Realkreditrådet
ASSOCIATION OF DANISH MORTGAGE BANKS

REALKREDIT FORENINGEN

Retsudvalget
Folketinget
Christiansborg
DK-1240 København K

15. januar 2010
S165 - D8321

L91 - Lov om Kreditaftaler - Brug af Oplysningsskema

Vi retter henvendelse i anledningen af, at lovudkastet kræver, at realkreditsektoren skal indføre et nyt oplysningsskema - "Bilag 2".

Pligten til at anvende et helt nyt oplysningsskema ved lån med pant i fast ejendom, og dermed realkreditlån, vil

- *Erstatte et meget velfungerende, fremtidsorienteret oplysningsskema - det europæiske oplysningsskema, ESIS*
- *Give et dårligere sammenligningsgrundlag og forvirre forbrugeren*
- *Skabe meget betydelig fortolkningstvivl og skabe uens praksis i realkreditinstitutterne til skade for brugeren*
- *Stride mod ånden i EU-lovgivningen på området. Både Sverige og Tyskland anlægger den holdning, som vi argumenterer for. Vi skal ikke have dansk enegang.*
- *Medføre helt unødvendige og betydelige sektoromkostninger til systemændringer og uddannelse*

Vi ønsker fremover fortsat at kunne anvende det sædvanlige europæiske oplysningsskema til realkreditlån.

Vi ønsker ikke et nyt europæisk oplysningsskema, som aldrig har været bestemt skulle anvendes til realkreditlån

I Justitsministeriets høringsnotat fremgår det, at ministeriet kun "umiddelbart" mener, at det nye skema skal indføres. Dette læser vi sådan, at der i ministeriet er åbenhed for at realkreditsektoren kan erstatte Bilag 2 med det eksisterende, målrettede, skema.

I det følgende bliver der redegjort nærmere for vores holdninger. Vi har tidligere taget afstand fra kravet om brug af Bilag 2 i både mindretalsudtalelserne i betænkning 1509/2009 og i vort fælles høringssvar.

Med venlig hilsen

Ane Arnth Jensen

Karsten Beltoft

A. Det foreslåede oplysningsskema ("Bilag 2") vil erstatte et meget velfungerende oplysningsskema - Det europæiske oplysningsblad, ESIS

Forslaget om ændring af kreditaftaleloven pålægger alle omfattede långivere at give forbrugerne et standardoplysningsskema angående lånet.

Realkreditbranchen er enig i sigtet med at give forbrugerne et standardoplysningsskema, der skaber grundlag for sammenligninger af tilbud fra forskellige udbydere. Derfor har alle danske realkreditinstitutter siden 2002 været tilsluttet den europæiske Code of Conduct for Home Loans. Code of Conduct indebærer, at vi skal anvende et standardoplysningsskema, Det Europæiske Oplysningsskema - kaldet **ESIS**. ESIS skal som led i efterlevelsen af Code of Conduct udleveres i tilknytning til afgivelse af lånetilbud om lån med pant i/til finansiering af fast ejendom.

ESIS har fungeret som inspiration for EU-Kommissionen ved udarbejdelsen af Bilag 2. Bilag 2 er dog skabt til at belyse lån, der netop **ikke** er knyttet til fast ejendom. Det virker derfor forkert, når man i Danmark foreslår at indføre en pligt til at bruge et oplysningsskema, som ikke er designet til at skulle dække realkreditlån.

Bilag 2 har betydelige mangler i forhold til belysning af realkreditlån:

- Bilag 2 er ikke rettet mod lån med pant i fast ejendom
- Bilag 2 giver anledning til betydelige fortolkningstvivl (jf. neden for)
- Bilag 2 forringer kvaliteten af de oplysninger, som forbrugeren modtager

Derudover vil pligten til at anvende et nyt oplysningsskema i praksis betyde, at sektoren ikke længere vil anvende ESIS.

Fremlæggelse af to skemaer - som dækker samme formål, men alligevel er forskellige - vil være til gene for forbrugeren og medføre at denne udsættes for et informationsoverload, som resulterer i mindre gennemsigtighed. Finanstilsynets regler om god skik indeholder desuden krav om et "**Tjekskema**". Det betyder, at der er tale om **3 skemaer** til forbrugeren.

