ændret kundeadfærd og hvor stor en andel, der kan henføres til øgede kapitalkrav.*

*Som det fremgår af bemærkningerne til udkastet til lovforslag, skal henvisningen til aftalegrundlaget være så præcist, at det er muligt for kunden let at identificere hvilken hjemmel, der gør det muligt at hæve renten mv.*

*Som det endvidere fremgår af bemærkningerne til udkastet til lovforslag, kan oplysningen om indfrielsesvilkårene gives ved, at der oplyses herom i hovedtræk, mens der i øvrigt kan henvises til lånevilkårene.*

*Lovforslagets krav om henvisning til private prisportaler og den offentlige prisportal for boliglån afspejler den politiske aftale, som regeringen indgik med Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti, Radikale Venstre og Socialistisk Folkeparti den 26. januar 2017. En långiver kan henvise til en navngiven privat prisportal, men er ikke i medfør af udkastet til lovforslag forpligtet til at gøre det. Det skyldes, at der af hensyn til konkurrencelighed på markedet for private prisportaler ikke bør være krav om, at en kreditgiver skal fremhæve en privat prisportal på bekostning af en anden.*

#### **3.3.4 Krav om varsling på papir eller andet varigt medium**

Finans Danmark finder, at det bør præciseres i bemærkningerne, hvad der forstås ved en stigning, der i absolutte tal er ubetydelig, selvom den udgør en stigning på 10 pct. eller mere.

Finans Danmark finder endvidere, at det bør fremgå af de specielle bemærkninger, at bevisbyrden knyttet til, at selskabet bærer forsendelsesrisikoen, følger gældende retspraksis for masseudsendelser.

#### **Kommentar**

*Det bør præciseres i lovforslagets bemærkninger, at en stigning på mindre end 10 kr. om året som udgangspunkt vil være en stigning, der i absolute tal er ubetydelig. Herved sikres klarhed over, hvornår varsling skal ske ved anvendelse af papir eller andet varigt medium. Det bør endvidere præciseres, at bevisbyrden for forsendelsesrisikoen følger retspraksis for masseudsendelser.*

### **3.3.5 Konsekvenser af manglende overholdelse af varslingsreglerne**

Finans Danmark finder, at det bør præciseres i bemærkningerne, at de civilretlige konsekvenser af manglende overholdelse af reglen fortsat henhører under domstolene, og at ikke alle mangler kan medføre, at varslingen ikke kan gennemføres helt eller delvist. Det bør kun være væsentlige mangler, der medfører, at varslingen ikke kan gøres gældende.

Finans Danmark finder endvidere, at det bør fremgå af lovforslagets bemærkninger, at Finanstilsynet vil være åben over for en dialog med de finansielle virksomheder, der står over for at skulle hæve bidragsatsen eller et rentetillæg. Det fremgår af den politiske aftale.

#### **Kommentar**

*Bestemmelsen om konsekvensen af manglende overholdelse af reglerne om varsling har til formål at sikre efterlevelsen af disse regler. Det er ikke alle mangler ved varslingen, som indebærer, at varslingen ikke kan gøres gældende. En varsling kan godt gøres gældende, selv om varslingen ikke indeholder de supplerende oplysninger, der er nævnt i § 53 b, stk. 3, i udkastet til lovforslag. Det fremgår endvidere af bemærkningerne til bestemmelsen, at en skrivefejl, hvor det er åbenbart for forbrugeren, at der er tale om en fejl, og hvad der burde have stået, ikke forhindrer, at varslingen kan gøres gældende. Det fremgår af lovforslaget, at en forbruger som hidtil vil skulle klage til et ankenævn eller indbringe sagen for domstolene, hvis realkreditinstituttet ikke tilbagebetaler en bidragsstigning, som ikke har været korrekt varslet.*

*Det bør præciseres i bemærkningerne, at Finanstilsynet vil være åben over for en dialog med de finansielle virksomheder, der står over for at skulle hæve bidragsatsen eller et rentetillæg, svarende til hvad der fremgår af den politiske aftale.*

### **3.4 Indfrielse**

Finans Danmark anfører, at reglen om, at det modtagende institut kun må opkræve halvdelen af de gebyrer, der opkræves ved en obligationshandel, skal beregnes ud fra det afgivende instituts vejledende priser, således at det modtagende institut ikke skal sænke prisen til under halvdelen af det afgivende institut. Finans Danmark stiller endvidere spørgsmålstejn ved, hvordan der sikres dokumentation for, at der er varslet en forhøjelse hos et andet institut.

