

Fra: Morten Qvist Fog
Til: [Høring](#)
Cc: [Signe Villumsen \(FT\)](#); [Thorbjørn Baum](#)
Emne: Udkast til lovforslag om øget gennemsigtighed og mobilitet på realkreditmarkedet i offentlig høring
Dato: 15. marts 2017 14:28:29

Att.: Finanstilsynet, Juridisk kontor

Finanstilsynet har den 24. februar 2017 sendt udkast til lov om ændring af lov om finansiel virksomhed, lov om ejendomscreditselskaber og lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. (øget gennemsigtighed og mobilitet på realkreditmarkedet) i høring.

Et velfungerende kapitalmarked er grundlaget for, at hele økonomien fungerer og er dermed helt fundamentalt for virksomhederne og deres muligheder for at investere og skabe vækst, velstand og arbejdspladser i Danmark. Det er i den forbindelse vigtigt, at virksomheder kan optage realkreditlån på konkurrencedygtige vilkår, og her spiller både gennemsigtighed og mobilitet indenfor realkreditsystemet en rolle.

Lovforslaget har som altovervejende formål at skabe bedre gennemsigtighed og mobilitet i forhold til private kunder. DI finder det derfor vigtigt, at der fra politisk side også arbejdes på at skabe de bedst mulige rammer for realkreditlån til erhvervslivet, der ifølge lovforslaget ultimo 2016 udgjorde i alt ca. 1.160 mia. kr. Lovforslaget lægger dog op til, at både private kunder og erhvervskunder skal kunne flytte hele deres realkreditlån eller realkreditlignende lån til et andet institut, selvom lånegrænsen er overskredet på flyttetidspunktet. Det er imidlertid uklart, hvilken effekt denne lille del af det samlede lovforslag vil have på de omkostninger, som erhvervskunder har i forhold til deres brug af realkreditfinansiering.

Med venlig hilsen

Morten Qvist Fog

Chefkonsulent

(+45) 3377 3542

(+45) 28938961 (Mobile)

mqf@di.dk

di.dk

DI-logo



From: Signe Villumsen (FT) [<mailto:svi@FTNET.DK>]

Sent: 24. februar 2017 16:24

To: samfund@advokatsamfundet.dk; disek@dabank.dk; ae@ae.dk; pote@atp.dk; ask@ask.dk; mail@dbmf.dk; denmark@intertrustgroup.com; dvca@dvca.dk; dg@dg.dk; nationalbanken@nationalbanken.dk; info@shipowners.dk; danmarks@skibskredit.dk; daf@shareholders.dk; politik@shareholders.dk; da@da.dk; info@danskbyggeri.dk; de@de.dk; de@danskenergi.dk; hoeringssager@danskerhverv.dk; dfim@forsikringogpension.dk; DANSKINDUSTRI <DANSKINDUSTRI@DI.DK>; dirf@dirf.dk; Sekretariat@dk-r.dk; metal@danskmetal.dk; zak@mail.dk; hkk@danskeadvokater.dk; mail@danskeadvokater.dk; dfi@dfi.dk; mail@danskemaritime.dk; regioner@regioner.dk; sekretaer@aktuarforeningen.dk; dommerforeningen@gmail.com; Lonnierasmussen@oestrelandsret.dk; ddf@finansanalytiker.dk; info@fondsmæglerforeningen.dk;

info@ejendomsforeningen.dk; eof@eof.dk; formand@fdfa.dk; het@fdih.net;
mail@finansraadet.dk; post@finansogleasing.dk; post@finansforbundet.dk;
mail@finanshus.dk; mail@finansielstabilitet.dk; fa@fanet.dk;
forbrugerombudsmanden@kfst.dk; hoeringer@fbr.dk; Peter.Hecht-Hansen@allianz.com; ane.marie.christensen@nordea.com; fdr@fdr.dk;
tim.nielsen@forexbank.dk; fp@forsikringopension.dk; fk@fmf.dk;
info@frivilligraadet.dk; fsr@fsr.dk; ftf@ftf.dk; gii@gii.dk; f.lindelov@g-icap.dk;
agr@horesta.dk; hvr@hvr.dk; isobro@isobro.dk; info@ifb.dk; formand@isaca.dk;
itb@itb.dk; kk@kommunekredit.dk; kl@kl.dk; saj@kromannreumert.com;
kob@experian.dk; hoering@lf.dk; pt@strafferetsadvokaten.dk;
info@baeredygtigtlandbrug.dk; lo@lo.dk; Sekretariatet@lopi.dk; info@ld.dk;
mw@mybanker.dk; Anne.zeuthen.loekkegaard@nasdaq.com; corporate-centre-dk@nets.eu; sekretariat@parcelhus.dk; bi3@post.dk; rbf@regionalebanker.dk;
revisor@revisornaevnet.dk; info@rigsrevisionen.dk; Sonja Ernstsén <SER@DI.DK>;
saoek@ankl.dk; post@teleindu.dk; pote@atp.dk; legal@vp.dk;
compliance.nordic@westernunion.com; Jan.Persson-Tryggedsson@thomsonreuters.com; sekretariatet@transparency.dk;
ro@fo.stm.dk; ro@gl.stm.dk; bm@bm.dk; sim@sim.dk; efkm@efkm.dk;
evm@evm.dk; fm@fm.dk; fmn@fmn.dk; jm@jm.dk; km@km.dk; kum@kum.dk;
[mfvm@mfvm.dk](mailto:mfv@mfvm.dk); skm@skm.dk; stm@stm.dk; sum@sum.dk; trm@trm.dk;
ufm@ufm.dk; um@um.dk; uibm@uibm.dk; uvm@uvm.dk; oim@oim.dk;
'erst@erst.dk' <erst@erst.dk>; 2-EOGSFinansielleVirksomheder@erst.dk;
letbyrder@erst.dk; letbyrder-i-EU@erst.dk; kfst@kfst.dk; modst@modst.dk;
pvs@dkpto.dk; sik@sik.dk; sfs@dma.dk; dt@datatilsynet.dk

Cc: Høring <Hoeringer@FTNET.DK>

Subject: Udkast til lovforslag om øget gennemsigtighed og mobilitet på realkreditmarkedet i offentlig høring

Hermed sendes udkast til lov om ændring af lov om finansiel virksomhed, lov om ejendomskreditselskaber og lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. (Øget gennemsigtighed og mobilitet på realkreditmarkedet) i offentlig høring.

Se venligst vedhæftede høringsbrev, høringsliste og udkast til lovforslag.

Finanstilsynet modtager meget gerne bemærkninger til udkastet til lovforslag, før det skal behandles i Folketinget.

Finanstilsynet skal bede om at modtage eventuelle bemærkninger senest **fredag den 10. marts 2017 kl. 12.00**. Bemærkninger bedes sendt enten pr. post til Finanstilsynet, Juridisk kontor, Århusgade 110, 2100 København Ø, eller pr. e-mail til hoeringer@ftnet.dk med kopi til svi@ftnet.dk. Eventuelle spørgsmål til udkastet til lovforslag kan rettes til specialkonsulent Signe Villumsen på tlf. 41 93 35 32.

Med venlig hilsen

Signe Villumsen

Specialkonsulent, cand.jur.
Juridisk kontor

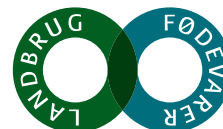
Århusgade 110, 2100 København Ø
Tlf.: +45 33 55 82 82 / Fax: +45 33 55 82 00
Direkte tlf.: +45 41 93 35 32
mailto:svi@ftnet.dk
www.finanstilsynet.dk

Fra: Ole Henrik Larsen
Til: [Høring](#)
Emne: Mail – 2017-03-10-Høringssvar lov om finansiel virksomhed.pdf
Dato: 10. marts 2017 15:59:05
Vedhæftede filer: [2017-03-10-Høringssvar lov om finansiel virksomhed.pdf](#)

Vedlagt et forsinket høringssvar fra Landbrug&Fødevarer på udkast til lov om ændring af lov om finansiel virksomhed mv.

Mvh Ole H. larsen

Denne mail er blevet scannet af <http://www.comendo.com> og indeholder ikke virus!



Finanstilsynet
Århusgade 110
2100 København Ø

Landbrug & Fødevarer FmbA

Axelborg, Axeltorv 3
DK 1609 København V

T +45 3339 4000
F +45 3339 4141
E info@lf.dk
W www.lf.dk

CVR DK 25 52 95 29

Høringssvar til udkast til forslag til lov om ændring af lov om finansiel virksomhed, lov om ejendomskreditselskaber og lov om realkreditlån og realkreditobligationer mv.

Landbrug & Fødevarer har fået lovforslaget i høring og har nedenstående bemærkninger til det fremsatte forslag.

Realkreditinstitutterne er landbrugets vigtigste kreditgiver. Mange landmænd har oplevet markante stigninger i bidragsbetalingerne efter Finanskrisen, og de har ofte svært ved at kunne skifte långiver. Derfor støtter Landbrug & Fødevarer bestræbelserne på at øge mobilitet og gennemsigtighed i sektoren.

Ifølge forslaget øges kravene til institutternes oplysningspligt forud for forhøjelser af bidrag og gebyrer. Samtidig må realkrediten og bankerne fremover højst opkræve halvdelen af summen af kurtage og kursskæring i forbindelse med indfrielse af boliglån i en varslingsperiode. Samtidig forbydes det at opkræve indfrielsesgebyr i varslingsperioden, og varslingsperioden forlænges fra 3 til 6 måneder.

Vedtægelserne gælder umiddelbart kun udlån på privatkundemarkedet. Landbrug & Fødevarer anbefaler, at den øgede gennemsigtighed og mobilitet også kommer til at gælde for erhvervskunder, så det bliver billigere også for erhvervskunder at skifte institut.

Med venlig hilsen
Ole Henrik Larsen
Chefkonsulent

Erhvervspolitik

D +45 3339 4670
M +45 2360 3122
E ohl@lf.dk

Fra: [Jesper Mølbæk](#)
Til: [Høringer](#); [Signe Villumsen \(FT\)](#)
Cc: [Michael Christian Høg Riis \(KFST\)](#); [Simen Karlsen](#); [Jakob Hald](#)
Emne: SV: Udkast til lovforslag om øget gennemsigtighed og mobilitet på realkreditmarkedet i offentlig høring
Dato: 10. marts 2017 13:27:24
Vedhæftede filer: [Hørings svar KFST.PDF](#)

Til Finanstilsynet

Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen takker mange gange for muligheden for at komme med bemærkninger til udkast til lov om ændring af lov om finansiel virksomhed, lov om ejendomskreditselskaber og lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. (Øget gennemsigtighed og mobilitet på realkreditmarkedet).

Se venligst vedhæftet styrelsen bemærkninger til lovforslaget.

Venlig hilsen

Jesper Mølbæk

Chefkonsulent/Chief Special Advisor
Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen/
Danish Competition and Consumer Authority
Direkte +45 4171 5132
E-mail jkm@kfst.dk



Carl Jacobsens Vej 35
2500 Valby
Tlf. +45 4171 5000

Vi arbejder for velfungerende markeder.

