



Finanstilsynet
Strandgade 29
1401 København K

Att.: Henrik Bruun Johannessen

Sendt pr. e-mail til hbj@fnet.dk

Dato: 23. november 2023

Sag: FO-23/08576-5

Sagsbehandler: /TEJ

Direkte tlf.: +45 41 71 52 93

Forbrugerombudsmandens høringssvar til Finanstilsynet vedrørende ændring af bekendtgørelse om god skik for boligkredit

Finanstilsynet har den 26. oktober 2023 sendt udkast til bekendtgørelse om god skik for boligkredit i høring hos Forbrugerombudsmanden.

Med udkastet ophæves bekendtgørelsens § 32, der lyder som følger:

”En boligkreditgiver skal udvise rimelig tilbageholdenhed med at indlede en tvangsauktion.”

En nyaffattelse af bestemmelsen forventes dog indført med en ny bestemmelse i kreditaftalelovens § 29 a, der i et fremsat lovforslag (L51) har følgende ordlyd:

”29 a. Kreditgiveren skal have passende politikker og procedurer, der sikrer, at der, hvor det er relevant, udvises rimelig tilbageholdenhed, inden der indledes en fyldestgørelsesprocedure. Politikkerne og procedurerne skal bl.a. tage hensyn til forbrugerens forhold og kan bl.a. bestå af følgende:

- 1) En fuldstændig eller delvis refinansiering af en kreditaftale.
- 2) Ændring af en kreditaftales eksisterende vilkår og betingelser, der bl.a. kan omfatte
 - a. forlængelse af kreditaftalen,
 - b. ændring af typen af kreditaftale,
 - c. udskydelse af betalingen af hele eller dele af afdraget i en periode,
 - d. ændring af rentesatsen,
 - e. betalingsfrihed i en periode,
 - f. delvis tilbagebetaling,
 - g. valutaomregning, og
 - h. delvis eftergivelse og gældskonsolidering.”

Forbrugerombudsmanden har ikke nogen bemærkninger til de pågældende ændringer eller det fremsendte udkast i øvrigt. Ændringerne af reglerne om god skik på området for boligkredit giver dog Forbrugerombudsmanden anledning til at gøre Finanstilsynet opmærksom på, at EU-Domstolen den 9. november 2023 har afsagt dom i sag nr. C-598/21, Všeobecná, vedrørende en forbrugerkreditaftale sikret ved pant i fast ejendom, der indeholdt et vilkår om førtidig ophævelse (*”acceleration clause”, ”forfaldsklausuler”, ”clausula cassatoria”*). I dansk ret findes

FORBRUGEROMBUDSMANDEN

Carl Jacobsens Vej 35
2500 Valby

Tlf. 41 71 51 51

CVR-nr. 10 29 48 19

EAN-nr. 5798000018006

FO@forbrugerombudsmanden.dk
www.forbrugerombudsmanden.dk

ERHVERVSMINISTERIET

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

vilkår om førtidig ophævelse bl.a. i tinglysningslovens § 42 a, stk. 2, samt tinglysningsbekendtgørelsens ”Almindelige betingelser (A)”, nr. 8, litra a, jf. tinglysningsbekendtgørelsens § 22, jf. bilag 1.

Den øverste domstol i Slovakiet havde stillet et præjudicielt spørgsmål vedrørende sådanne vilkårs overensstemmelse med bl.a. Rådets direktiv om urimelige kontraktvilkår (93/13/EØF), idet der i sagen var blevet iværksat et salg af en families bolig som følge af en betalingsforsinkelse med 1.106,50 EUR inden for det første år af kreditaftalens løbetid.

EU-Domstolen, der efterfølgende også har udgivet en pressemeddelelse om sagen,¹ besvarer bl.a. det præjudicielle spørgsmål som følger, jf. dommens præmis 90:

”[A]rtikel 3, stk. 1, artikel 4, stk. 1, artikel 6, stk. 1, og artikel 7, stk. 1, i direktiv 93/13, sammenholdt med chartrets artikel 7 og 38, skal fortolkes således, at disse bestemmelser er til hinder for en national lovgivning, hvorefter domstolskontrollen af, om et vilkår om førtidig ophævelse, der er indeholdt i en forbrugerkreditaftale, er urimeligt, ikke tager hensyn til den forholdsmæssige karakter af den mulighed, som den erhvervsdrivende har til at udøve den ret, som vedkommende har i henhold til dette vilkår, henset til kriterier, der bl.a. har sammenhæng med omfanget af forbrugerens misligholdelse af sine kontraktlige forpligtelser, såsom størrelsen af de afdrag, der ikke er blevet betalt, i forhold til størrelsen af den samlede kredit og til aftalens varighed, samt til muligheden for, at iværksættelsen af dette vilkår fører til, at den erhvervsdrivende kan foretage inddrivelse af de skyldige beløb i henhold til det nævnte vilkår ved salg af forbrugerens familiebolig uden nogen form for retslig procedure.”

Forbrugerombudsmanden har ikke foretaget en nærmere analyse af dommen og/eller dens eventuelle betydning for dansk ret. Forbrugerombudsmanden finder dog anledning til at gøre Finanstilsynet opmærksom på dommen, da den kan have betydning for de danske regler for forbrugerkreditaftaler, hvor der er aftalt sikkerhed i form af pant i fast ejendom. Ifølge EU-Domstolen må de betingelser, der fastsættes i national lovgivning således ikke skade den ret, som forbrugerne har i henhold til artikel 6, stk. 1, i direktivet om urimelige kontraktvilkår, hvorefter de ikke er bundet af vilkår, der vurderes at være urimelige, jf. samme doms præmis 88. Som nævnt indeholder bl.a. tinglysningslovens § 42 a, stk. 2, og tinglysningsbekendtgørelsens § 22, jf. bilag 1, ”Almindelige betingelser (A)”, vilkår om førtidig ophævelse i tilfælde af debtors, herunder forbrugerens, misligholdelse, men disse regler er ikke begrænset til forbrugerkreditaftaler. I relation til forbrugerkreditaftaler skal boligkreditgiveres anvendelse af sådanne forfaldsklausuler således fortsat fortolkes EU-konformt og i

¹ <https://curia.europa.eu/jcms/upload/docs/application/pdf/2023-11/cp230169en.pdf>. Se også Kommissionens meddelelse, *Vejledning til fortolkning og anvendelse af Rådets direktiv 93/13/EØF om urimelige kontraktvilkår i forbrugeraftaler*, (2019/C 323/04), med omtale af EU-Domstolens praksis forud herfor (afsnit 3.4.3).

overensstemmelse med såvel boligkreditdirektivet som direktivet om urimelige kontraktvilkår i forbrugeraftaler.

Med venlig hilsen
På Forbrugerombudsmandens vegne

Tej Vinberg
Fuldmægtig