Finans Danmark finder endvidere, at det bør være en betingelse, at lånet er indfriet inden for 6 måneders perioden, og ikke som det fremgår af forslaget, at lånet er opsagt inden for denne periode.

Finans Danmark finder, at forpligtelsen til for det afgivende institut til at forestå obligationshandlen i forbindelse med indfrielsen efter en varslet stigning, bør kunne ske gennem en samarbejdspartner på de vilkår, der følger af den foreslåede bestemmelse.

Finans Danmark finder, at det bør præciseres i bemærkningerne, at begrænsningen i at kunne opkræve gebyrer i forbindelse med en obligationshandel kun gælder ved en obligationshandel til indfrielse af et lån.

Finans Danmark finder endvidere, at et pengeinstitut, der sælger en obligation, som har indgået ved fundingen af lånet, bør kunne opkræve halvt indfrielsesgebyr.

Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen finder, at det bør sikres, at der ved realkreditlignende lån ikke er omkostninger, som bør dækkes på samme måde som kurtage og kursskæring dækker visse omkostninger for realkreditinstitutter.

### **Kommentar**

*Det bør præciseres i lovforslaget, at der ved beregning af halvdelen af de gebyrer, der opkræves ved en obligationshandel, skal tages udgangspunkt i det afgivende instituts vejledende priser. Herved sikres det, at forbrugeren stilles på samme måde, som hvis forbrugeren havde indfriet lånet hos det afgivende institut.*

*Lovforslaget indeholder ikke krav til, hvordan det modtagende institut sikres dokumentation for, at der er varslet en forhøjelse hos et andet institut.*

*Ved udformningen af reglen om forbud mod indfrielsesgebyrer, er det væsentligt, at reglen er brugervenlig for forbrugeren. Forbrugere kan ikke forventes at have kendskab til, hvornår lånet skal opsiges for, at det kan være indfriet inden for 6 måneder. Derfor bør forslaget, hvorefter opsigelsen skal være kommet frem inden seks måneder fra den dag, hvor varslet om bidragsforhøjelsen er kommet frem, fastholdes.*

*Lovforslaget er ikke til hinder for, at det afgivende institut via en samarbejdspartner forestår obligationshandlen ved indfrielse af et lån på de vilkår, der følger af den foreslåede bestemmelse.*

*Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at begrænsningen i at kunne opkræve gebyrer i forbindelse med en obligationshandel kun gælder ved en obligationshandel til indfrielse af et lån.*



*Et pengeinstitut kan ikke opkræve halvt indfrielsesgebyr, hvis det i forbindelse med en indfrielse af et lån skal sælge obligationer, der indgår i den underliggende funding. Det fremgår af lovforslaget, at indfrielsesgebyrer ikke kan opkræves i en periode på seks måneder efter en forhøjelse af bidragsats eller rentetillæg, jf. forslaget til § 53 d, stk. 1, 1. pkt. Det er kun muligt at opkræve halvdelen af gebyrer i forbindelse med en obligationshandel til brug for en indfrielse, jf. bestemmelsens 2. pkt. Det forudsætter, at obligationshandlen er særskilt prissat. Det gælder både for realkreditlån og realkreditlignende lån.*

### **3.5 Lån, hvor lånegrænsen er overskredet**

#### **3.5.1 Flytning af lån, hvor lånegrænsen er overskredet**

I relation til forslaget om, at låntagere skal være i stand til at skifte institut, selv om lånegrænsen er overskredet på flyttetidspunktet, bemærker Nationalbanken, at det er et sundt princip i dansk realkredit, at nye lån kun udstedes op til lånegrænsen. Nationalbanken anbefaler derfor, at bestemmelsen ikke implementeres.