Fra: Signe Villumsen (FT) [<mailto:svi@FTNET.DK>]

Sendt: 24. februar 2017 16:24

Til: samfund@advokatsamfundet.dk; disek@dabank.dk; ae@ae.dk; pote@atp.dk; Arbejdsmarkedets Erhvervssikring; mail@dbmf.dk; denmark@intertrustgroup.com; dvca@dvca.dk; dg@dg.dk; nationalbanken@nationalbanken.dk; info@shipowners.dk; danmarks@skibskredit.dk; daf@shareholders.dk; politik@shareholders.dk; da@da.dk; info@danskbyggeri.dk; de@de.dk; de@danskeenergi.dk; hoeringssager@danskerhverv.dk; dfim@forsikringogpension.dk; di@di.dk; dirf@dirf.dk; sekretariat@dk-r.dk; metal@danskmetal.dk; zak@mail.dk; hkh@danskeadvokater.dk; mail@danskeadvokater.dk; dfi@dfi.dk; mail@danskemaritime.dk; regioner@regioner.dk; sekretaer@aktuarforeningen.dk; dommerforeningen@gmail.com; Lonnierasmussen@oestrelandsret.dk; ddf@finansanalytiker.dk; info@fondsmæglerforeningen.dk; info@ejendomsforeningen.dk; eof@eof.dk; formand@fdfa.dk; het@fdih.net; mail@finansraadet.dk; post@finansogleasing.dk; post@finansforbundet.dk; mail@finanshus.dk; mail@finansielstabilitet.dk; fa@fanet.dk; 1 - KFST Forbrugerombudsmanden (KFST); hoeringer@fbr.dk; Peter.Hecht-Hansen@allianz.com; ane.marie.christensen@nordea.com; fdr@fdr.dk; tim.nielsen@forexbank.dk; fp@forsikringogpension.dk; fk@fmf.dk; info@frivilligraadet.dk; fsr@fsr.dk; ftf@ftf.dk; gii@gii.dk; f.lindelov@g-icap.dk; agr@horesta.dk; hvr@hvr.dk; isobro@isobro.dk; info@ifb.dk; formand@isaca.dk; itb@itb.dk; kk@kommunekredit.dk; kl@kl.dk; saj@kromannreumert.com; kob@experian.dk; hoering@lf.dk; pt@strafferetsadvokaten.dk; info@baeredygtigtlandbrug.dk; lo@lo.dk; sekretariatet@lopi.dk; info@ld.dk; mw@mybanker.dk; Anne.zeuthen.loekkegaard@nasdaq.com; corporate-centre-dk@nets.eu; sekretariat@parcelhus.dk; bi3@post.dk; rbf@regionalebanker.dk; EVM NH Revisornævnet; info@rigsrevisionen.dk; ser@di.dk; saoek@ankl.dk; post@teleindu.dk; pote@atp.dk; legal@vp.dk; compliance.nordic@westernunion.com; Jan.Persson-Tryggedsson@thomsonreuters.com; sekretariatet@transparency.dk; ro@fo.stm.dk; ro@gl.stm.dk; BM Postkasse; sim@sim.dk; EFKM - Energi-, Forsynings- og Klimaministeriet; 1-DEP Erhvervs- og Vækstministeriets officielle postkasse; Finansministeriets postkasse; fmn@fmn.dk; jm@jm.dk; km@km.dk; Kulturministeriet; Miljø- og Fødevarerministeriets Departement; skm@skm.dk; stm@stm.dk; sum@sum.dk; trm@trm.dk; UFM FP DEP - UFM Departement; um@um.dk; UIM Hovedpostkasse; UVM - UVMIPPOST; oim@oim.dk; 'erst@erst.dk'; 2- EOGSFinansiellevirksomheder@erst.dk; letbyrder@erst.dk; letbyrder-i-EU@erst.dk; 1 - KFST Officiel

hovedpostkasse; Moderniseringsstyrelsen; pvs@dkpto.dk; Sikkerhedsstyrelsen Hovedpostkasse (SIK); Søfartsstyrelsen Hovedpostkasse (SFS); dt@datatilsynet.dk

Cc: Høringer

Emne: Udkast til lovforslag om øget gennemsigtighed og mobilitet på realkreditmarkedet i offentlig høring
Hermed sendes udkast til lov om ændring af lov om finansiel virksomhed, lov om ejendomskreditselskaber og lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. (Øget gennemsigtighed og mobilitet på realkreditmarkedet) i offentlig høring.

Se venligst vedhæftede høringsbrev, høringsliste og udkast til lovforslag.

Finanstilsynet modtager meget gerne bemærkninger til udkastet til lovforslag, før det skal behandles i Folketinget.

Finanstilsynet skal bede om at modtage eventuelle bemærkninger senest **fredag den 10. marts 2017 kl. 12.00**. Bemærkninger bedes sendt enten pr. post til Finanstilsynet, Juridisk kontor, Århusgade 110, 2100 København Ø, eller pr. e-mail til hoeringer@ftnet.dk med kopi til svi@ftnet.dk. Eventuelle spørgsmål til udkastet til lovforslag kan rettes til specialkonsulent Signe Villumsen på tlf. 41 93 35 32.

Med venlig hilsen

Signe Villumsen

Specialkonsulent, cand.jur.
Juridisk kontor



Århusgade 110, 2100 København Ø
Tlf.: +45 33 55 82 82 / Fax: +45 33 55 82 00
Direkte tlf.: +45 41 93 35 32
<mailto:svi@ftnet.dk>
www.finanstilsynet.dk

Finanstilsynet
Århusgade 110
2100 København Ø

Dato: 10. marts 2017

Sag: SIF-17/03197-2

Sagsbehandler: /JKM

Lovforslag om øget gennemsigtighed og mobilitet på realkreditmarkedet

Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen har den 24. februar 2017 modtaget udkast til lov om ændring af lov om finansiel virksomhed, lov om ejendomscreditselskaber og lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. (Øget gennemsigtighed og mobilitet på realkreditmarkedet) i høring.

Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen og Konkurrencerådet udgør en samlet uafhængig konkurrencemyndighed. De følgende bemærkninger afgives udelukkende som uafhængig konkurrencemyndighed:

Lovforslaget indeholder overordnet tre tiltag:

1. Stigninger i renter, gebyrer, bidrag eller andet vederlag for realkreditlån eller realkreditlignende lån, som er optaget af forbrugere, skal nu varsles seks måneder før, ændringen kan træde i kraft. Varslet skal indeholde en begrundelse og en række supplerende oplysninger om forbrugernes muligheder for at skifte låneudbydere.
2. Långiveres muligheder for at opkræve gebyrer i forbindelse med indfrielse af et lån begrænses i tilfælde, hvor långiveren har varslet en forhøjelse af bidrag eller rentetilæg. Långiveren kan dog opkræve halvdelen af kurtage og kursskæring ved indfrielse af lånet.
3. Såvel private kunder som erhvervskunder skal kunne flytte deres realkreditlån eller realkreditlignende lån til et andet institut, selvom lånegrænsen er overskredet på flyttetidspunktet.

**KONKURRENCE- OG
FORBRUGERSTYRELSEN**

Carl Jacobsens Vej 35
2500 Valby

Tlf. 4171 5000

Fax 4171 5100

CVR-nr. 10 29 48 19

EAN-nr. 5798000018006

kfst@kfst.dk

www.kfst.dk

ERHVERVSMINISTERIET

For så vidt angår punkt 1 er der tale om et tiltag, der kan øge gennemsigtigheden og give låntagere længere tid til at reagere, hvis deres låneudbydere sætter priserne op.

Tiltagene under punkt 2 og 3 skal dels reducere kundernes skifteomkostninger ved at skifte låneudbydere dels gøre det muligt for bestemte kundegrupper – der ellers har været fastlåst – at skifte låneudbydere. Disse tiltag kan bidrage til at øge kundemobiliteten mellem de forskellige låneudbydere, hvilket kan styrke konkurrencen på markedet.

Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen bakker således op om de overordnede hensyn med lovforslaget.

Ved gennemførelse af lovforslaget er det dog vigtigt at tilstræbe, at realkreditlignende lån, herunder prioritetslån og fællesfundede lån, ikke stilles ringere i konkurrencen med realkreditlån. Realkreditlignende lån lægger således et vist konkurrencemæssigt pres på realkreditlån.

Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen peger på følgende potentielle udfordringer:

1. De i lovforslaget omfattede realkreditlignende lån forrentes typisk med en rente, der består af en basisrente og et rentetillæg. Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen læser lovforslaget således, at rentetillægget umiddelbart sidestilles med realkreditinstitutternes bidragsats for så vidt angår kravet om varsling af kunden.

Det fremgår samtidig af lovforslaget (§ 53 b, stk. 5 i lov om finansiel virksomhed), at varslingsreglerne ikke gælder ændringer, der er begrundet i udefrakommende forhold, som realkreditinstituttet ikke har indflydelse på. I bemærkningerne er dette uddybet med, at virksomheden ikke er omfattet af reglerne om varsling, når f.eks. en renteændring gennemføres på grund af en ændret referencerentesats eller på grund af refinansiering af bagvedliggende obligationer på et rentetilpasningslån. Konsekvensen af denne bestemmelse er, at realkreditlån ikke er omfattet af varslingsreglerne, når ændringer i prisen skyldes ændringer i de bagvedliggende fundingomkostninger.

For realkreditlignende lån gælder imidlertid, at et pengeinstituts rentetillæg også kan indeholde omkostninger i forbindelse med pengeinstituttets funding af lånet. I det omfang rentetillægget også indeholder fundingomkostninger – eller for den sags skyld andre omkostninger, der ikke inkluderes i et realkreditinstituts bidragsats – vil det pågældende pengeinstitut derfor oftere end et real-

kreditinstitut kunne komme i den situation, at kunden skal varsles – hvilket således også forsinker prisforhøjelsen med 6 måneder.

2. For realkreditinstitutter medfører lovforslaget, at når der er varslet en ændring af bidragssatsen, må instituttet i 6 måneder ikke opkræve indfrielsesgebyr. Dog må realkreditinstituttet opkræve halvdelen af kurtage og kursskæring. Sidstnævnte er pengeinstitutter med et realkreditlignende lån i dag afskåret fra, idet der ved disse lån ikke er kurtage og kursskæring. I den forbindelse er det vigtigt at sikre, at der ved realkreditlignende lån ikke er omkostninger, som bør dækkes på samme måde, som kurtage og kursskæring dækker visse omkostninger for realkreditinstitutterne.
3. Det er positivt, at det med forslaget bliver muligt at flytte lån over lånegrænsen. Det fremgår af lovbemærkningerne, at *”både realkreditinstitutter og pengeinstitutter med tilladelse til at udstede særligt dækkede obligationer kan yde lån til indfrielse af lån i andre institutter, uanset lånegrænsen ikke er overholdt, hvis dette sker med henblik på indfrielse af et realkreditlån eller et lån, der indgår i et andet pengeinstituts register”*.

Dette synes at indebære, at denne type lån ikke vil kunne overtages af pengeinstitutter, der benytter ”fælles funding”.

Hvis forslaget skal forstås på denne måde, vil det begrænse konkurrencen, fordi de pågældende lån vil være forbeholdt realkreditinstitutter eller store pengeinstitutter, der har styrken til at udstede særligt dækkede obligationer.