En konsekvens af indførelse af Bilag 2 bliver derfor, at realkreditinstitutterne vil se sig nødsaget til at melde sig ud af Code of Conduct for Home Loans, det fælleseuropæiske initiativ på området for lån til fast ejendom. Et vellykket sektorinitiativ bliver derfor forkastet.

Manglende brug af ESIS vil forringe forbrugernes mulighed for at sammenligne boliglån på tværs af grænserne. ESIS er et yderst velfungerende skema specielt tilrettet lån med pant i fast ejendom. ESIS er også omdrejningspunktet for EU's arbejde omkring oplysninger til forbrugere, der skal optage boliglån. En ny undersøgelse fra EU-Kommissionen har netop konkluderet, at også forbrugerorganisationer finder, at ESIS er meget velfungerende. ESIS omfatter p.t. långivere i 21 EU-lande og blev allerede i 2001 anbefalet af EU-Kommissionen. EU-Kommissionen oplyser om Code of Conduct på deres hjemmeside[1]. **3.600** europæiske realkreditinstitutter har p.t. tilsluttet sig Code of Conduct og anvender dermed ESIS.

Selvom forbrugerkreditdirektivet helt eller delvis bliver brugt for realkreditlån i **Tyskland** og i **Sverige**, har man dér udvist fleksibilitet omkring skemaet. Vi mener derfor, at Folketinget - som lovgiverne altså har gjort det i Tyskland og vil gøre det i Sverige - bør give danske realkreditinstitutter frihed til at anvende ESIS i stedet for Bilag 2.

[1] http://ec.europa.eu/internal_market/finservices-retail/home-loans/code_en.htm

Det kan konkret ske ved blot at tilføje følgende stk. 10 til lovforslagets §7a:

> *stk. 10. For så vidt angår lån med pant i fast ejendom, der ydes på baggrund af obligationsudstedelse, kan långiver i stedet for Bilag 2 anvende Standardiseret Europæisk Informationsblad der følger af European Voluntary Code of Conduct on Home Loans.*

B. Krav om anvendelse af Bilag 2 i stedet for ESIS vil forringe forbrugernes mulighed for at foretage sammenligninger og skabe fortolkningstvivl – det belyses med nogle eksempler:

- "Betingelser for at udnytte kreditmuligheden" skal angives. Det er uklart hvad dette betyder i relation til realkreditlån, om der fx henvises til udbetalingsbetingelser, fastkursaftaler el. lign. Forskellige institutter kan fortolke forskelligt. Sammenligneligheden forringes dermed.

  I det Tjekskema, som i medfør af God Skik-reglerne skal udleveres til realkreditkunden, afgives der specifikke oplysninger om fx kurssikring. Oplysningen gives således allerede mere målrettet andetsteds.

- "Afdrag" skal angives, men ikke ydelser. Det forekommer mærkværdigt, at man skal angive afdrag, men ikke renter og bidrag, og kan formentlig tilskrives en oversættelsesfejl. I den nuværende form er oplysningen isoleret set ikke relevant eller dækkende for låntager. Låntager bør have oplyst den samlede ydelse.

- "Debitorrenten" skal angives, og det er specificeret hvordan den skal regnes ud. Modellen passer ikke til obligationsbaserede lån, der er rentetilpasningslån, altså en meget betydelig del af det samlede udlån.

- "Notarialgebyr" skal angives. Det er vildledende at henvise til et begreb, der ikke findes i Danmark eller dansk ret. Det er ikke relevant i Danmark ved optagelse af lån.

- Man skal svare "ja eller nej" til om der er fortrydelsesret. Realkreditlån er udtrykkeligt undtaget fra fortrydelsesretten af forskellige gennemarbejdede årsager. Kun at kunne svare nej efterlader forbrugerne med et fejlagtigt indtryk af, at der er fortrydelsesret ved visse typer realkreditlån.