#### **Kommentar**

*Det fremgår af udkastet til lovforslag, at det kun er realkreditlån eller lån, der indgår i et register i et pengeinstitut, som har tilladelse til at udstede særligt dækkede obligationer, hvor lånegrænsen er overskredet, der kan flyttes til et andet realkreditinstitut eller indlægges i et andet register i et pengeinstitut, der har tilladelse til at udstede særligt dækkede obligationer. På denne måde er risikoen forbundet med lånet, hvor lånegrænsen er overskredet, allerede knyttet til en realkreditobligation, en særligt dækket realkreditobligation eller en særligt dækket obligation. Overflytning af lånet, uden udbetaling af yderligere provenu til låntager, til et andet institut, der ligeledes finansierer lånet med en realkreditobligation, en særligt dækket realkreditobligation eller en særligt dækket obligation, indebærer ikke nogen yderligere risiko i den samlede realkreditsektor, hvor lån finansieres ved udstedelse af realkreditobligationer, særligt dækkede realkreditobligationer eller særligt dækkede obligationer, men alene en flytning af en eksisterende risiko fra én långiver til en anden. Hermed er det tilsigtet, at risikoen i den samlede realkreditsektor – dvs. lån finansieret med realkreditobligationer, særligt dækkede realkreditobligationer eller særligt dækkede obligationer – ikke øges.*

#### **3.5.2 Finansiering af lån ud over lånegrænsen**

For at yde lån ud over lånegrænsen stilles krav om, at det nye lån er finansieret med særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer, hvor der stilles supplerende sikkerhed. Finans Danmark ser ikke, at der er behov for at afskære muligheden for finansiering med realkreditobligationer. Det afgørende må efter Finans Danmarks opfattelse være, at der på det tidspunkt, hvor lånet finansieres, tilføres supplerende sikkerhed, således at lånegrænsen samlet set overholdes. Investorerne ved, at der ved realkreditobligationer ikke sker løbende overvågning af sikkerhedsgrundlaget, men ”kun” når lånet ydes. Dette er

kongruent med, at der også kan udstedes ”JCB”/”senior secured bonds”, som kan tilføres til kapitalcentre, hvorfra der udstedes realkreditobligationer, som supplerende sikkerhed. Finans Danmark finder, at der bør være mulighed for finansiering af lån ud over lånegrænsen med realkreditobligationer mod, at der stilles supplerende sikkerhed, når lånet ydes.

### **Kommentar**

*En realkreditobligation er ikke underlagt lovkrav om supplerende sikkerhed ved overskridelse af lånegrænsen, og der er heller ikke lovkrav om løbende overvågning af lånets værdi. Kravet om supplerende sikkerhed skal sikre, at der i hele lånets løbetid er tilstrækkelig med sikkerhed for de obligationer, som finansierer lånet. Sikkerheden for realkreditobligationer bygger bl.a. derfor på, at lånegrænsen er overholdt ved bevilling af lånet. Konsekvensen af at følge Finans Danmarks forslag er, at reguleringen af realkreditobligationer skal ændres grundlæggende, således at kravet om supplerende sikkerhed og løbende overvågning skal indføres for disse lån, og at den supplerende sikkerhed bliver knyttet til kapitalcentret og fastlåst målbart i forhold til overskridelser af lånegrænser. Det vurderes, at dette ikke er hensigtsmæssigt.*

### **3.5.3 Mulighed for pengeinstitutter til at indlægge nye lån, hvor lånegrænsen er overskredet, i et register med fælles funding**

Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen bemærker, at det er positivt, at det med lovforslaget bliver muligt at flytte lån, hvor lånegrænsen er overskredet. Styrelsen opfatter forslaget således, at sådanne lån ikke vil kunne overtages af pengeinstitutter, der benytter ”fælles funding”. Dette anses for at være begrænsende for konkurrencen. Finans Danmark er enig med Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen på dette punkt. Finans Danmark lægger vægt på, at reglen udvides, så pengeinstitutter kan yde lån til indfrielse af realkreditlån m.v. ud over lånegrænserne og fælles funde disse lån, der ved overdragelsen til fundinginstituttet finansieres ved SDO-udstedelse. Dette kan ske, uden at der ud fra en sektorbetragtning sker en risikoforøgelse set i forhold til situationen, hvor et realkreditinstitut selv ydede et lån til indfrielse af samme lån i et fremmed institut. Det kan gøres ved, at der sættes en snæver tidsramme fra indfrielsen af lånet i det fremmede institut, til lånet overdrages til fundinginstituttet. Fristen kan efter Finans Danmarks opfattelse sættes til højst 6 måneder beregnet fra indfrielsen af lånet.