4. Definitionen på ”realkreditlignende lån” i lovforslaget medfører umiddelbart, at fx også billån med pant i boligen er omfattet af beskyttelsesreglerne.

Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen bemærker, at det kan være uhensigtsmæssigt, at lovforslaget omfatter lånetyper, hvor beskyttelseshensynet over for kunden måske ikke er så stort.

Hvis lovgivningen afholder pengeinstitutterne fra at yde lån til andre goder med pant i fast ejendom, vil det kunne betyde, at lånene bliver dyrere for kunderne, idet pantet bliver mindre sikkert. Dette kan i sidste ende udgøre et samfundsmæssigt tab.

Det bør derfor tilstræbes, at reguleringen i lovforslaget kun omfatter lån, hvor der er et reelt behov for beskyttelse af låntager.

Til trods for de nævnte bemærkninger er det dog som nævnt Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens vurdering, at lovforslaget indeholder gode elementer, som også vil være til gavn for konkurrencen.

Med venlig hilsen



Jesper Mølbæk
Chefkonsulent

Fra: Asbjørn Klein
Til: [Høringer](#)
Cc: [Signe Villumsen \(FT\)](#); [Peter Ejler Storgaard](#); [Karsten Biltoft](#); [Julie Christine Holm Simonsen](#)
Emne: Svar på høring om udkast til lovforslag om øget gennemsigtighed og mobilitet på realkreditmarkedet
Dato: 10. marts 2017 13:17:24
Vedhæftede filer: [Svar på høring om udkast til lovforslag om øget gennemsigtighed og mobilitet på realkreditmarkedet.pdf](#)

Kære Signe

Hermed sendes Nationalbankens svar på høring om udkast til lovforslag om øget gennemsigtighed og mobilitet på realkreditmarkedet.

Med venlig hilsen

Asbjørn Klein

Quantitative Analyst, Finansielle Institutioner
Finansiell Stabilitet

Telefon: 3363 6108

Mobil: 2030 5313

akle@nationalbanken.dk

Danmarks Nationalbank
Havnegade 5
1093 København K
www.nationalbanken.dk

DN_logo_01_gray



Hvis De har modtaget denne e-mail ved en fejl, bedes den returneret til afsenderen og derefter slettet.
If you received this email by mistake, please let us know and delete the email.



Finanstilsynet
Århusgade 110
2100 København Ø

Havnegade 5
1093 København K
Telefon: 3363 6363

www.nationalbanken.dk
nationalbanken@nationalbanken.dk

Sagsnr.: 162660
Dokumentnr.: 1610957

10. marts 2017

Finanstilsynet har sendt udkast til lovforslag om øget gennemsigtighed og mobilitet på realkreditmarkedet i høring. Forslaget afspejler den politiske aftale mellem regeringen og Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti, Radikale Venstre og Socialistisk Folkeparti. Baggrunden for lovforslaget er anbefalingerne fra Ekspertudvalget om øget gennemsigtighed og mobilitet på realkreditmarkedet, der fremlagde rapport i september 2016.

Lovforslaget implementerer i større eller mindre grad alle anbefalinger fra Ekspertudvalgets rapport. Varslingsperioden for stigninger i renter, gebyrer, bidrag eller andet vederlag er øget til 6 måneder. Med forslaget har realkreditinstitutterne fortsat den fornødne fleksibilitet.

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

Forslaget indeholder derudover en bestemmelse om, at låntagere skal være i stand til at skifte institut, selv om lånegrænsen er overskredet på flyttetidspunktet. Det er et sundt princip i dansk realkredit, at nye lån kun udstedes op til lånegrænsen. Nationalbanken anbefaler derfor, at bestemmelsen ikke implementeres.

Med venlig hilsen

Karsten Biltoft

Fra: Mette Saaby Pedersen
Til: [Høringer](#); [Signe Villumsen \(FT\)](#)
Cc: [Ane Arnth Jensen](#); [Peter Jayaswal](#); [Tina Oreskov](#); [Lotte Pia Møllerup](#)
Emne: Høringssvar vedr. lovforslag om opfølgning på Ekspertgruppens rapport om øget gennemsigtighed og mobilitet på realkreditmarkedet
Dato: 10. marts 2017 12:56:44
Vedhæftede filer: [Færdigt høringssvar.pdf](#)

Vedlagt er Finans Danmarks høringssvar vedr. lovforslag om opfølgning på Ekspertgruppens rapport om øget gennemsigtighed og mobilitet på realkreditmarkedet.

Med venlig hilsen

Mette Saaby Pedersen

Direkte [3370 1283](tel:33701283)
msp@fida.dk

Finans Danmark
Finanssektorens Hus
Amaliegade 7
1256 København K

Telefon [3370 1000](tel:33701000)

mail@finansraadet.dk
www.finansraadet.dk

Finans Danmark er navnet på den nye fælles interesseorganisation for bank og realkredit. (Læs mere [her](#)). Tak for tålmodigheden, mens vi arbejder på nyt fælles udtryk.

Finans Danmark

Finanstilsynet
Att.: Juridisk Kontor
Århusgade 110
2100 København Ø

Sendt til hoeringer@ftnet.dk og svi@ftnet.dk

Høringssvar vedrørende lovforslag om opfølgning på Ekspertudvalgets rapport

Tak for muligheden for at give bemærkninger til udkast til lovforslaget om opfølgning på den politiske aftale om øget gennemsigtighed og mobilitet på realkreditmarkedet.

Formålet med lovforslaget er som med den politiske aftale og Ekspertudvalgets rapport at sikre forbrugerne øget gennemsigtighed og mobilitet på realkreditmarkedet.

Det er hensigten, at beskyttelsen kun skal omfatte realkreditlån og de realkreditlignende lån, der hos pengeinstitutterne er i direkte konkurrence med realkreditlån. Udkastet til lovforslag rammer imidlertid langt mere bredt og omfatter også helt almindelige banklån, og det har ikke været hensigten. At almindelige banklån ikke skal omfattes af reglerne skyldes, at de kan opsiges og indfris af låntager uden varsel og uden særlige omkostninger.

I pengeinstitutterne ydes realkreditlignende lån (prioritetslån) på grundlag af direkte pant i ejerboliger eller fritidshuse med en løbetid på minimum 10 år, og ligesom realkreditlån inden for gældende belåningsgrænser, jf. reglerne om finansiering med særligt dækkede obligationer.

Det er prioritetslåne, der anvendes i pengeinstitutterne til finansiering af fast ejendom og således er i direkte konkurrence med realkreditlån, hvorfor denne type af lån naturligt bør omfattes af de nye regler. Men almindelige banklån anvendes til en lang række forskellige finansieringsformål.

Pengeinstitutterne vil i forbindelse med almindelige banklån normalt rådgive forbrugerne til at stille den sikkerhed, der giver dem flest fordele og er mindst omkostningstung. Som sikkerhed for banklånet vil det ofte være en fordel for forbrugeren at tilbyde pengeinstituttet pant i en ejerbolig eller et fritidshus ved brug af et ejerpantebrev. Men det gør ikke, at lånene bliver realkreditlignende. Et ejerpantebrev kan genbruges tidsbegrænset og er derfor en for forbrugeren mere fleksibel form for sikkerhedsstillelse.

Det nuværende lovudkast omfatter imidlertid også disse almindelige banklån, hvor forbrugerne i dag ofte af prismæssige årsager kan tilbyde pengeinstitutterne sikkerhed i form af et sædvanligt ejerpantebrev. Det ses ikke at have været hensigten med den politiske aftale.

10. marts 2017

Finanssektorens Hus
Amaliegade 7
1256 København K

Telefon 3370 1000

Journalnr. 421/09
Dok. nr. 566330-v1

De administrative byrder, som det nuværende lovudkast medfører, kan derfor også ramme prissætningen af helt almindelige banklån til forbrugere.

For Finans Danmark er det vigtigt at undgå unødigt regulering, som hverken tjener forbrugernes eller pengeinstitutternes interesser.

Vores kommentarer til de **centrale punkter** i lovudkastet, som er uddybet og suppleret i bilaget, er derfor:

- **Definitionen af "realkreditlignende lån"**. Definitionen i lovudkastet af "realkreditlignende lån" er **bred** og omfatter **alle** pengeinstitutlån over 100.000 kr. med pant i fast ejendom. Definitionen er langt mere vidtgående end tidligere definitioner. Lånene bliver, selvom de ikke har fællestræk med realkreditlån, omfattet af de nye regler for varsling og forbud mod at kræve indfrielsesgebyr. Det bør tydeliggøres, at kassekreditter ikke er omfattet af reglerne, uanset om disse løber indtil videre eller har et aftalt udløbstidspunkt.

Følgende hensyn er afgørende i relation til definitionen: Lånebeløb, løbetid, pant, lånegrænser, regler for afdragsfrihed og bagvedliggende obligationsudstedelser. **Det skal understreges, at alle elementerne i definitionen er lige vigtige, og at det er samspillet mellem disse, der sikrer den korrekte afgrænsning, ikke mindst kravet om løbetid.** Hensigten med denne definition er først og fremmest at sikre, at prioritetslån, der har en løbetid på over 10 år og under 30 år, er omfattet, uanset om de sikres ved direkte pant eller ejerpantebrev/skadesløsbrev. På den baggrund foreslår Finans Danmark følgende definition af realkreditlignende lån, som altså skal ses som **en helhed for at være tilfredsstillende og tilgodesee pengeinstitutternes behov for ligebehandling:**

"nr. 53. Ved et realkreditlignende lån forstås et lån på 100.000 kr. eller større med en oprindeligt aftalt løbetid på 11 år eller derover, der er ydet inden for de i lovgivningen gældende lånegrænser for de enkelte ejendomsstyper, og som er sikret ved pant i ejerboliger til helårsbrug eller fritidshuse beliggende i Danmark. Det er samtidig en betingelse, at lånet er sikret ved direkte pant eller ved andre former for pant, som kan ligge til sikkerhed for udstedelse af særligt dækkede obligationer eller lignende."

Ved anvendelsen af definitionen bør det overvåges, om den giver anledning til ændringer i udbuddet af almindelige boliglansprodukter, som alene vurderes at være begrundet i, at långiver ønsker at undgå at blive omfattet af definitionen. Hvis det er tilfældet, skal definitionen tages op til revision.

- **Lige konkurrencevilkår mellem penge- og realkreditinstitutter og mellem lån med og uden obligationside.** Der skal sikres en ligestilling mellem de traditionelle realkreditlån og lignende lån,

hvor det er en del af lånevilkårene og lånets karakteristika, at renteloftet fornyes fx hvert 5. år, og at der i den forbindelse vil ske en tilpasning af renteloft og rentetillæg til de nye markedsvilkår. En sådan tilpasning er allerede "varslet" inden aftaleindgåelse og skal derfor ikke omfattes af et yderligere 6 måneders varsel og krav om gratis indfrielse. Forbrugeren er også beskyttet af, at lånet er omfattet af "SDO-parireglen" ved indfrielse mod betaling af et indfrielsesgebyr.

