



NOTAT

Finanstilsynet

23. januar 2017

J.nr.19881-0001

/AMV

Notat om status på fejloplysninger på prisportalen Tjek Boliglån

I forlængelse af lanceringen af prisportalen Tjek Boliglån, har Finanstilsynet fået henvendelser om 11 mulige fejl på Tjek Boliglån. Finanstilsynets gennemgang af disse har vist, at ud af de 11 potentielle fejl, kunne fire identificeres som egentlige fejl. To ud af de fire egentlige fejl skyldtes indberetningsfejl, én skyldes en teknisk fejl i udviklingen af prisportalen og den sidste fejl er af beregningsteknisk karakter.

Nedenfor gennemgås de 11 punkter.

Individuelle institutters opgørelse og indberetning af den effektive rente (3 henvendelser)

Finanstilsynet har fået oplyst, at den viste effektive rente for tre institutters lån afveg fra de øvrige institutters priser på en sådan måde, at dette kunne tyde på en fejl i institutternes indberetninger.

Finanstilsynet har været i dialog med de pågældende institutter, der har gennemgået deres indberetning for at undersøge, om der kan have været en fejl i opgørelsen. Hos ét institut blev der identificeret en teknisk fejl, der har medført en fejl i instituttets indberetning.

Instituttet har foretaget en ny indberetning og prisoplysningerne er opdateret på Tjek Boliglån i overensstemmelse hermed.

Opgørelse og indberetning af institutternes stiftelses- og løbende omkostninger (4 henvendelser)

Der har vist sig et behov for at uddybe fortolkningen af indberetningsvejledningens afgrænsning af, hvilke stiftelsesomkostninger der skal indberettes. Det skyldes, at der i fire tilfælde har været tvivl om, hvorvidt institutterne har udeladt omkostninger, der burde være oplyst på Tjek Boliglån, og om de indberettede omkostninger i øvrigt har været korrekte.

Finanstilsynet har over for arbejdsgruppen, der har udviklet og forberedt Tjek Boliglån, og institutterne uddybet, at kun omkostninger, der skal betales af kunden, skal indberettes. Dermed skal kun omkostninger, der er obligatoriske for kunden indgå i indberetningen og i beregningen af ÅOP (Årlig Omkostning i Procent). I det omfang en omkostning dækker over en ydelse, der er et tilvalg, og hvor omkostningen derfor ikke er obligatorisk, kan omkostningen udelades fra indberetningen.

Der er på den baggrund ikke identificeret fejl vedrørende institutternes indberetning af stiftelses- eller løbende omkostninger.

Forkert angivelse af kursskæring og manglende kursskæring hos ét institut

De fleste af de første indberetninger af eventuel kursskæring er opgjort i basispoint. Det er dog hensigten, at kursskæring skal opgøres i kurspoint.

Opgørelsen i kurspoint viser, hvor meget der lægges til eller trækkes fra kursen på obligationen, hvorimod basispoint opgør omkostningen som en hundrededel procent af obligationskursen. Kursskæring kan derfor opgøres som eksempelvis 0,2 kurspoint eller som 20 basispoint.

De er foretaget nye indberetninger, hvor kursskæring er angivet i kurspoint, og prisoplysningerne er opdateret på Tjek Boliglån i overensstemmelse hermed.

Manglende visning af et enkelt lån

Finanstilsynet blev i forbindelse med offentliggørelsen af Tjek Boliglån gjort opmærksom på, at ét enkelt instituts lån ikke fremgik af prisportalen. Instituttet skulle have ét låneprodukt vist på Tjek Boliglån.

På baggrund af henvendelsen gennemgik Finanstilsynets eksterne webureau, der har implementeret hjemmesiden, den kode, der ligger bag Tjek Boliglån. Webureauet fandt en fejl i koden, der medførte, at lån for det pågældende låneeksempel ikke blev vist på portalen.

Denne fejl er rettet og instituttets oplysninger bliver vist på Tjek Boliglån.

Beregning af ÅOP for lån med afdragsfrihed

For lån med afdragsfrihed har nogle realkreditinstitutter en prisstruktur, der medfører, at kunden betaler et tillæg til prisen, typisk i form af en forhøjet bidragssats, i den periode, hvor der ikke betales afdrag på lånet. Når perioden med afdragsfrihed udløber, falder prisen på lånet, fordi tillægget falder bort. Det har arbejdsgruppen ikke været opmærksom på i udviklingen af metoden for beregning af ÅOP, og der er derfor ikke taget højde for dette i beregningen af ÅOP for lån med afdragsfrihed.

Det fremgår derfor ikke af Tjek Boliglån, at tillægget til bidragssatsen på realkreditlån fjernes, når afdragsfriheden udløber. For et realkreditlån med 30 års løbetid, betyder det, at prisen på lånet i Tjek Boliglån er beregnet med en forhøjet bidragssats i de sidste 20 år af lånets løbetid. Eksempelvis er tillægget til bidragssatsen for afdragsfrihed for lån med en belåningsgrad på 80 pct. mellem 0,225 pct. - 0,33 pct.. ÅOP for disse lån fremstår derfor højere, end det egentlig er tilfældet.

Arbejdsgruppen er i gang med at ændre metoden for beregning af ÅOP for lån med afdragsfrihed. Ændringen forventes gennemført i løbet af februar.

Korrekt opgørelse af den effektive rente og rentespænd for banker

Der har været stillet spørgsmål om lån, hvor kunden er en del af bankens fordelsprogram, bør indgå i en banks indberetning, fordi kunder, der er med i bankens fordelsprogram, ofte kan opnå en lavere effektiv rente på lånet end kunder, der ikke er med i fordelsprogrammet.

Den effektive rente skal opgøres for alle lån, der lever op til de kriterier, der er fastsat af arbejdsgruppen i retningslinjerne for Tjek Boliglån, og som fremgår af indberetningsvejledningen. Af retningslinjerne og indberetningsvejledningen fremgår, at opgørelsen af den effektive rente ikke er afhængig af, om en kunde er med i et fordelsprogram eller ej, og dermed opnår en mere eller mindre favorabel rentesats på lånet. Disse lån sorteres ikke fra, da Tjek Boliglån skal vise prisen på de faktiske lån, som andre kunder har optaget, uafhængigt af, om kunden er med i instituttets fordelsprogram, eller om kunden eksempelvis har forhandlet sig til en favorabel rentesats.

Prisen (ÅOP) for bankers lån vises derfor også med et spænd på Tjek Boliglån, for at synliggøre, at prisen ikke nødvendigvis er ens for alle kunder.