- Vilkår for "førtidig tilbagebetaling" skal angives, og en beregningsmetode er foreskrevet. Beregningsmetoden passer ikke på realkreditlån, der indfries ved køb i markedet af de obligationer, der ligger til grund for lånet. Også dette aspekt beskrives grundigt i God Skik-reglernes Tjekskema, dels under "De væsentligste egenskaber ved det valgte lån" og dels under "opsigelsesvilkår for det valgte lån" og "Indfrielsesvilkår ved låneomlægning eller indfrielse". Bilag 2 giver ikke mulighed for, at adgangen til og mulighederne for førtidsindfrielse og/eller delvis nedbringelse kan beskrives for realkreditlån, da det samtidigt er fastlagt, at det ikke er tilladt at foretage tilføjelser til skemaet.

  Realkreditten er derudover ikke udtrykkeligt undtaget fra at skulle udfylde dette punkt, på trods af, at realkreditlån i selve loven er undtaget fra bestemmelsen om førtidig tilbagebetaling.

- Bilag 2 indeholder ikke pligt til at oplyse om klageadgang (bortset fra ved fjernsalg). Det gør ESIS. Skal man give denne oplysning separat, skal der udarbejdes et helt nyt bilag. Ifølge loven må Bilag 2 nemlig ikke suppleres med yderligere oplysninger. Alle ekstra oplysninger **skal** fremgå af et nyt dokument.

Generelle bemærkninger

- Realkreditlån kan ikke meningsfyldt sammenlignes direkte med øvrige forbrugskreditter. En direkte sammenligning er i bedste fald misvisende og kan for en forbruger lede til fejlslutninger i valg af låneprodukt.
- Bilag 2 retter sig ikke mod obligationsbaserede lån, som fx ikke kan fortrydes.
- Obligationsbaserede lån skal sammenlignes med obligationsbaserede lån.
- Bilag 2 må og kan ikke udfyldes ordentligt for så vidt angår oplysninger om, hvordan man indfrier eller nedbringer obligationsbaserede lån
- Sammenligningen mellem andre europæiske boliglån gøres vanskeligere, når man i Danmark anvender et andet skema, end det man gør i EU.

C. Krav om Bilag 2 i stedet for ESIS vil stride med ånden i EU-lovgivningen på området

- ESIS er standarden i EU for boliglån.
- I **Sverige** anvendes Bilag 2 ikke til boliglån ifølge forslag til ny lov der skal gennemføre forbrugerkreditdirektivet. I et regeringsnotat står der, at "blanketten [bilag 2] af naturlige årsager ikke er tilpasset denne typer kreditter ..."
- I **Tyskland** er der gennemført valgfrihed mellem at bruge bilag 2 eller ESIS til boliglån
- **EU-Kommissionen** arbejder fokuseret med ESIS. Senest har den afsluttet en stor undersøgelse med forbedringer af ESIS. Konklusionen var, at ESIS er meget velfungerende og kan blive endnu bedre. Det må forventes, at Kommissionen inden længe annoncerer nye initiativer omkring ESIS. Bliver ESIS lov for boliglån, hvilket bl. a. er det, som ligger i kortene, vil det betyde at man i Danmark skal genoptage brugen af ESIS, hvilket vil medføre unødige omkostninger for institutterne til procesændringer. Vi mener, at man bør fastholde brugen af ESIS i Danmark.
- Bilag 2 er også et europæisk initiativ, men problemet er, at man i Danmark blander tingene sammen til forvirring for forbrugere, sektor og andre.
- Hvorfor skal man i Danmark gå enegang i forhold til Tyskland og Sverige?

D. Krav om Bilag 2 i stedet for ESIS vil medføre helt unødvendige og betydelig sektoromkostninger til systemændringer og uddannelse

Kravet om det nye skema vil medføre krav om betydelige systemændringer i sektoren. Dette på et tidspunkt, hvor den digitale tinglysning i forvejen lægger et hårdt pres på sektorens systemudvikling.

Konklusion

Det ligger sektoren på sinde at give forbrugeren alle relevante oplysninger forud for aftaleindgåelsen. Sektoren ønsker heller ikke at reducere det informationsniveau, som Bilag 2 indfører, tværtimod.

Hensigten er blot, at disse informationer skal gives på den for forbrugeren bedst mulige måde, hvilket konkret også er den gennemprøvede måde, som sektoren p.t. arbejder efter, og som der arbejdes efter i EU-Kommissionen, Tyskland og Sverige.