Med baggrund i de beskrevne hensyn foreslår Finans Danmark følgende konkrete formulering:

"Stk. 6b. Lån, som med aftalte mellemrum har væsentlige tilpasninger i sine vilkår relateret til rentelofte, rentegulve, indfrielsesvilkår m.v. omfattes ikke i forbindelse med sådanne vilkårstilpasninger, når tidsintervallet mellem disse er mindst [40] måneder."

- **Ikrafttræden af de nye regler.** I lovudkastet er lagt op til, at loven træder i kraft den 1. juli 2017 og er gældende for alle låneaftaler, uanset hvornår låneaftalen er indgået. Til ikrafttrædelsen knytter sig to problemstillinger:

Den ene er, at ikrafttrædelsen sker umiddelbart efter lovforslagets vedtagelse i Folketinget og ikke giver institutterne tid til tilpasninger af lånevilkår, lånetilbud og andre dokumenter, som skal ske med baggrund i loven. Desuden skal institutterne gennemføre meget væsentlige tilpasninger i IT-systemer og processer, hvilket fordrer tid til udvikling og test mv. En udskydelse af ikrafttrædelsen til den 1. januar 2018 vil give institutterne den fornødne tid til tilpasninger.

Den anden problemstilling er, at låneaftaler på markedet for real-kreditlån og realkreditlignende lån kan være indgået for 30 år siden eller længere tilbage. For nogle af disse eksisterende lån kan der være væsentlige udfordringer, som der skal ses på.

Finans Danmark lægger også vægt på, at det af forslaget fremgår, at kunder, som har disponeret inden en varsel kommer frem, ikke får de fordele, der følger af de nye regler. En kunde, som har truffet sin beslutning inden en prisvarsel, er således i alle henseender bundet heraf, og kunden skal dermed ikke have prisnedslag m.v.

Det er meget vigtige problemstillinger, som vi rejser i vores høringsvar, og vi vil meget gerne uddybe problemstillingerne yderligere, hvis I har spørgsmål.

Med venlig hilsen



Finans Danmark

Bilag: Uddybning af centrale kommentarer og øvrige bemærkninger til lovforslaget

Bemærkninger til § 5, stk. 1, nr. 53, i lov om finansiel virksomhed

Definition

Afgrænsningen af "realkreditlignende lån" bør være de lån, som er **direkte i konkurrence med realkreditlån**, så der gælder ens regler for disse direkte sammenlignelige lån, dvs. pengeinstitutternes prioritetslån og dermed varetages samme beskyttelseshensyn over for låntagerne. Det vil være naturligt at tage udgangspunkt i de elementer, som indgår i karakteristika for et "realkreditlån". Det er lånebeløb, løbetid, direkte pant, lånegrænser, regler for afdragsfrihed og bagvedliggende obligationsudstedelser.

Realkreditlån ydes i praksis ikke i form af meget små lån. Derfor er det hensigtsmæssigt med en **bagatelgrænse** i afgrænsningen af "realkreditlignende lån", som i forslaget er fastsat til 100.000 kr.

Korte pengeinstitutlån er ikke direkte i konkurrence med realkreditlån, og derfor bør der indgå et løbetidskrav i afgrænsningen af "realkreditlignende lån". Kreditter ydes i praksis ofte med en løbetid på mellem 10 og 11 år. Pengeinstitutlån med en **løbetid** på mindre end 11 år bør således ikke omfattes. En afgrænsning af tilsvarende karakter kendes fra tinglysningsafgiftsloven, hvor 10 år anvendes til afgrænsning af realkreditlignende lån fra lån uden et reelt boligfinansieringsformål. Løbetidsgrænsen vil betyde, at almindelige forbrugslån og billån i et pengeinstitut, hvor der til sikkerhed for lånet er stillet pant i en ejerbolig eller et fritidshus, ikke omfattes.

En hensigtsmæssig afgrænsning omkring pantet vil være, at lånet er sikret ved **direkte pant eller ved andre former for pant, som kan ligge til sikkerhed for udstedelse af særligt dækkede obligationer eller lignende**. Almindelige pengeinstitutlån ydet med sikkerhed i ejerpantebreve eller skadesløsbreve, som ikke kan ligge til sikkerhed for at udstede særligt dækkede obligationer eller lignende, er dermed undtaget.

Endelig er krav om, at lånet er ydet inden for de i realkreditlovgivningen **gældende lånegrænser** – herunder også lån flyttet efter de foreslåede regler i lov om finansiel virksomhed § 152 g, stk. 3 m.fl. - for de pågældende ejendoms kategorier, en naturlig afgrænsning. Det er der delvist taget højde for i lovudkastets definition, men det bør præciseres, at det er på **tidspunktet for lånets ydelse**, at det skal ligge inden for lånegrænserne. Ellers vil et lån kunne "gå ind og ud" af definitionen afhængig af udviklingen i boligpriser og afdrag på lånet, hvilket ikke er hensigtsmæssigt. En sådan model har ligeledes fundet anvendelse i forbindelse med fastlæggelse af kriterier i Prisportalen, hvor det er lånets karakteristika på etableringstidspunktet, som er afgørende. Med denne afgrænsning vil lån, der ved deres etablering lå ud over grænserne for at kunne yde realkreditlån, det vil sige

10. marts 2017

Finanssektorens Hus
Amaliegade 7
1256 København K

Telefon 3370 1000

Journalnr. 421/09
Dok. nr. 566330-v1

den typiske efterfinansiering ud over realkreditlånet, heller ikke være omfattet.

Side 2

Endelig bør alle lån finansieret med covered bonds, uanset om **långiver er et dansk eller et udenlandsk penge- eller realkreditinstitut**, være omfattet. Det kan opnås ved, at der er tale om lån med pant i danske ejerboliger til helårsbrug eller fritidshuse, hvor pantet kan ligge til sikkerhed for udstedelse af SDO'er eller lignende.

Journalnr. 421/09

Dok. nr. 566330-v1

Med baggrund i de beskrevne hensyn vil der kunne ske en hensigtsmæssig afgrænsning af realkreditlignende lån med følgende definition:

"nr. 53. Ved et realkreditlignende lån forstås et lån på 100.000 kr. eller større med en oprindeligt aftalt løbetid på 11 år eller derover, der er ydet inden for de i lovgivningen gældende lånegrænser for de enkelte ejendoms typer, og som er sikret ved pant i ejerboliger til helårsbrug eller fritidshuse beliggende i Danmark. Det er samtidig en betingelse, at lånet er sikret ved direkte pant eller ved andre former for pant, som kan ligge til sikkerhed for udstedelse af særligt dækkede obligationer eller lignende."

Alle elementerne i definitionen er lige vigtige, og det er samspillet mellem disse, der sikrer den korrekte afgrænsning, ikke mindst kravet om løbetid. Hensigten med denne definition er først og fremmest at sikre, at prioritetslån, der har en løbetid på over 10 år og under 30 år er omfattet, uanset om de sikres ved direkte pant eller ejerpantebrev/skadesløsbrev. Definitionen skal ses som en helhed for at være tilfredsstillende og tilgodese pengeinstitutternes behov for ligebehandling.

Ved anvendelsen af definitionen bør det overvåges, om den giver anledning til ændringer i udbuddet af almindelige boliglånsprodukter, som alene vurderes at være begrundet i, at långiver ønsker at undgå at blive omfattet af definitionen. Hvis det er tilfældet, skal definitionen tages op til revision.

Ligebehandling af lån med og uden obligationsside

Med lovforslaget sker der ikke en ligebehandling af lån med obligationsside og lån uden obligationsside omfattet af "parireglen" for indfrielse fra Folketingets Erhvervsudvalgs betænkning vedrørende SDO-loven fra 2007. Forskelsbehandlingen kan illustreres med et eksempel, hvor instituttets fundingvilkår ændres, således at fundingspreadet til CIBOR forøges fra 5bp til 20bp. Det kunne fx være i forbindelse med refinansiering i obligationer (SDO), hvor obligationsfundingen fx forlænges for at reducere fremtidige refinansieringer, eller det kunne fx være på grund af ændrede renter på indlån, seniorgæld m.v.

Låntagerne i lån med obligationsside får direkte den stigende fundingomkostning via en højere kuponrente på obligationen, således at lånerenten stiger 15bp fra CIBOR + 5bp til CIBOR + 20bp. Stigningen skal ikke varsles, da bidraget er uændret og fx udgør 50 bp.

For låntagerne i lånet uden obligationsside afspejles den stigende fundingomkostning i rentetillægget, der både indeholder fundingspreadet og instituttets marginal på 50 bp. Låntagers samlede lånerente stiger 15bp fra CIBOR + 55bp til CIBOR + 70bp, svarende til præcist samme rentebetalinger som på obligationslånet før og efter refinansieringen af den underliggende funding.

På lånet uden obligationsside skal forøgelsen af rentetillægget varsles. Det udløser gratis indfrielse i 6 måneder (til pari med få dages varsel) og 6 måneders forsinket overvæltning af instituttets stigende fundingomkostninger, der er relateret til samme udefrakommende forhold som obligationslånet. Da lånene er uden obligationsside, er der i varslingsperioden ikke mulighed for at kræve halv pris på kurtage/kursskæring som ved varsling af bidragsstigninger på lån med obligationsside.

Finans Danmark ser en hensigtsmæssig løsning for denne type af lån uden obligationsside under "parireglen", som er i overensstemmelse med intentionen i den politiske aftale vedrørende "låneprodukter med særlige udfordringer", som følgende:

"Stk. 6b. Lån, som med aftalte mellemrum har væsentlige tilpasninger i sine vilkår relateret til renteloft, rentegulve, indfrielsesvilkår m.v. omfattes ikke i forbindelse med sådanne vilkårstilpasninger, når tidsintervallet mellem disse er mindst [40] måneder."

Med forslaget gives en rimelig, men ikke generel, adgang til at forhøje rentetillægget på lån uden obligationsside under "parireglen", uden at lånene omfattes af de nye varslingsbestemmelser. Rentetillægget foreslås således at kunne forhøjes uden at blive omfattet af de nye varslingsregler, men kun på de produkter, hvor der på relativt sjældne tidspunkter sker en på forhånd aftalt væsentlig vilkårsændring. Det skal klart fremgå af aftalen med kunden, at denne ændring sker, og at der er tale om en tilpasning af produktet med direkte bestemmelse og klarhed om, hvad långiver kan fastsætte på sådanne tidspunkter. Det giver kunden et reelt varsel, der er meget længere end 6 måneder. "Effekten" kan dog ikke varsles, men kunden har til gengæld adgang til at indfri lånet i henhold til "parireglen" mod betaling af et indfrielsesgebyr, hvis de ændrede vilkår ikke kan accepteres.

Produktet kunne fx være et lån uden obligationsside under "parireglen" med et 5-årigt renteloft, hvor det er aftalt med kunden, at loftet skal fornyes om 5 år. På grund af udefrakommende ændringer i markedsvilkår (renteniveau og volatilitet) kan niveauet for det nye renteloft om 5 år ikke loves "up front". Det er heller ikke muligt at love, at rentetillægget ikke stiger, hvis det nye renteloft skal fastsættes på et niveau, der reelt beskytter låntagerne mod rentestigninger og betragtes som renteafdækning i tilsynsdiamanten.