### **Kommentar**

*Med fælles funding menes, at det långivende institut overdrager lånet til et institut, der finansierer lånet ved udstedelse af særligt dækkede obligationer.*

*Der er en række regler i §§ 16 b – 16 g i lov om finansiel virksomhed, der skal følges i forbindelse med fælles funding. Som nævnt ovenfor tilsigter forslaget ikke umiddelbart en forøgelse af risikoen i den samlede realkreditsektor. En udvidelse af lovforslaget til også at omfatte den situation,*

*hvor det nye lån ydes af et pengeinstitut eller et realkreditinstitut, der vil finansiere det med særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer gennem en fælles funding-aftale med et realkreditinstitut eller et pengeinstitut, kan umiddelbart godt afgrænses således, at den samlede risiko i realkreditsektoren ikke umiddelbart øges. Dette vil være tilfældet, hvis lånet i det långivende institut anvendes til indfrielse af et lån, der er finansieret ved udstedelse af realkreditobligationer, særligt dækkede realkreditobligationer eller særligt dækkede obligationer, og det nye lån ligeledes finansieres ved udstedelse af særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer gennem en fælles funding-aftale. Det vil være nødvendigt at sikre en vis tidsmæssig sammenhæng mellem indfrielsen af det gamle lån og overdragelsen af det nye lån til det realkreditinstitut eller pengeinstitut, der skal fælles funde lånet. Det kan samtidig som anført af Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen øge konkurrencen.*

#### **3.5.4. Kravet om, at det foranstående lån skal være et realkreditlån**

Det præciseres i § 7, stk. 1, 1. pkt., i lov om realkreditlån og realkreditobligationer mv., at når der ydes lån over lånegrænsen til indfrielse af såvel realkreditlån i eget institut som foranstående lån, omfatter de foranstående lån alene realkreditlån. Det fremstår af bemærkningerne, at dette er udtryk for de allerede gældende regler, og at dette nu indsættes direkte i lovteksten.

Det er Finans Danmarks opfattelse, at der er tale om en stramning af de gældende regler, idet der efter Finans Danmarks opfattelse ikke i dag stilles krav om, at foranstående lån, der indfries, er realkreditlån. Det er efter Finans Danmarks vurdering hverken hensigtsmæssigt eller nødvendigt at foretage en sådan opstramning, da der kan være andre foranstående lån end realkreditlån, der bør kunne indfries i forbindelse med, at der ydes lån ud over lånegrænsen. Finans Danmark foreslår på den baggrund, at den foreslåede præcisering af § 7, stk. 1, 1. pkt., udgår.

#### **Kommentar**

*Det vurderes hensigtsmæssigt, at lovforslaget tilrettes i overensstemmelse med Finans Danmarks kommentar, således at den foreslåede præcisering af § 7, stk. 1, 1. pkt., udgår.*

### **3.6 Afdragsfrihed ved lån, hvor lånegrænsen er overskredet**

#### **3.6.1 Den afdragsfri periode**

Finans Danmark foreslår, at låntagers adgang til at videreføre en afdragsfri periode til et nyt lån, hvis låntager allerede har ”påbegyndt” en afdragsfri periode i det afgivende institut, udvides. Det er således Finans Danmarks vurdering, at adgangen til at videreføre en afdragsfri periode bør gøres mere smidig for låntager ved at ændre kravet om ”påbegyndt” afdragsfrihed til et krav om ”bevilget” afdragsfrihed. Denne løsning gør det muligt også at rumme f.eks. aftaler om afdragsfrihed, som anvender en ”klippekortløsning”.

