



Finanstilsynet
Kontor for forbrugerspørgsmål og finansielle formidlere
Århusgade 110
2100 København Ø
Att.: Specialkonsulent Sussie Baltzersen

Dato: 21. december 2015

Sag: FO-15/11095-2

Sagsbehandler: /mrh

Direkte tlf.: +45 41 71 51 87

Høringssvar vedr. udkast til bekendtgørelse om god skik for boligkredit m.fl.

Forbrugerombudsmanden har med tak modtaget udkast til bekendtgørelse om god skik for boligkredit m.fl. i høring.

Forbrugerombudsmanden har følgende bemærkninger til udkastet:

Til § 10, stk. 2, om standardoplysninger der skal indgå i markedsføring af boligkreditaftaler

Af § 10, stk. 2, nr. 7, fremgår, at der i markedsføring af boligkreditaftaler, hvor det er relevant skal gives oplysning om afdragenes størrelse. Lignende formulering findes i artikel 11, stk. 2, litra g, i den danske oversættelse af boligkreditdirektivet (Direktiv 2014/17/EU af 4. februar 2014 om forbrugerkreditaftaler). I den franske version af direktivet anvendes ordene "les montants des versements", hvilket kan oversættes til "beløbet på betalingerne". I den engelske version af direktivet anvendes ordet "instalments", som kan oversættes til dansk med ordet "rater".

Ordet "rate" er også anvendt i den danske oversættelse af forbrugerkreditdirektivet (Direktiv 2008/48/EC af 23. april 2008) artikel 4, stk. 2, litra f, hvor der i den engelske version af direktivet står "instalments". I markedsføringslovens § 14 a, der implementerer forbrugerdirektivets artikel 4, er der i stk. 2, nr. 6 anvendt ordet "raternes".

Efter Forbrugerombudsmandens opfattelse er den danske oversættelse af boligkreditdirektivet på dette punkt derfor ikke korrekt, og ved implementering af direktivet i § 10 i udkast bekendtgørelse om god skik for boligkredit m.fl. bør derfor anvendes ordet "rate".

Hvorvidt det er ordet "afdrag" eller ordet "rate", der anvendes har også materiel betydning. Som bekendt består forbrugernes betaling for lånet (ydelsen) ikke kun af afdrag men også af renter og øvrige omkostninger. Følger det af lovgivningen, at forbrugeren kun skal have oplysning om afdragene, vil forbrugeren ikke få oplysning om hele den samlede ydelse (raten), som skal betales fx pr. måned.

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

**ERHVERVS- OG
VÆKSTMINISTERIET**

Medlem af International Consumer
Protection & Enforcement Network
(ICPEN)

Særligt tydeligt bliver uhensigtsmæssigheden ved at anvende ordet ”afdrag”, hvis der markedsføres et afdragsfrit lån til forbrugeren. Som bekendt skal forbrugeren normalt også betale ydelser (rater) på afdragsfrie lån. Sådan som § 10, stk. 2, nr. 7, i udkastet til den nye bekendtgørelse er formuleret, vil det betyde, at forbrugeren ikke skal have oplyst, hvad vedkommende skal betale pr. måned for det afdragsfrie lån.

Til § 10, stk. 3, om standardoplysninger der skal indgå i markedsføring af boligkreditaftaler

Det fremgår af § 10, stk. 3, at kreditoplysningerne i stk. 2 skal gives ved hjælp af et repræsentativt eksempel, som bygger på de standardforudsætninger, som fremgår af bilag 3 til den nye bekendtgørelse.

Kravet kan dog fraviges, jf. 2. pkt., hvis kreditgiver kun udbyder boligkreditter under andre forudsætninger end dem, der er nævnt i bilaget.

Af bilag 3 fremgår, at kreditbeløbet som standardforudsætning skal være på 1.000.000 kr.

Det er Forbrugerombudsmandens opfattelse, at intensionen med bestemmelsen må være at skabe gennemsigtighed på boligkreditmarkedet. Denne gennemsigtighed skabes ikke, hvis mange virksomheder kan benytte sig af undtagelsen i § 10, stk. 3, 2. pkt.

Der er også andre boligkreditudbydere i markedet end realkreditinstitutter. Sådanne boligkreditudbydere vil formentlig ikke udbyde lån på 1.000.000 kr., og derfor vil de kunne anvende undtagelsen i § 10, stk. 3, 2. pkt.

For at sikre at så mange boligkreditgivere som muligt anvender forudsætningerne i bilag 3, finder Forbrugerombudsmanden derfor, at kreditbeløbet i bilag 3 skal nedsættes til 500.000 kr.

Med venlig hilsen
På Forbrugerombudsmandens vegne

Mai Robrahn Hansen
Specialkonsulent, cand. jur.