Låntagerne ved på forhånd, at renteloftet udløber og skal fornyes om 5 år. Hvis de efter fornyelsen ikke bryder sig om renteloftets eller rentetillæggets

niveau, er de beskyttet af at kunne indfri lånet i henhold til "parireglen" mod betaling af indfrielsesgebyr.

Side 4

Bemærkninger til den foreslåede § 53 b i lov om finansiel virksomhed

Journalnr. 421/09

Dok. nr. 566330-v1

Ad afgrænsning af bestemmelsens anvendelsesområde

I den foreslåede bestemmelse er flere steder anført "forbruger/en" i relation til kravet om varsel og indholdet af varslingsbrevet. Det fremgår af de specifikke bemærkninger til bestemmelsen, at der ved "forbrugere" forstås en fysisk person, der hovedsageligt handler uden for sit erhverv. Lån ydet til erhvervsdrivende er derfor ikke omfattet af den foreslåede bestemmelse.

Det er efter Finans Danmarks opfattelse uhensigtsmæssigt, at man i § 53 b opererer med en afgrænsning ud fra låntagers person, mens lovforslagets anvendelsesområde i øvrigt er fastlagt ud fra, hvilken type fast ejendom, der er pant i. Vi skal derfor foreslå, at der anvendes samme forbrugerbegreb som i bekendtgørelsen om god skik for boligkredit, og at det i § 53 b, stk. 1, tilføjes, at der er tale om en forbruger, der har et lån sikret ved pant i ejerboliger til helårsbrug eller fritidshuse beliggende i Danmark, således at der bliver tale om en ens afgrænsning i de forskellige bestemmelser.

Ad stk. 1 - "løbende kundeforhold"

Det fremgår af lovforslaget, at reglerne alene skal gælde i "løbende kundeforhold", men forslaget indeholder ikke herudover nogen afgrænsning af, hvilke gebyrer der således er omfattet af varslingsbestemmelsen.

Formålet med de nye varslingsregler er at skærpe mobiliteten på markedet for boligfinansiering og ikke at regulere ethvert gebyr eller andet vederlag i den finansielle sektor. Reglerne bør således efter Finans Danmarks opfattelse alene omfatte gebyrer m.v., som låntager skal betale i forhold til ordinær afvikling af lånet, og som typisk er reguleret i den konkrete låneaftale.

Gebyrer forbundet med ydelser, der ikke er omfattet af den aktuelle aftale, og som udløses af låntagers valg eller dispositioner, fx gebyr og kurtage for førtidig indfrielse, rykning, relaksation, ændringer af bestående aftaler m.fl., bør ikke omfattes af varslingsbestemmelsen. Finans Danmark skal derfor foreslå, at dette tydeliggøres i de specielle bemærkninger. Kun gebyrer, som kunden ikke kan undgå at skulle betale ved et helt ordinært forløb i hele løbetiden, skal efter Finans Danmarks opfattelse varsles.

Ad stk. 2 – generelt om varslingsindhold

I stk. 2 stilles en række krav til indholdet af varslingen. Selvom nogle prisændringer fastlægges ud fra generelle kriterier, kan der – afhængig af antallet og karakteren af kriterierne – være stor variation i, hvordan ændringen konkret påvirker den enkelte låntager. Det er afgørende, at kravene til begrundelse m.v. har et sådant indhold, at disse kan holdes på et vist generaliserende men fortsat beskrivende og dækkende niveau. Det bør således

undgås, at kravene nødvendiggør næsten individuelle begrundelser over for den enkelte låntager, når prisændringerne sker ud fra generelle kriterier.

Side 5

Ad stk. 2 – angivelse af den "skønnede andel af den samlede stigning"

Det fremgår af bestemmelsen, at varslingsbrevet blandt andet skal indeholde oplysning om de væsentligste forhold, der har haft betydning for ændringens omfang og disse forholds skønnede andel af den samlede stigning.

Journalnr. 421/09

Dok. nr. 566330-v1

Et skøn vil i sagens natur altid indeholde et element af usikkerhed. Det er derfor efter Finans Danmarks opfattelse afgørende, at det af de specielle bemærkninger fremgår, at informationen naturligvis gives ud fra den viden, instituttet har på det tidspunkt, hvor informationen gives – det vil sige det tidspunkt, hvor varslingsbrevet udsendes. Det bør ligeledes fremgå, at tanken ikke er, at instituttet skal foretage specifikke beregninger ned på million-niveau, som skal kunne efterprøves efter et antal år. Hertil kommer, at alle de berørte typer omkostninger svinger fra år til år, og at der derfor som oftest vil være tale om en vurdering af omkostningsniveauet over en given tidshorisont.

I relation til kravet om angivelse af den "skønnede andel af den samlede stigning" er det efter Finans Danmarks opfattelse ligeledes afgørende, at institutterne har mulighed for at varsle forhøjelser af bidrag m.v. med henblik på at ændre kundeadfærd, altså at få kunderne til at vælge andre låneprodukter. Det kan fx være for at efterleve krav i tilsynsdiamanten eller for at understøtte rating m.v. Sådanne ændringer har hverken til formål at øge instituttets indtægter eller kan begrundes med et omkostningselement. I sådanne tilfælde vil instituttet godt kunne varsle forhøjelsen med angivelse af begrundelsen herfor men vil ikke kunne redegøre størrelsesmæssigt for forhøjelsen ud fra en indtjenings- eller omkostningsmæssig betragtning. Dette bør fremgå af de specielle bemærkninger til bestemmelsen.

Ad stk. 2, nr. 1 – henvisning til hjemmel i aftalegrundlaget

Institutterne yder lån, der kan have en varighed på flere årtier. Dette indebærer, at institutternes aftalegrundlag ændrer sig over tid. Dette gælder såvel med hensyn til indhold som opbygning. Finans Danmark lægger derfor vægt på, at henvisningen til hjemmelsgrundlaget kan ske på et relativt overordnet grundlag og ikke på et detailniveau.

Ad stk. 3, nr. 2 – angivelse af "under hvilke betingelser forbrugeren kan indfri lånet"

Det fremgår af bestemmelsen, at varslingsbrevet blandt andet skal indeholde oplysning om, under hvilke betingelser låntager kan indfri lånet.

Det forekommer efter Finans Danmarks vurdering unødigt ressourcekrævende for instituttet at skulle anføre de konkrete vilkår og betingelser, der måtte fremgå af den konkrete aftale. Det bør således være tilstrækkeligt, at låntager i brevet udtrykkeligt oplyses om, hvordan han kan få viden om betingelserne: Ved at konsultere det oprindelige lånedokument eller ved at kontakte instituttet, der så vil være behjælpelig med at finde de relevante

oplysninger. Finans Danmark skal derfor opfordre til, at dette krav udgår af bestemmelsen. Alternativt bør det alene – som efter gældende god skik-regler – være et krav, at muligheden for at indfri lånet beskrives i hovedtræk.

Side 6

Ad stk. 4, 1. pkt. – "væsentlige ændringer i andet vederlag"

Det fremgår, at det er "væsentlige ændringer" i andet vederlag, som er omfattet af krav om skriftlig varsling. I lovbemærkningerne er "væsentlige" som udgangspunkt afgrænset til en stigning på 10 pct. eller mere, med mindre der er tale om en ændring, som i faktiske tal må anses for at være ubetydelig.

Journalnr. 421/09

Dok. nr. 566330-v1

Det er efter Finans Danmarks opfattelse uklart, hvad den pågældende stigning skal holdes op imod i forbindelse med fastlæggelsen af, om der er tale om en væsentlig ændring, eller om der er tale om, at det faktiske tal må anses for at være ubetydeligt. Der er således behov for en præcisering i de specielle bemærkninger, hvis afgrænsningen i praksis skal være brugbar for institutterne. Det bemærkes samtidig, at hvis en ændring alene skal måles op mod prisen for nøjagtig samme ydelse, vil bestemmelsen være uden nævneværdig værdi i praksis. Det er endvidere afgørende, at denne afgrænsning ses i sammenhæng med § 53 c om de civile retlige konsekvenser af mangelfuld varsling.

Ad stk. 4, 1. pkt. – "forsendelsesrisiko", jf. de specielle bemærkninger p. 24

Det fremgår af bestemmelsen, at varslet om ændringer skal gives til forbrugeren på papir eller andet varigt medium. Det fremgår herudover af de specielle bemærkninger, at varslet skal være kommet frem til forbrugeren, senest 6 måneder før ændringen træder i kraft. Det er derfor instituttet, der bærer forsendelsesrisikoen.

Finans Danmark finder det umiddelbart meget indgribende, at det fremgår af lovbemærkningerne, at det er instituttet, som har forsendelsesrisikoen. Det bør sikres, at dette princip ikke på nogen måde kan misbruges af låntager blot ved at påberåbe sig, at der ikke er varslet korrekt. Det er samtidig afgørende, at der ikke sker en ændring af den gældende retspraksis i relation til bevisbyrde.

På denne baggrund bør det fremgå af de specielle bemærkninger, at bevisbyrden knyttet til forsendelsesrisikoen følger gældende retspraksis for masseudsendelser.

Ad stk. 5 – "udefrakommende forhold"

Det fremgår, at ændringer begrundet i udefrakommende forhold er undtaget fra kravet om varsling. Finans Danmark går ud fra, at der er tale om en uændret fortsættelse af den praksis, der allerede kendes inden for bankområdet, og at den såkaldte 1:1-sammenhæng, der er omtalt i lovforslaget, heller ikke ændrer herpå for bankområdet.

Bemærkninger til den foreslåede § 53 c i lov om finansiel virksomhed

Side 7

Ad stk. 1 - civilretlige konsekvenser

Med forslaget om at penge- og realkreditinstitutter ikke kan gøre ændring af renter, gebyrer, bidrag eller andet vederlag gældende, hvis institutter ikke har iagttaget reglerne om varsling, introduceres en ny aftaleretlig regel i lov om finansiel virksomhed.

Journalnr. 421/09

Dok. nr. 566330-v1

Finans Danmark finder det væsentligt, at det klart fremgår af de specielle bemærkninger, at de civilretlige konsekvenser af manglende overholdelse af reglen fortsat henhører under domstolene. Desuden bør det fremgå af de specielle bemærkninger, at det ikke er alle mangler, som kan medføre, at varslingen ikke kan gennemføres helt eller delvist. Det er endvidere uklart, hvordan reglerne forholder sig til en varsling, der indeholder flere ændringer, men hvor informationen kun er mangelfuld for én af ændringerne.

Finans Danmark skal opfordre til, at der bliver tale om en sædvanlig obligationsretlig mangelsvurdering, hvor kun væsentlige mangler (efter et samlet skøn) kan medføre, at varslingen ikke kan gennemføres. Det er således ikke tilstrækkeligt, som det fremgår af forslaget, at rene skrivefejl ikke medfører ugyldighed. Det er endvidere vigtigt, at de specielle bemærkninger til bestemmelsen forholder sig til § 43 a i lov om finansiel virksomhed.

Af den politiske aftale fremgår, at Finanstilsynet vil være åben over for en dialog med de finansielle virksomheder, som står over for at skulle hæve bidragssats eller rentetillæg, om de tvivlsspørgsmål, der måtte opstå i forhold til overholdelse af den gældende regulering.

Denne adgang til en dialog med Finanstilsynet fremgår imidlertid ikke af lovudkastet. Finans Danmark skal på den baggrund opfordre til, at Finanstilsynets rolle - som den fremgår af den politiske aftale - afspejles i lovforslagets tekst.

Bemærkninger til den foreslåede § 53 d i lov om finansiel virksomhed

Ad stk. 1 – halvt gebyr ved obligationshandel

Forslaget kan forstås sådan, at det modtagende institut kun kan opkræve halvdelen af egne gebyrer forbundet med den nødvendige obligationshandel til indfrielse af det varslede lån. Efter Finans Danmarks opfattelse må det halve gebyr beregnes ud fra det afgivende instituts vejledende priser, og således at det modtagende institut ikke forpligtes til at skulle reducere priserne til under halv pris af afgivende instituts vejledende priser. Det ville fx være tilfældet, hvis modtagende instituts kurtage og kursskæring i forvejen var fx halv pris i forhold til afgivende institut. Modtagende institut bør ikke forpligtes til halv pris af egne vejledende priser, men til som minimum at matche halv pris af afgivende instituts vejledende priser.

Ad stk. 1 – "forbrugeren har opsagt det pågældende realkreditlån inden seks måneder"

I lovudkastet foreslås det, at bestemmelsen omfatter situationer, hvor låntager har opsagt sit realkreditlån inden seks måneder fra den dag, hvor varsel om en bidragsforhøjelse er kommet frem.

Journalnr. 421/09

Dok. nr. 566330-v1

Bestemmelsen bør ændres, så den alene omfatter tilfælde, hvor låntager har opsagt lånet og gennemført indfrielsen inden for varslingsperioden. Det er også i overensstemmelse med punkt 4 i den politiske aftale. Dermed undgår man også en model, der giver mulighed for misbrug fra låntagers side, fx ved at låntager opsiger lånet pr. et tidspunkt langt ud i fremtiden.

Finans Danmark foreslår derfor, at bestemmelsen bruger udtrykket "indfriet" i stedet for "opsagt".

Krav om dokumentation for varslet forhøjelse?

Der foreslås et forbud mod opkrævning af indfrielsesgebyr m.v., når låntager opsiger sit lån som følge af en varslet bidragsforhøjelse eller forhøjelse af rentetillæg. Desuden kræves det, at såvel det eksisterende institut samt et eventuelt nyt institut – i forbindelse med obligationshandlen til brug for indfrielsen – alene opkræver halvdelen af de gebyrer, der normalt opkræves i forbindelse med en obligationshandel, dvs. kursskæring/kurtage eller tilsvarende proportionalgebyrer.

Det nye instituts pligt til at give afkald på halvdelen af kursskæring/kurtage m.v. er således afhængig af, at der er tale om indfrielse af et lån, i forbindelse med hvilket der er sket varsling om bidragsforhøjelse. Spørgsmålet er, hvordan instituttet modtager denne oplysning, og hvilke dokumentationskrav – om nogen – der stilles i den forbindelse.

Det er Finans Danmarks holdning, at der her bør findes en smidig løsning, hvilket vil være til låntagers fordel.

Ad stk. 1, 3. pkt. - pligt til at forestå indfrielse

Det foreslås, at det nuværende långivende institut i forbindelse med en låntagers opsigelse af sit lån efter en varslet stigning på forbrugers anmodning er forpligtet til at gennemføre obligationshandelen til brug for indfrielsen.

Det er Finans Danmarks holdning, at dette forslag alene bør gælde for institutter, der allerede i dag generelt tilbyder denne ydelse. For institutter, der ikke tilbyder denne ydelse, bør der være mulighed for, at indfrielsen kan ske gennem en samarbejdspartner - på samme vilkår om halv kursskæring/kurtage.

Ad § 53 d, stk. 2 - Kravet om halv kurtage/kursskæring gælder kun obligationshandel til brug for indfrielsen

For så vidt angår det foreslåede stk. 2, læser vi det således, at begrænsningen i at opkræve kurtage/kursskæring eller tilsvarende proportionalgebyrer

alene gælder ved obligationshandel til indfrielse af lån – såvel i det afgivende som det modtagende institut. Dette bør fremgå eksplicit af de specielle bemærkninger.

Side 9

Lån hvor kunden ikke har kendskab til den bagvedliggende obligationshandel

Journalnr. 421/09

Dok. nr. 566330-v1

I relation til lån, hvor kunden ikke har kendskab til den bagvedliggende obligationshandel, opkræves der ikke kurtage/kursskæring. Af den politiske aftale af 26. januar 2017 fremgår blandt andet, at "....de låneformidlende institutter ikke [kan] opkræve mere end halvdelen af summen af kurtage og kursskæring, eller tilsvarende proportionalgebyrer, i forbindelse med indfrielse af lån i varslingsperioden".

Da der også for disse lån er en obligationshandel, når lånet efter indfrielsen skal udgå af den bagvedliggende obligationsfunding, går vi ud fra, at der med "tilsvarende proportionalgebyrer" menes, at pengeinstituttet er berettiget til at opkræve halvdelen af det normale indfrielsesgebyr.

Bemærkninger til den foreslåede § 4 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v.

Ad stk. 3 - "påbegyndt en afdragsfri periode i det afgivende institut"

Det foreslås, at låntager kan videreføre en afdragsfri periode til et nyt lån, hvis låntager allerede har "påbegyndt" en afdragsfri periode i det afgivende institut.

Det er 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 fx aftaler om afdragsfrihed, som anvender en "klippekortløsning".

Ad stk. 3 - Bevilling af afdragsfrihed

Af lovforslagets bemærkninger fremgår det, at en generel forudsætning for bevilling af afdragsfrihed er, 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.

Ad stk. 4 - krav til dokumentation for allerede brugt afdragsfrihed

Det foreslås, 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.

Journalnr. 421/09

Dok. nr. 566330-v1

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 stk. 4 udgår, og at der i de specielle bemærkninger til stk. 3 indsættes oplysning om, at kundens oplysninger om afdragsfrihed lægges til grund.

Bemærkninger til den foreslåede § 7 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v.Ad stk. 1, 1. pkt. - krav om at det foranstående lån skal være et realkreditlån

Det præciseres i bestemmelsen, 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, hvorefter der efter vores opfattelse ikke i dag stilles krav om, at et foranstående lån er et realkreditlån. Det er efter vores 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 skal på den baggrund foreslå, at den foreslåede præcisering i stk. 1, 1. pkt., udgår.

Ad § 7, stk. 2 (og § 152 g, stk. 3, i lov om finansiel virksomhed) – mulighed for indlæggelse i register

Med forslaget gives mulighed for at yde lån til finansiering af visse eksisterende lån i fremmede institutter, selvom disse ligger ud over lånegrænserne for henholdsvis realkreditlån samt pengeinstitutlån finansieret med særligt dækkede obligationer (SDO'er).

I forhold til pengeinstitutlån stilles dog som et krav, at det nye lån indlægges i et register hos et pengeinstitut, der har tilladelse til udstedelse af SDO'er. Kravet indebærer, at pengeinstitutter uden tilladelse til SDO-udstedelse er afskåret fra at yde sådanne lån, uanset at pengeinstituttet

kan og vil SDO-finansiere udlånet via udnyttelse af reglerne om fælles funding. Kravet virker dermed konkurrenceforvridende.

Side 11

Finans Danmark lægger vægt på, at reglen udvides, så pengeinstitutter kan yde lån til indfrielse af realkreditlån m.v. ud over lånegrænserne og fællesfunde disse lån, der ved overdragelsen til fundinginstituttet finansieres ved SDO-udstedelse. Dette kan ske, uden at der 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 vores opfattelse være højst 6 måneder beregnet fra indfrielsen af lånet.

Journalnr. 421/09

Dok. nr. 566330-v1

Dette kan opnås ved en justering af det foreslåede § 152 g, stk. 1, i lov om finansiel virksomhed ved indsættelse af følgende tekst som nyt 2. pkt.:

"1. pkt. gælder tilsvarende for lån ydet af pengeinstitutter, hvis lånet senest 6 måneder efter udbetaling overdrages til et fundinginstitut med henblik på finansiering efter reglerne i § 16 b ff."

Ad stk. 2 - lån ud over lånegrænsen også RO-finansieres

For at yde lån ud over lånegrænserne stilles krav om, at det nye lån er finansieret med særligt dækkede obligationer (SDO'er) eller særligt dækkede realkreditobligationer (SDRO'er), hvor der stilles supplerende sikkerhed.

Finans Danmark ser ikke, at der er behov for at afskære muligheden for finansiering med realkreditobligationer (RO'er). Det afgørende må være, at der på det tidspunkt, hvor lånet finansieres, tilføres supplerende sikkerhed, således at lånegrænsen samlet set overholdes. Investorerne ved, at der ved RO'er ikke sker løbende overvågning af sikkerhedsgrundlaget, men "kun" når RO-lånet ydes. Dette er kongruent med, at der også kan udstedes "JCB"/"senior secured bonds", som kan tilføres til RO-kapitalcentre som supplerende sikkerhed. Vi finder, at der bør være mulighed for finansiering af lån ud over lånegrænsen med RO'er mod, at der stilles supplerende sikkerhed, når RO-lånet ydes.

Forskel på aftaletidspunkt og effektivering af lån

I nogle tilfælde vil kunder have indgået en aftale om et realkreditlån eller realkreditlignende lån, som først effektiveres på et senere tidspunkt, fx tidspunktet for en ejendoms overtagelse. Finans Danmark skal opfordre til, at der i den endelige udformning af lovforslaget og bemærkningerne hertil tages højde for denne særlige situation.

Fra: Morten Bruun Pedersen
Til: hoering@ftnet.dk
Cc: [Signe Villumsen \(FT\)](#)
Emne: VS: Høring - Mobilitet mv. på realkreditmarkedet
Dato: 9. marts 2017 16:18:45
Vedhæftede filer: [lovforslag_rea-164333.doc](#)

Hermed fremsendes Forbrugerrådet Tænks høringssvar til ovennævnte lovforslag.

Med venlig hilsen

Morten Bruun Peddersen

Til Finanstilsynet
Pr. e-mail: hoering@ftnet.dk / svi@ftnet.dk

08-03-2017
Dok. 164333/

Høring - Forslag til lov om ændring af lov om finansiel virksomhed, lov om ejendomskreditselskaber og lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. (Øget gennemsigtighed og mobilitet på realkreditmarkedet).

Forbrugerrådet Tænk har modtaget ovennævnte udkast i høring.

Lovforslaget gennemfører den politiske aftale om øget gennemsigtighed og mobilitet på realkreditmarkedet. Aftalen er en opfølgning på anbefalingerne fra det ekspertudvalg der var nedsat på området.

Forbrugerrådet Tænk var medlem af ekspertudvalget, og vi støttede den samlede pakke af anbefalinger som flertallet i ekspertudvalget havde.

Forbrugerrådet Tænk finder, at lovforslaget er et skridt i den rigtige retning. Vi havde gerne set, at den politiske aftale, og dermed lovforslaget, var gået endnu længere i retning af at reducere forbrugernes skifteomkostninger. Vi finder at man som minimum burde gennemføre ekspertudvalgets anbefaling om at forbyde indfrielsesgebyr, den fulde kurtage og den fulde kursskæring i varslingsperioden for bidragsændringer. Dette ville i højere grad dæmpe de mobilitets og konkurrenceproblemer forbrugerne oplever på realkreditmarkedet.

Samtidig anerkender vi, at lovforslaget afspejler det der i dag er politisk muligt at gennemføre.

Vi har gennemgået det samlede lovforslag og har ikke tekniske bemærkninger til dette.

Forbrugerrådet Tænk ser frem til Konkurrencerådets analyse af realkreditmarkedet. Analysen kan vise, at der er behov for yderligere initiativer i forhold til konkurrencen på markedet for boliglån.

Med venlig hilsen

Vagn Jelsøe
Vicedirektør

Morten Bruun Pedersen
Seniorøkonom

Fra: Morten Westergaard
Til: [Høring](#)
Cc: [Signe Villumsen \(FT\)](#)
Emne: Høringssvar
Dato: 9. marts 2017 14:00:43
Vedhæftede filer: [2017-03-09 Høringssvar vedrørende udkast til forslag til lov om ændring af lov om finansiel virksomhed mv. - øget gennemsigtighed og mobilitet på realkre.pdf](#)

Hermed fremsendes høringssvar fra Mybanker vedrørende udkast til forslag til lov om ændring af lov om finansiel virksomhed mv. – øget gennemsigtighed og mobilitet på realkreditmarkedet.

Venlig hilsen

Morten Westergaard



Morten Westergaard

Direktør, partner

Cand.polit.

www.mybanker.dk

Mybanker.dk A/S

Amaliegade 36

1256 København K

www.mybanker.biz

Telefon : +45 70 20 72 32

Mobil : +45 27 20 40 43

Direkte : +45 33 34 33 43

www.mybanker.dk/consulting

Sendt fra Mybanker.dk A/S, CVR nr. 30504496

Finanstilsynet
Juridisk Kontor

Århusgade 110
2100 København Ø

Sendt pr. e-mail til hoeringer@ftnet.dk med kopi til svi@ftnet.dk

København den 9. marts 2017

Høringssvar vedrørende udkast til forslag til lov om ændring af lov om finansiel virksomhed mv. – øget gennemsigtighed og mobilitet på realkreditmarkedet.

Finanstilsynet har den 24. februar 2017 sendt ovennævnte lovudkast i offentlig høring. Formålet med lovændringen er ifølge høringsbrevet at gennemføre den politiske aftale af 26. januar 2017 om øget gennemsigtighed og mobilitet på realkreditmarkedet.

Mybanker takker for muligheden for at afgive høringssvar. Vi finder det overordnet nyttigt og hensigtsmæssigt med de i den politiske aftale og lovudkastet omhandlede tiltag, som skal fremme gennemsigtigheden og mobiliteten på realkredit- og boliglånsmarkedet, herunder de særlige tiltag vedrørende institutternes udvidede oplysningspligt over for kunderne ved varsling af prisstigninger.

I denne forbindelse fremgår det af lovudkastets forslag til den nye bestemmelse i § 53 b, stk. 3, i lov om finansiel virksomhed:

"Et varsel efter stk. 1 skal endvidere indeholde følgende oplysninger: [...] 3) Oplysninger om, at andre kreditgivere kan findes på prisportaler drevet af private udbydere og på prisportalen for boliglån."

Lovudkastet indeholder forslag til en tilsvarende bestemmelse i lov om ejendomskreditselskaber.

I indledningen til lovudkastets almindelige bemærkninger anføres herom:

"Der skal endvidere efter den politiske aftale gives flere oplysninger til låntagerne ved varsling af prisstigninger [...] Der skal endvidere gives oplysning om, at [...] oplysninger om andre lånudbydere kan findes på prisportaler drevet af private udbydere og på prisportalen for boliglån."

Ovenstående svarer til det i den politiske aftale anførte herom:

Mybanker.dk A/S

Amaliegade 36
1256 København K

Telefon: 70 20 72 32
info@mybanker.dk
www.mybanker.dk

CVR: 30 50 44 96

Bank: 3361 3361009843

"Ved stigninger i bidrag, rentetillæg eller gebyrer skal varslingsbrevet for at øge gennemsigtigheden indeholde oplysninger om: [...] c) At oplysninger om andre lånudbydere kan findes på prisportaler, drevet af private udbydere, og på prisportalen for boliglån (indeholder oplysninger om aktuelle priser, som boliglån er blevet udbudt til)."

Den politiske aftale anfører ikke yderligere om, hvorledes disse oplysninger om og henvisninger til prisportalerne skal gives i varslingsbrevet.

Imidlertid anføres det i lovudkastets specielle bemærkninger til ovennævnte nye bestemmelser:

"Endelig skal [instituttet] oplyse forbrugeren om, at forbrugeren kan finde oplysninger om andre kreditgivere på prisportaler drevet af private udbydere og på prisportalen for boliglån. Instituttet er ikke forpligtet til at henvise til en bestemt prisportal drevet af private udbydere, men kan opfylde bestemmelsen ved generelt at henvise til private udbydere af prisportaler. Instituttet er dog altid forpligtet til at henvise til prisportalen for boliglån, dvs. Tjek Boliglån på Penge- og Pensionspanelets hjemmeside."

Vi finder således, at de specielle bemærkninger i lovudkastet indfører en konkurrenceforvridende forskelsbehandling mellem på den ene side de private udbydere af prisportaler (ligesom Mybankers prisportal) og på den anden side den statslige prisportal for boliglån (Tjek Boliglån), idet institutternes forpligtes til at henvise specifikt til Tjek Boliglån (med navns nævnelse mv.), hvorimod institutterne ikke forpligtes til at henvise mere specifikt til de private prisportaler. En generisk henvisning til de private prisportaler (uden navns nævnelse mv.) er således tilstrækkeligt ifølge bemærkningerne. Dette indebærer, at den statslige prisportal alt andet lige vil være særligt fremhævet i varslingsbrevet på bekostning af de private prisportaler; det vil sige Tjek Boliglån vil få en egentlig præferencestilling i så henseende.

En sådan præferencestilling for den statslige prisportal, som ubestrideligt udgør en konkurrent til de private prisportaler netop på markedet for realkredit- og boliglån, følger ikke af den politiske aftale som ovenfor skitseret og kan ikke siges at have været hensigten med den politiske aftale.

Mybanker finder det således yderst problematisk, at der med udgangspunkt i den politiske aftale indføres en sådan lovmæssigt forskelsbehandling / præferencestilling, som i praksis vil give den offentlige prisportal en ubetinget konkurrencefordel på bekostning af de private prisportaler.

Vi skal i denne forbindelse understrege, at der med flere af de private prisportaler er tale om veldrevne og anerkendte erhvervsvirksomheder i privat regi, som vil blive udsat for betydelig og ødelæggende konkurrenceforvridning på ulige vilkår, såfremt den statslige prisportal på nogen måde får en præferencestilling i forhold til de private prisportaler, herunder hvad angår institutternes pligt til udtrykkeligt at henvise til og dermed fremhæve Tjek Boliglån prisportalen i modsætning til de private prisportaler, som institutterne blot kan nøjes med at henvise til helt generisk.

Mybanker skal derfor **opfordre** til, at lovudkastet og bemærkningerne heri justeres, således at den nævnte konkurrenceforvridende forskelsbehandling og præferencestilling i det hele udgår, og således at det i stedet sikres, at offentlige og private prisportaler behandles lige, herunder hvad angår institutternes henvisning til offentlige og private prisportaler på helt lige vilkår.

Vi står gerne til rådighed for yderligere dialog om ovennævnte forhold.

Med venlig hilsen

Morten Westergaard
Direktør

Fra: [Jacob Linkis](#)
Til: [Høringer](#)
Cc: [Signe Villumsen \(FT\)](#)
Emne: SV: Udkast til lovforslag om øget gennemsigtighed og mobilitet på realkreditmarkedet i offentlig høring
Dato: 9. marts 2017 09:30:03
Vedhæftede filer: [Forbrugerombudsmandens høringssvar.pdf](#)

Se venligst vedhæftet Forbrugerombudsmandens bemærkninger til **udkast til lov om ændring af lov om finansiel virksomhed, lov om ejendomskreditselskaber og lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. (Øget gennemsigtighed og mobilitet på realkreditmarkedet).**

Med venlig hilsen

På Forbrugerombudsmandens vegne

Jacob Linkis

Fuldmægtig, cand.jur.

Direkte tlf.: 4171 5066

E-mail: jl@kfst.dk



Carl Jacobsens Vej 35

2500 Valby

Tlf. +45 4171 5151

Fra: Signe Villumsen (FT) [<mailto:svi@FTNET.DK>]

Sendt: 24. februar 2017 16:24

Til: samfund@advokatsamfundet.dk; dise@dadbank.dk; ae@ae.dk; pote@atp.dk; Arbejdsmarkedets Erhvervssikring; mail@dbmf.dk; denmark@intertrustgroup.com; dvca@dvca.dk; dg@dg.dk; nationalbanken@nationalbanken.dk; info@shipowners.dk; danmarks@skibskredit.dk; daf@shareholders.dk; politik@shareholders.dk; da@da.dk; info@danskbyggeri.dk; de@de.dk; de@danskeenergi.dk; hoeringssager@danskerhverv.dk; dfim@forsikringogpension.dk; di@di.dk; dirf@dirf.dk; Sekretariat@dk-r.dk; metal@danskmetal.dk; zak@mail.dk; hhk@danskeadvokater.dk; mail@danskeadvokater.dk; dfl@dfi.dk; mail@danskemaritime.dk; regioner@regioner.dk; sekretaer@aktuarforeningen.dk; dommerforeningen@gmail.com; Lonnierasmussen@oestrelandsret.dk; ddf@finansanalytiker.dk; info@fondsmæglerforeningen.dk; info@ejendomsforeningen.dk; eof@eof.dk; formand@fdfa.dk; het@fdih.net; mail@finansraadet.dk; post@finansogleasing.dk; post@finansforbundet.dk; mail@finanshus.dk; mail@finansielstabilitet.dk; fa@fanet.dk; 1 - KFST Forbrugerombudsmanden (KFST); hoeringer@fbr.dk; Peter.Hecht-Hansen@allianz.com; ane.marie.christensen@nordea.com; fdr@fdr.dk; tim.nielsen@forexbank.dk; fp@forsikringogpension.dk; fk@fmf.dk; info@frivilligraadet.dk; fsr@fsr.dk; ftf@ftf.dk; gii@gii.dk; f.lindelov@g-icap.dk; agr@horesta.dk; hvr@hvr.dk; isobro@isobro.dk; info@ifb.dk; formand@isaca.dk; itb@itb.dk; kk@kommunekredit.dk; kl@kl.dk; saj@kromannreumert.com; kob@experian.dk; hoering@lf.dk; pt@strafferetsadvokaten.dk; info@baeredygtigtlandbrug.dk; lo@lo.dk; Sekretariatet@lopi.dk; info@ld.dk; mw@mybanker.dk; Anne.zeuthen.loekkegaard@nasdaq.com; corporate-centre-dk@nets.eu; sekretariat@parcelhus.dk; bi3@post.dk; rbf@regionalebanker.dk; EVM NH Revisornævnet; info@rigsrevisionen.dk; ser@di.dk; saok@ankl.dk; post@teleindu.dk; pote@atp.dk; legal@vp.dk; compliance.nordic@westernunion.com; Jan.Persson-Tryggedsson@thomsonreuters.com; sekretariatet@transparency.dk; ro@fo.stm.dk; ro@gl.stm.dk; BM Postkasse; sim@sim.dk; EFKM - Energi-, Forsynings- og Klimaministeriet; 1-DEP Erhvervs- og Vækstministeriets officielle postkasse; Finansministeriets postkasse; fmn@fmn.dk; jm@jm.dk; km@km.dk; Kulturministeriet; Miljø- og Fødevareministeriets Departement; skm@skm.dk; stm@stm.dk; sum@sum.dk; trm@trm.dk; UFM FP DEP - UFM Departement; um@um.dk; UIM Hovedpostkasse; UVM - UVMPOST; oim@oim.dk; 'erst@erst.dk'; 2-EOGSFinansiellevirksomheder@erst.dk; letbyrder@erst.dk; letbyrder-i-EU@erst.dk; 1 - KFST Officiel hovedpostkasse; Moderniseringsstyrelsen; pvs@dkpto.dk; Sikkerhedsstyrelsen Hovedpostkasse (SIK); Søfartsstyrelsen Hovedpostkasse (SFS); dt@datatilsynet.dk

Cc: Høringer

Emne: Udkast til lovforslag om øget gennemsigtighed og mobilitet på realkreditmarkedet i offentlig høring
Hermed sendes udkast til lov om ændring af lov om finansiel virksomhed, lov om

ejendomskreditselskaber og lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. (Øget gennemsigtighed og mobilitet på realkreditmarkedet) i offentlig høring.

Se venligst vedhæftede høringsbrev, høringsliste og udkast til lovforslag.

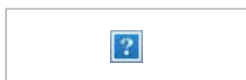
Finanstilsynet modtager meget gerne bemærkninger til udkastet til lovforslag, før det skal behandles i Folketinget.

Finanstilsynet skal bede om at modtage eventuelle bemærkninger senest **fredag den 10. marts 2017 kl. 12.00**. Bemærkninger bedes sendt enten pr. post til Finanstilsynet, Juridisk kontor, Århusgade 110, 2100 København Ø, eller pr. e-mail til hoeringer@ftnet.dk med kopi til svi@ftnet.dk. Eventuelle spørgsmål til udkastet til lovforslag kan rettes til specialkonsulent Signe Villumsen på tlf. 41 93 35 32.

Med venlig hilsen

Signe Villumsen

Specialkonsulent, cand.jur.
Juridisk kontor



Århusgade 110, 2100 København Ø
Tlf.: +45 33 55 82 82 / Fax: +45 33 55 82 00
Direkte tlf.: +45 41 93 35 32
<mailto:svi@ftnet.dk>
www.finanstilsynet.dk

Finanstilsynet
Juridisk Kontor
Århusgade 110
2100 København Ø
Att.: Signe Villumsen

Dato: 8. marts 2017

Sag: FO-17/03143-3

Sagsbehandler: /lli

Direkte tlf.: +45 41 71 50 66

Sendt pr. mail til hoeringer@ftnet.dk med kopi til svi@ftnet.dk

Forbrugerombudsmandens bemærkninger til udkast til forslag til lov om ændring af lov om finansiel virksomhed, lov om ejendomscreditselskaber og lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. (Øget gennemsigtighed og mobilitet på realkreditmarkedet)

FORBRUGEROMBUDSMANDEN

Carl Jacobsens Vej 35
2500 Valby

Tlf. 41 71 51 51

Fax 41 71 51 61

CVR-nr. 10 29 48 19

EAN-nr. 5798000018006

forbrugerombudsmanden@kfst.dk
www.forbrugerombudsmanden.dk

Med henvisning til ovenstående udkast til lovforslag skal Forbrugerombudsmanden hermed komme med sine bemærkninger til udkastet.

Ad ændringerne af lov om finansiel virksomhed

ERHVERVS MINISTERIET

Efter de gældende regler har Forbrugerombudsmanden – i henhold til § 348, stk. 1, i lov om finansiel virksomhed – kompetence til at anlægge sag vedrørende handlinger, der strider mod redelig forretningsskik og god praksis, jf. lovens § 43, stk. 1 og 2, herunder sag om forbud, påbud, erstatning og tilbagesøgning af uretmæssigt opkrævede beløb. Endvidere kan Forbrugerombudsmanden behandle sager vedrørende overtrædelse af strafbelagte bestemmelser i regler udstedt i medfør af lovens § 43, stk. 3.

Medlem af International Consumer
Protection & Enforcement Network
(ICPEN)
www.icpen.org

Eftersom de gældende regler om realkreditinstitutters rente-, gebyr-, bidrags- og vederlagsændringer findes i bekendtgørelse om god skik for boligkredit, der – i relation til realkreditinstitutter – er udstedt i henhold til § 43, stk. 2 og 3, har Forbrugerombudsmanden i dag kompetence til at anlægge sager om overtrædelse af reglerne.

Lovforslaget indebærer, at reglerne fremover vil fremgå af bestemmelser i § 53 b, § 53 c og § 53 d, i lov om finansiel virksomhed, og ikke – som på nuværende tidspunkt – af en bekendtgørelse udstedt i medfør af § 43, stk. 2 og 3, i lov om finansiel virksomhed. Det vil medføre, at Forbrugerombudsmanden ikke længe har mulighed for at anlægge sager efter § 348, stk. 1, i lov om finansiel virksomhed.

Forbrugerombudsmanden antager, at det ikke er hensigten med lovforslaget at indskrænke Forbrugerombudsmandens kompetence i forhold til realkreditinstitutters overholdelse af reglerne om rente-, gebyr-, bidrags- og vederlagsændringer.

På den baggrund skal Forbrugerombudsmanden foreslå, at § 348, stk. 1, i lov om finansiel virksomhed ændres således, at bestemmelsen specifikt angiver, at

Forbrugerombudsmanden kan anlægge sager vedrørende handlinger, der strider mod de foreslåede regler i § 53 b, § 53 c og § 53 d.

Ad ændringerne af lov om ejendomskreditselskaber

Efter de gældende regler har Forbrugerombudsmanden – i henhold til § 12, stk. 2, i lov om ejendomskreditselskaber – kompetence til at anlægge sag vedrørende handlinger, der strider mod redelig forretningsskik og god praksis, jf. lovens § 8 a, stk. 1 og 2, herunder sag om forbud, påbud, erstatning og tilbagesøgning af uretmæssigt opkrævede beløb. Endvidere kan Forbrugerombudsmanden behandle sager vedrørende overtrædelse af strafbelagte bestemmelser i regler udstedt i medfør af lovens § 8 a, stk. 4.

Eftersom de gældende regler om ejendomskreditselskabers rente-, gebyr- og vederlagsændringer findes i bekendtgørelse om god skik for boligkredit, der – i relation til ejendomskreditselskaber – er udstedt i henhold til § 8 a, stk. 2, i lov om ejendomskreditselskaber, har Forbrugerombudsmanden i dag kompetence til at anlægge sager om overtrædelse af reglerne.

Lovforslaget indebærer, at reglerne fremover vil fremgå af bestemmelser i § 8 c, § 8 d og § 8 e, i lov om ejendomskreditselskaber, og ikke – som på nuværende tidspunkt – af en bekendtgørelse udstedt i medfør af § 8 a, stk. 2, i lov om ejendomskreditselskaber. Det vil medføre, at Forbrugerombudsmanden ikke længere har mulighed for at anlægge sager efter § 12, stk. 2, i lov om ejendomskreditselskaber.

Forbrugerombudsmanden antager, at det ikke er hensigten med lovforslaget at indskrænke Forbrugerombudsmandens kompetence i forhold til ejendomskreditselskabers overholdelse af reglerne om rente-, gebyr- og vederlagsændringer.

På den baggrund skal Forbrugerombudsmanden foreslå, at § 12, stk. 2, i lov om ejendomskreditselskaber ændres således, at den specifikt angiver, at Forbrugerombudsmanden kan anlægge sager vedrørende handlinger, der strider mod de foreslåede regler i § 8 c, § 8 d og § 8 e.

-0-

Forbrugerombudsmanden står naturligvis til rådighed, hvis Finanstilsynet har spørgsmål til ovenstående.

Med venlig hilsen
På Forbrugerombudsmandens vegne


Jacob Linkis
Fuldmægtig, cand.jur.

Fra: Sissel M Kristensen
Til: [Høringer](#); [Signe Villumsen \(FT\)](#)
Emne: Vedrørende høring over udkast til lov om ændring af lov om finansiel virksomhed, lov om ejendomscreditselskaber og lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., tilsynets j.nr. 1911-0014
Dato: 27. februar 2017 13:43:53
Vedhæftede filer: [\[Captia\] Høringssvar - ingen bemærkninger.pdf](#)

Til Finanstilsynet

Hermed fremsendes vedhæftet tilsynets brev af dags dato.

Med venlig hilsen

Sissel M. Kristensen

Fuldmægtig, cand.jur.

Tlf.: (+45) 33 19 32 27

E-mail: sk@datatilsynet.dk

DATATILSYNET

Borgergade 28, 5. sal, 1300 København K

Tlf.: +45 3319 3200, Fax: +45 3319 3218

E-mail: dt@datatilsynet.dk, Internet: www.datatilsynet.dk



Finanstilsynet
Århusgade 110
2100 København Ø

Sendt til: hoeringer@ftnet.dk og svi@ftnet.dk

27. februar 2017

Datatilsynet
Borgergade 28, 5.
1300 København K

CVR-nr. 11-88-37-29

Telefon 3319 3200
Fax 3319 3218

E-mail
dt@datatilsynet.dk
www.datatilsynet.dk

J.nr. 2017-112-0676
Dok.nr. 419738
Sagsbehandler
Sissel M Kristensen
Direkte 3319 3227

Vedrørende høring over udkast til lov om ændring af lov om finansiel virksomhed, lov om ejendomskreditselskaber og lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. (Øget gennemsigtighed og mobilitet på realkreditmarkedet), tilsynets j.nr. 1911-0014

Ved e-mail af 24. februar 2017 har Finanstilsynet sendt ovenstående udkast til lovforslag i høring og anmodet om Datatilsynets eventuelle bemærkninger.

Datatilsynet forudsætter, at persondatalovens¹ bestemmelser vil blive iagttaget i forbindelse med eventuelle behandlinger af personoplysninger, der vil ske som følge af lovforslagets regler.

Bekendtgørelsen giver derudover ikke umiddelbart Datatilsynet anledning til bemærkninger.

Datatilsynet skal for god ordens skyld gøre opmærksom på, at databeskyttelsesforordningen², som skal erstatte persondataloven, får virkning fra den 25. maj 2018.

Med venlig hilsen

Sissel Kristensen

¹ Lov nr. 429 af 31. maj 2000 om behandling af personoplysninger med senere ændringer

² Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) 2016/679 af 27. april 2016 om beskyttelse af fysiske personer i forbindelse med behandling af personoplysninger og om fri udveksling af sådanne oplysninger og om ophævelse af direktiv 95/46/EF.