Finans Danmark bemærker, at det af lovforslagets bemærkninger fremgår, at det er en generel forudsætning for bevilling af afdragsfrihed, at lånegrænserne i realkreditloven er overholdt. Dermed kan låntagerne med lån ud over lånegrænsen, som ønsker at omlægge til en ny låneprofil (ændret rente) inden for samme institut, ikke få videreført sin afdragsfrihed ved en omlægning af lånet. Kunder, der skifter til andet institut, kan derimod videreføre den resterende afdragsfrihed, uanset at lånet ligger ud over en lånegrænse på 80 pct.

Finans Danmark lægger vægt på, at der bliver en ens behandling af kunder, som har fået bevilget afdragsfrihed, uanset om kunden skifter realkreditinstitut eller bliver i det samme institut. Kunder, der omlægger lån i samme institut, skal også kunne videreføre resten af en bevilget afdragsfrihed til det nye lån uanset lånegrænse.

### **Kommentar**

*Risikoen forbundet med et afdragsfrit lån, hvor lånegrænsen er overskredet, er større end et tilsvarende lån, hvor der afdrages. Er låntager kommet i en situation, hvor lånegrænsen er overskredet, bør lånet nedbringes, så lånegrænsen igen er overholdt. Det sker mest hensigtsmæssigt ved, at låntager afdrager på sit lån. Risikoen forbundet med disse lån indebærer også en øget risiko for instituttet, da kreditrisikoen er større, og da risikoen for at stille yderligere supplerende sikkerhed er større ved et afdragsfrit lån end ved et lån med afdrag. Risikoen mindskes i takt med, at låntager afdrager på sit lån.*

*Et realkreditinstitut kan bevilge afdragsfrihed under hensynstagen til pantets forventede værdiforringelse og de for pantet gældende lånegrænser. Når et realkreditinstitut bevilger afdragsfrihed inde i et låneforløb, skal instituttet sikre sig, at lånegrænsen overholdes, hvilket forudsætter, at der foretages en fornyet vurdering af ejendommens værdi, såfremt der er risiko for, at lånegrænsen ikke længere overholdes. Er lånegrænsen overskredet, vil realkreditinstitut ikke have mulighed for at tilbyde afdragsfrihed.*

*Et realkreditinstitut kan i dag yde lån ud over lånegrænsen til indfrielse af såvel realkreditlån i eget institut som foranstående lån, såfremt pantsikkerheden ikke forringes væsentligt. Fortolkning af muligheden for at bevilge afdragsfrihed i forbindelse med omlægning af lån med overskredet lånegrænse skal fortolkes indskrænkende, da disse lån har en større risiko. Instituttet kan således ikke omlægge til en ny periode med afdragsfrihed, hvis lånegrænsen er overskredet, medmindre der er tale om en tabsbegrænsende foranstaltning. Instituttet kan dog bevilge længere løbetid og derved nedsætte afdragene under hensyntagen til pantsikkerheden.*

*Det fremgår af lovforslaget, at det modtagende institut kan bevilge en afdragsfri periode, såfremt der er påbegyndt en afdragsfri periode i det*

*afgivende institut. Det er medtaget, så muligheden for at skifte institut bliver en reel mulighed og derved for at sikre en reel konkurrence. Hvis man derimod ikke er inde i et afdragsfrit forløb, er udsigten til at påbegynde afdrag ikke på samme måde begrænsende i forhold til at skifte institut, og der bør derfor ikke være mulighed for at bevilge afdragsfrihed.*

*Det långivende institut bør dog have samme mulighed for at konvertere et lån og i den forbindelse bevilge en afdragsfri periode, som det modtagende institut ville have, hvis lånet blev indfriet.*

### **3.6.2 Krav til dokumentation for allerede udnyttet afdragsfrihed**

Finans Danmark bemærker, at det fremgår af forslaget, at for at låntager kan få videreført en resterende afdragsfri periode til et nyt lån i et andet institut, skal det afgivende institut oplyse det modtagende institut om allerede brugt afdragsfrihed. Kunden skal give samtykke til, at oplysningerne videregives.

Det er Finans Danmarks vurdering, at der hermed lægges op til en administrativ særdeles tung løsning omkring udveksling af oplysninger om afdragsfrihed. Der bør findes en smidig løsning, hvilket vil være til låntagers fordel.

Dette kan opnås ved, at det modtagende institut lægger kundens oplysninger om afdragsfrihed til grund, når instituttet træffer beslutning om en mulig afdragsfrihed på det nye lån. Finans Danmark foreslår på den baggrund, at oplysningskravet for det afgivende institut udgår, og at der i de specielle bemærkninger indsættes oplysning om, at kundens oplysninger om afdragsfrihed lægges til grund.

### **Kommentar**

*Risikoen på et afdragsfrit lån, hvor lånegrænsen er overskredet, er større end på et tilsvarende lån, hvor der afdrages. Et realkreditinstitut har derfor en begrænset adgang til at bevillige afdragsfrihed i låneforhold, hvor lånegrænsen er overskredet. Lovforslaget giver i et vist omfang det modtagende institut mulighed for at bevilge afdragsfrihed for at sikre en reel konkurrence. Omvendt skal det modtagende institut være underlagt de samme vilkår som det afgivende institut. Det medfører et oplysningskrav til afdragsprofilen på lånet i det afgivende institut, som låntager kan have svært ved at løfte. Lovforslaget pålægger således det afgivende institut en pligt til at komme med oplysningerne med låntagers samtykke. Det er vurderingen, at dette er udtryk for en balance mellem hensynet til låntager og hensynet til forholdet mellem det afgivende institut og modtagende institut.*

### **3.7 Forbrugerombudsmandens kompetence**

Forbrugerombudsmanden har anført, at der med lovforslaget ikke bør ske en indskrænkning af Forbrugerombudsmandens nuværende kompetence i

forhold til realkreditinstitutters overholdelse af reglerne om rente-, bidrags- og vederlagsændringer.

### **Kommentar**

*Såfremt et penge- eller realkreditinstitut overtræder de foreslåede regler om varsling, vil dette være en handling, der strider mod redelig forretningskik og god praksis i lov om finansiel virksomhed. Forbrugerombudsmanden vil derfor efter den nugældende formulering af § 348, stk. 1, 1. pkt., i lov om finansiel virksomhed have adgang til at anlægge sag mod penge- og realkreditinstitutter i forbindelse med en overtrædelse af de foreslåede regler om varsling.*

*Det foreslås imidlertid at indsætte en henvisning til de foreslåede regler om varsling i § 348, stk. 1, 1. pkt., i lov om finansiel virksomhed for at præcisere, at forslaget om at flytte reglerne om varsling fra God Skik bekendtgørelsen til lov om finansiel virksomhed ikke ændrer på Forbrugerombudsmandens kompetence.*

*Tilsvarende gør sig gældende i forhold til ejendomskreditselskaber og Forbrugerombudsmandens kompetence efter § 12, stk. 2, 1. pkt., i lov om ejendomskreditselskaber.*

### **3.8 Ikrafttræden**

Finans Danmark anfører, at da lovforslaget må forventes vedtaget umiddelbart op til lovens vedtagelse, er der ikke tilstrækkelig tid til at foretage nødvendige tilpasninger af IT-systemer. Ikrafttrædelsen bør derfor udskydes til 1. januar 2018. Hertil kommer, at en række lån kan være indgået for 30 år siden eller længere tilbage, og at der for nogle af disse lån kan være væsentlige udfordringer, som der skal ses på.

Finans Danmark finder endvidere, at der i lovforslaget bør tages højde for, at der i nogle tilfælde vil være kunder, som har indgået en aftale om et realkreditlån eller realkreditlignende lån, som først udbetales på et senere tidspunkt.

### **Kommentar**

*Lovforslagets ikrafttrædelsestidspunkt fremgår af den politiske aftale og bør på den baggrund fastholdes.*

*Det bør præciseres i bemærkningerne, at hvis et lån udbetales på et senere tidspunkt, og der varsles f.eks. en ændring i bidragssatser eller rentetillægget, så giver de foreslåede regler om mulighed for at indfri et lån uden indfrielsesgebyr ikke kunden ret til at fortryde indgåelsen af lånet uden omkostninger. Derimod vil kunden inden for 6 måneders fristen kunne opsige lånet med henblik på tilbagebetaling, når lånet er udbetalt, uden at skulle betale indfrielsesgebyr.*

## **4. Oversigt over hørte organisationer, myndigheder m.v.**

Advokatrådet, Andelskassen, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, Arbejdsmarkedets Erhvervssygdomssikring (AES), Arbejdsmarkedets Tilægspension (ATP), Arbejdsskadestyrelsen, Børsmæglerforeningen, Intertrust (Denmark), Danish Venture Capital and Private Equity Association, Danmarks Grundforskningsfond, Danmarks Nationalbank, Danmarks Rederiforening, Danmarks Skibskredit A/S, Dansk Aktionærforening, Dansk Arbejdsgiverforening, Dansk Byggeri, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk Energi, Dansk Erhverv, Dansk Forening for International Motorkøretøjsforsikring (DFIM), Dansk Industri, Dansk Investor Relations Forening – DIRF, Dansk Kredit Råd, Dansk Metal, Dansk Pantebrevsforening, Danske Advokater, Danske Forsikringsfunktionærers Landsforening, Danske Maritime, Danske Regioner, Den Danske Aktuarforening, Den Danske Dommerforening, Den Danske Finansanalytikerforening, Den danske Fondsmæglerforening, Ejendomsforeningen, Energi og Olieforum, FDFA – Foreningen af Danske Forsikringsmæglere og ForsikringsAgenturer, FDIH – Foreningen for Distance- og Internethandel, Finans Danmark, Finans og Leasing, Finansforbundet, Finanshuset i Fredensborg A/S, Finansiell Stabilitet, Finanssektorens Arbejdsgiverforening, Forbrugerombudsmanden, Forbrugerrådet, Foreningen af Forretningsførere for Udenlandske Forsikringsselskaber, Foreningen af Interne Revisorer v/ Ane Marie Christensen, Foreningen Danske Revisorer, FOREX, Forsikring & Pension, Forsikringsmæglerforeningen, v/ Direktør Flemming Kosakewitsch, Frivilligrådet, FSR – danske revisorer, Funktionærernes og Tjenestemændenes Fællesråd (FTF), Garantiformuen, Garban-Intercapital Scandinavia

Horesta, Håndværksrådet, Indsamlingsorganisationernes Brancheorganisation (ISOBRO), Investeringsfondsbranchen, ISACA Denmark Chapter, IT-branchen, KommuneKredit, Kommunernes Landsforening, Kuratorforeningen, KøbmandStandens OplysningsBureau, Landbrug & Fødevarer, Landsforeningen af forsvarsadvokater, Landsforeningen for Bæredygtigt Landbrug, Landsorganisationen i Danmark (LO), Lokale Pengeinstitutter, Lønmodtagernes Dyrtidsfond (LD), Mybanker, NASDAQ Copenhagen A/S, Nets, Parcelhusejernes Landsforening, PostDanmarks Juridiske afdeling, Regionale Bankers Forening, Revisornævnet, Rigsrevisionen, Skibs- og Bådebyggeriets Arbejdsgiverforening, Statsadvokaten for Særlig Økonomisk og International Kriminalitet, Telekommunikationsindustrien i Danmark, Udbetaling Danmark, VP Securities A/S, Western Union, Thomson Reuters Nordic, Transparency International Danmark, Færøernes Hjemmestyre via Rigsombudsmanden på Færøerne og Grønlands Selvstyre via Rigsombudsmanden i Grønland.

## **5. Oversigt over organisationer, myndigheder m.v. som har haft bemærkninger med indhold**

Følgende organisationer, myndigheder m.v. har haft bemærkninger med indhold:

Danmarks Nationalbank, Dansk Industri, Finans Danmark, Forbrugerombudsmanden, Forbrugerrådet TÆNK, Landbrug & Fødevarer, Mybanker, Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen.