

Fremsat den [7. april 2017] af erhvervsministeren (Brian Mikkelsen)

## 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)

#### § 1

I lov om finansiel virksomhed, jf. lovbekendtgørelse nr. 182 af 18. februar 2015, som senest ændret ved § 2 i lov nr. 60 af 16. januar 2017, foretages følgende ændringer:

1. I § 5, stk. 1, indsættes som nr. 53:

»53) Realkreditlignende lån: Et lån med en hovedstol på mindst 100.000 kr. og med en på forhånd aftalt løbetid, der har pant i en ejerbolig eller et fritidshus inden for 80 pct. af ejendommens værdi for ejerboliger og 75 pct. for fritidshuse.«

2. Efter § 48 indsættes:

»§ 48 a. § 53 b og § 53 c gælder også for pengeinstitutter, som yder realkreditlignende lån.

Stk. 2. § 53 d gælder også for pengeinstitutter, som yder realkreditlignende lån, når pengeinstituttet har varslet en forhøjelse af et rentetillæg.«

3. Efter § 53 a indsættes:

»§ 53 b. Et realkreditinstitut må ikke i løbende kundeforhold ændre renter, gebyrer, bidrag eller andet vederlag for realkreditlån til ugunst for forbrugeren uden et forudgående varsel på seks måneder.

Stk. 2. Et varsel efter stk. 1 skal indeholde en begrundelse for ændringen. Begrundelsen skal angive:

- 1) de forhold, der har udløst ændringen, og en henvisning til de dele af aftalegrundlaget, der indeholder hjemlen til at gennemføre ændringen, og
- 2) oplysning om de væsentligste forhold, der har haft betydning for ændringens omfang, og disse forholds skønnede andel af den samlede stigning.

Stk. 3. Et varsel efter stk. 1 skal endvidere indeholde følgende oplysninger:

- 1) Kursværdien af forbrugerens lån. Hvis kursen ikke er fast, skal realkreditinstituttet oplyse forbrugeren herom, og hvordan forbrugeren kan få oplyst den aktuelle kurs.
- 2) Oplysninger om, at forbrugeren har mulighed for at indfri lånet og omlægge det til et andet lån i samme institut eller hos en anden kreditgiver, samt under hvilke betingelser forbrugeren kan indfri lånet.
- 3) Oplysninger om, at andre kreditgivere kan findes på prisportaler drevet af private udbydere og på prisportalen for boliglån.

Stk. 4. Ved ændring af renter, bidrag og væsentlige ændringer i andet vederlag eller ved opkrævning af et nyt vederlag skal varslet ske til forbrugeren på papir eller andet varigt medium. Varslet skal være kommet frem til forbrugeren senest seks måneder før ændringen træder i kraft.

*Stk. 5.* Stk. 1, 3 og 4 gælder ikke ændringer, der er begrundet i udefrakommende forhold, som realkreditinstituttet ikke har indflydelse på.

**§ 53 c.** Et realkreditinstitut kan kun gøre en ændring af renter, gebyrer, bidrag eller andet vederlag gældende, hvis realkreditinstituttet har iagttaget § 53 b, stk. 1, 2 og 4, jf. dog stk. 2.

*Stk. 2.* Stk. 1 gælder ikke for uvæsentlige stigninger i gebyrer og andet vederlag end renter og bidrag.

**§ 53 d.** Når et realkreditinstitut har varslet en forbruger en forhøjelse af et bidrag, jf. § 53 b, stk. 1, og forbrugeren har opsagt det pågældende realkreditlån inden seks måneder fra den dag, hvor varslet er kommet frem, må realkreditinstituttet ikke opkræve gebyrer i forbindelse med indfrielsen af det pågældende realkreditlån. Realkreditinstituttet kan dog opkræve halvdelen af de gebyrer, der opkræves i forbindelse med en obligationshandel til brug for indfrielse af realkreditlånet. Realkreditinstituttet er forpligtet til at gennemføre obligationshandlen på forbrugers anmodning.

*Stk. 2.* Når et realkreditinstitut yder en forbruger et lån til brug for indfrielse af et realkreditlån eller realkreditlignende lån i tilfælde, hvor forbrugeren har opsagt det pågældende lån som følge af en varslet forhøjelse af bidrag eller rentetillæg inden for seks måneder fra den dag, hvor varslet kom frem, må det modtagende realkreditinstitut kun opkræve halvdelen af de gebyrer, der opkræves i forbindelse med en obligationshandel.«

**4.** I § 152 g indsættes efter stk. 2 som nye stykker:

»*Stk. 3.* Stk. 2, 1. pkt., gælder ikke ved indlæggelse eller udbetaling af et lån i et register, hvor lånet ydes til indfrielse af et realkreditlån ydet af et realkreditinstitut eller et lån, der indgår i et register i et andet pengeinstitut med tilladelse til at udstede særligt dækkede obligationer. Lån efter 1. pkt. må på det tidspunkt, hvor lånet skal indlægges i registret eller udbetales, maksimalt udgøre et beløb svarende til indfrielsesbeløbet og omkostningerne i forbindelse med indfrielse og ydelse af lån.

*Stk. 4.* For lån omfattet af stk. 3 kan det modtagende pengeinstitut bevilge en afdragsfri periode, såfremt der er påbegyndt en afdragsfri periode i det afgivende institut. Perioden nævnt i § 4, stk. 2, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. omfatter både den allerede passerede afdragsfri periode i det afgivende institut og den ny afdragsfri periode i det modtagende institut.

*Stk. 5.* For lån omfattet af stk. 3 er det afgivende institut forpligtet til at give det modtagende institut oplysninger om den allerede passerede afdragsfri periode for det pågældende lån, hvis låntager har samtykket hertil.«

Stk. 3-7 bliver herefter stk. 6-10.

**5.** I § 373, *stk. 2*, ændres »§ 152 g, stk. 1, 1. og 3. pkt., stk. 2 og stk. 4, 1. pkt.,« til: »§ 152 g, stk. 1, 1. og 3. pkt., stk. 2-5 og stk. 7, 1. pkt.,«.

## § 2

I lov om ejendomskreditselskaber, jf. lovbekendtgørelse nr. 1078 af 5. juli 2016, som ændret ved § 9 i lov nr. 1549 af 13. december 2016, foretages følgende ændringer:

**1.** I § 1 a indsættes som nr. 3:

»3) Realkreditlignende lån: Et lån med en hovedstol på mindst 100.000 kr. og med en på forhånd aftalt løbetid, der har pant i en ejerbolig eller et fritidshus inden for 80 pct. af ejendommens værdi for ejerboliger og 75 pct. for fritidshuse.«

2. Efter § 8 b indsættes:

»§ 8 c. Et ejendomskreditselskab må ikke i løbende kundeforhold ændre renter, gebyrer, eller andet vederlag for realkreditlignende lån til ugunst for forbrugeren uden et forudgående varsel på seks måneder.

*Stk. 2.* Et varsel efter stk. 1 skal indeholde en begrundelse for ændringen. Begrundelsen skal angive:

- 1) de forhold, der har udløst ændringen, og en henvisning til de dele af aftalegrundlaget, der indeholder hjemlen til at gennemføre ændringen, og
- 2) oplysning om de væsentligste forhold, der har haft betydning for ændringens omfang, og disse forholds skønnede andel af den samlede stigning.

*Stk. 3.* Et varsel efter stk. 1 skal endvidere indeholde følgende oplysninger:

- 1) Kursværdien af forbrugerens lån. Hvis kursen ikke er fast, skal ejendomskreditselskabet oplyse forbrugeren herom, og hvordan forbrugeren kan få oplyst den aktuelle kurs.
- 2) Oplysninger om, at forbrugeren har mulighed for at indfri lånet og omlægge det til et andet lån i samme ejendomskreditselskab eller hos en anden kreditgiver samt under hvilke betingelser, forbrugeren kan indfri lånet.
- 3) Oplysninger om, at andre kreditgivere kan findes på prisportaler, drevet af private udbydere og på prisportalen for boliglån.

*Stk. 4.* Ved ændring af renter, ved væsentlige ændringer i andet vederlag eller ved opkrævning af et nyt vederlag skal varslet ske til forbrugeren på papir eller andet varigt medium. Varslet skal være kommet frem til forbrugeren senest seks måneder før ændringen træder i kraft.

*Stk. 5.* Stk. 1, 3 og 4 gælder dog ikke ændringer, der er begrundet i udefrakommende forhold, som ejendomskreditselskabet ikke har indflydelse på.

§ 8 d. Et ejendomskreditselskab kan kun gøre en ændring af renter, gebyrer eller andet vederlag gældende, hvis ejendomskreditselskabet har iagttaget § 8 c, stk. 1, 2 og 4, jf. dog stk. 2.

*Stk. 2.* Stk. 1 gælder ikke for uvæsentlige stigninger i gebyrer og andet vederlag end renter.

§ 8 e. Når et ejendomskreditselskab har varslet en forbruger en forhøjelse af et rentetillæg, jf. § 8 c, stk. 1, og forbrugeren har opsagt det pågældende realkreditlignende lån inden seks måneder fra den dag, hvor varslet er kommet frem, må ejendomskreditselskabet ikke opkræve gebyrer i forbindelse med indfrielsen af det pågældende realkreditlignende lån. Ejendomskreditselskabet kan dog opkræve halvdelen af de gebyrer, der opkræves i forbindelse med en obligationshandel til brug for indfrielse af det realkreditlignende lån.

*Stk. 2.* Når et ejendomskreditselskab yder en forbruger et realkreditlignende lån til brug for indfrielse af et realkreditlån eller realkreditlignende lån i tilfælde, hvor forbrugeren har opsagt det pågældende lån som følge af en varslet forhøjelse af bidrag eller rentetillæg inden for seks måneder fra den dag, hvor varslet kom frem, må det modtagende ejendomskreditselskab kun opkræve halvdelen af de gebyrer, der opkræves i forbindelse med en obligationshandel.«

### § 3

I lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 959 af 21. august 2015, som ændret ved § 8 i lov nr. 1563 af 15. december 2015 og § 3 i lov nr. 1721 af 27. december 2016, foretages følgende ændringer:

1. I § 4 indsættes som *stk. 3* og *stk. 4*:

»Stk. 3. For lån omfattet af § 7, stk. 2, kan det modtagende institut bevilge en afdragsfri periode, såfremt der er påbegyndt en afdragsfri periode i det afgivende institut. Perioden nævnt i stk. 2 omfatter både den allerede passede afdragsfri periode i det afgivende institut og den ny afdragsfri periode i det overtagende institut.

Stk. 4. For lån omfattet af § 7, stk. 2, er det afgivende institut forpligtet til at give det modtagende institut oplysninger om den allerede passede afdragsfri periode for det pågældende lån, hvis kunden har samtykket hertil.«

2. I § 7, stk. 1, 1. pkt., indsættes efter »foranstående lån«: »i andre realkreditinstitutter samt foranstående lån, der indgår i et register i et pengeinstitut med tilladelse til at udstede særligt dækkede obligationer«.

3. I § 7 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

»Stk. 2. Lån omfattet af § 33 a eller § 33 b kan uanset § 5 ydes ud over lånegrænsen til indfrielse af et realkreditlån ydet af et andet realkreditinstitut eller et lån, der indgår i et register i et pengeinstitut med tilladelse til at udstede særligt dækkede obligationer. Lån efter 1. pkt. udmåles med et kontantprovenu maksimalt svarende til indfrielsesbeløbet og omkostningerne i forbindelse med indfrielse og ydelse af lån.«

Stk. 2-4 bliver herefter stk. 3-5.

4. I § 7, stk. 2, der bliver stk. 3, ændres »stk. 1« til: »stk. 1 og 2«.

## § 4

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. juli 2017.

Stk. 2. § 1, nr. 2 og 3, og § 2 finder anvendelse for realkreditinstitutters, pengeinstitutters og ejendomscreditselskabers varsling af ændring af renter, gebyrer, bidrag eller andet vederlag for realkreditlån eller realkreditlignende lån og opkrævning af gebyrer for indfrielse af realkreditlån, der er opsagt inden for seks måneder efter en varsling af et forhøjet bidrag, der finder sted efter lovens ikrafttræden.

Stk. 3. § 1, nr. 4, finder anvendelse ved indlæggelse eller udbetaling af et lån i et register med henblik på indfrielse af et realkreditlån eller et lån, der indgår i et register i et andet pengeinstitut med tilladelse til at udstede særligt dækkede obligationer, når lånet indlægges eller udbetales efter lovens ikrafttræden.

Stk. 4. § 3 finder anvendelse for lån optaget med henblik på indfrielse af et andet realkreditlån eller et lån, der indgår i et register i et andet pengeinstitut med tilladelse til at udstede særligt dækkede obligationer, når det nye lån optages efter lovens ikrafttræden.

## § 5

Stk. 1. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland, jf. dog stk. 2 og 3.

Stk. 2. §§ 1, 2 og 3 kan ved kongelig anordning sættes helt eller delvis i kraft for Grønland med de ændringer, som de grønlandske forhold tilsiger.

Stk. 3. §§ 1 og 2 kan ved kongelig anordning sættes helt eller delvis i kraft for Færøerne med de ændringer, som de færøske forhold tilsiger.

# *Bemærkninger til lovforslaget*

## *Almindelige bemærkninger*

### *Indholdsfortegnelse*

1. Indledning
2. Lovforslagets hovedpunkter
  - 2.1. Skærpede krav i forbindelse med varsling af prisstigninger
    - 2.1.1. Varslingsperioden
    - 2.1.2. Krav til udbygget begrundelse
    - 2.1.3. Krav om supplerende oplysninger
    - 2.1.4. Konsekvenser af mangelfuld varsling
  - 2.2. Forbud mod opkrævning af indfrielsesgebyrer
  - 2.3. Bedre mulighed for flytning af lån i tilfælde, hvor lånegrænsen er overskredet
    - 2.3.1. Baggrund
    - 2.3.2. Flytning af lån til realkreditinstitutter
    - 2.3.3. Flytning af lån til pengeinstitutter
3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige
4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet
5. Administrative konsekvenser for borgerne
6. Miljømæssige konsekvenser
7. Forholdet til EU-retten
8. Høring
9. Sammenfattende skema

### *1. Indledning*

Realkreditsystemet er afgørende for det samlede udbud af finansiering af fast ejendom for husholdninger og virksomheder. Realkreditsystemet understøtter den økonomiske aktivitet i Danmark ved at yde billig finansiering til husholdninger og virksomheder. Det er væsentligt, at realkreditsystemet er velfungerende, og at der er gennemsigtighed og mobilitet på markedet.

I foråret 2016 varslede en række realkreditinstitutter stigninger i bidragssatserne på realkreditlån. Det medførte en intensivering af debatten om realkreditinstitutternes muligheder for at hæve priserne på allerede udstedte realkreditlån, gennemsigtigheden i forbindelse med sådanne prisstigninger og låntagernes muligheder for at skifte realkreditinstitut.

På baggrund af den politiske debat om realkreddittens stigende bidragssatser nedsatte erhvervs- og vækstministeren *Ekspertudvalget om gennemsigtighed og mobilitet på realkreditmarkedet*. Udvalget fik til opgave at se på mulighederne for at styrke gennemsigtighed og mobilitet på realkreditmarkedet og komme med anbefalinger til nødvendige justeringer af reglerne for realkredit. Udvalget afleverede sin rapport til erhvervs- og vækstministeren den 16. september 2016.

I rapporten kom udvalget med i alt syv anbefalinger som havde til formål at øge mobiliteten og gennemsigtheden på realkreditmarkedet. Der var i udvalget enighed om alle anbefalinger, bortset fra anbefalingen vedrørende forbud mod opkrævning af gebyrer i varslingsperioden.

Den 26. januar 2017 indgik regeringen en aftale med Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti, Radikale Venstre og Socialistisk Folkeparti om øget gennemsigthed og mobilitet på realkreditmarkedet. Aftalens initiativer gennemfører udvalgets anbefalinger i al væsentlighed. Derudover aftaltes det, at man skal sikre bedre muligheder for at flytte realkreditinstitut, når lånegrænserne er overskredet.

Det følger af den politiske aftale, at realkreditinstitutternes, pengeinstitutternes og ejendomskreditselskabernes begrundelser for prisstigninger skal være mere gennemsigtige. Institutternes varsling af ændringer i bidrag, rentetillæg og gebyrer skal dels begrunde hvilke forhold, der har udløst stigningen, og dels forklare de væsentligste forhold, der har haft betydning for ændringens omfang samt den skønnede forholdsmæssige andel, disse udgør af den samlede stigning.

Det følger endvidere af den politiske aftale, at låntagerne skal have længere tid til at reagere på stigende priser på lån. Varslingsperioden for stigninger i bidrag, rentetillæg eller gebyrer skal derfor øges fra tre måneder til seks måneder.

Efter den politiske aftale skal stigninger i bidrag og rentetillæg m.v. kun kunne effektueres, hvis de er fyldestgørende begrundet. Det vil konkret betyde, at annoncerede bidragsstigninger og stigninger i rentetillæg ikke skal kunne træde i kraft, med mindre reglerne er overholdt. Dette gælder bortset fra uvæsentlige stigninger i andet vederlag end bidrag og rentetillæg.

Der skal endvidere efter den politiske aftale gives flere oplysninger til låntagerne ved varsling af prisstigninger. Disse supplerende oplysninger omfatter oplysninger om kursværdien af kundens lån. Der skal endvidere gives oplysning om, at låntageren har mulighed for at indfri lånet og omlægge det til et andet lån i samme institut eller hos en anden låneudbyder, og at oplysninger om andre lånuudbydere kan findes på prisportaler drevet af private udbydere og på prisportalen for boliglån.

I den politiske aftale er der enighed om, at det ikke skal være tilladt at opkræve indfrielsesgebyr i varslingsperioden ved forhøjelse af bidragsats i et realkreditinstitut og ved forhøjelse af rentetillæg ved realkreditlignende lån i et pengeinstitut. Der skal endvidere ikke kunne opkræves mere end halvdelen af summen af kurtage og kursskæring ved indfrielse af lån i varslingsperioden ved forhøjelse af bidragsats i et realkreditinstitut og ved forhøjelse af rentetillæg ved realkreditlignende lån i et pengeinstitut.

Det fremgår endvidere af den politiske aftale, at låntagere, såvel private som erhvervs kunder, skal kunne flytte til et andet institut ved konvertering eller låneomlægning, selv om lånet overskrider lånegrænserne. Lovgivningen giver i dag ikke låntager mulighed for at flytte hele sit realkreditlån over i et andet realkreditinstitut, hvis lånegrænsen er overskredet. Denne bestemmelse begrænser mobiliteten på realkreditmarkedet og kan fjernes, idet en ændring af lovgivningen ikke vil øge den samlede risiko i realkreditsektoren.

På den baggrund ændres lovgivningen således, at såvel private som erhvervs kunder kan flytte deres realkreditlån eller lignende lån i et pengeinstitut til et andet institut, selvom lånegrænsen er overskredet.

Hertil kommer, at der i den politiske aftale er enighed om at øge gennemsigtigheden i forhold til kursskæring samt sikre mere gennemsigtighed om fordelingen af omkostninger i lånetilbud. Disse initiativer vil blive gennemført ved ændringer af erhvervsministerens bekendtgørelse om god skik for boligkredit.

Det fremgår også af den politiske aftale, at aftaleparterne vil følge, om prisportalen (Tjek Boliglån på Penge- og Pensionspanelets hjemmeside) virker efter hensigten, og at Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen i samarbejde med Forbrugerombudsmanden én gang årligt vil redegøre for udviklingen i bidragssatser, rentetillæg mv. og i de markedsforhold, som institutterne agerer i.

Endelig er der tilslutning til at ophæve aftalen mellem Erhvervsministeriet og FinansDanmark om, at der skal tilbydes Cita-baserede realkreditlån, hvis der udbydes Cibor-baserede realkreditlån (Cita-aftalen). Siden aftalen blev indgået er der indført EU-regulering af benchmarkrenter, herunder Ciborrenten, der adresserer de hensyn som aftalen dækkede.

## *2. Lovforslagets hovedpunkter*

### *2.1. Skærpede krav i forbindelse med varsling af prisstigninger*

#### *2.1.1. Varslingsperioden*

##### *2.1.1.1. Gældende ret*

Det følger af § 7, stk. 4, i den gældende bekendtgørelse om god skik for boligkredit, at ændringer af renter i boligkreditaftaler til ugunst for forbrugeren ikke må finde sted uden et forudgående varsel, der ikke må være kortere end en måned. Ændringer af gebyrer, bidrag eller andet vederlag for boligkreditaftaler kan ikke finde sted uden et varsel på tre måneder. Bekendtgørelsen er udstedt med hjemmel i § 43, stk. 2 og 3, i lov om finansiel virksomhed og § 7, stk. 2, i lov om finansielle rådgivere og boligkreditformidlere.

##### *2.1.1.2. Erhvervsministeriets overvejelser*

Lovforslaget skal sikre forbrugerne bedre tid til at overveje og eventuelt træffe beslutning om at skifte institut i tilfælde af stigende bidragssats eller lignende. En seks måneders varslingsperiode sikrer en balance mellem, at låntagerne har tid til at overveje konsekvenserne af en omkostningsstigning og institutternes mulighed for at justere indtjeningen, når markedsforholdene ændres. Forbrugeren vurderes med en seks måneders varslingsperiode at få tilstrækkelig tid til at overveje, om forbrugeren fortsat ønsker at være kunde i det pengeinstitut, realkreditinstitut eller ejendoms kreditgiver, der har varslet en stigning af renter, bidrag, gebyrer eller andet vederlag.

##### *2.1.1.3. Forslagets indhold*

Det foreslås, at ændringer af renter, gebyrer, bidrag eller andet vederlag for realkreditlån til ugunst for forbrugeren ikke må finde sted uden et forudgående varsel på seks måneder.

### *2.1.2. Krav til udbygget begrundelse*

#### *2.1.2.1. Gældende ret*

Det følger af § 7, stk. 4, i bekendtgørelse om god skik for boligkredit, at et varsel om ændringer af renter, gebyrer, bidrag eller andet vederlag i boligkreditaftaler skal indeholde en begrundelse for ændringen.

Bestemmelsen medfører efter Finanstilsynets praksis, at en begrundelse skal indeholde oplysning om de forhold, der har ført til en beslutning om at hæve et vederlag. Der er derimod ikke en forpligtelse til f.eks. at nævne de rammebetingelser, som f.eks. samarbejdsaftaler eller andre forhold, der har betydning for størrelsen af vederlagsforhøjelsen.

#### *2.1.2.2. Erhvervsministeriets overvejelser*

I dag skal et institut kun forholde sig til, hvilken faktor der udløser stigningen i bidraget eller rentetillægget, men ikke redegøre for alle faktorer, der er bestemmende for stigningen, eller for hvor meget faktorerne påvirker stigningens samlede omfang. Med henblik på at øge gennemsigtigheden skal der stilles større krav til begrundelserne for stigninger i bidrag, rentetillæg eller gebyrer på realkreditlån eller realkreditlignende lån.

Samtidig sikrer de skærpede krav til begrundelse, at forbrugerne får mulighed for at vurdere, om realkreditinstituttet, pengeinstituttet eller ejendomskreditselskabet har aftalemæssig hjemmel til at hæve vederlaget på et realkreditlån eller et realkreditlignende lån.

#### *2.1.2.3. Forslagets indhold*

Det foreslås at skærpe kravene til varsling af ændringer i renter, gebyrer, bidrag eller andet vederlag. Et varsel skal indeholde en begrundelse. Begrundelsen skal angive alle de forhold, der har udløst ændringen, og henviser til de dele af aftalegrundlaget, der indeholder hjemlen til at gennemføre ændringen. Begrundelsen skal endvidere indeholde oplysning om de væsentligste forhold, der har haft betydning for ændringens omfang, og disse forholds skønnede andel af den samlede stigning. Eksempelvis skal det oplyses, hvis samarbejdsaftaler eller andre forhold har betydning for størrelsen af forhøjelsen.

### *2.1.3. Krav om supplerende oplysninger*

#### *2.1.3.1. Gældende ret*

Det følger af § 7, stk. 4, i bekendtgørelse om god skik for boligkredit, at et varsel om ændringer af renter, gebyrer, bidrag eller andet vederlag i boligkreditaftaler skal indeholde en begrundelse for ændringen. Hvis forbrugeren har ret til at opsige en aftale, skal dette fremgå af varslet, og det skal fremgå, under hvilke betingelser forbrugeren kan opsige aftalen.

Der er derimod ikke krav om, at forbrugere skal have oplysning om kursværdien på forbrugers lån eller oplysning, hvor forbrugeren kan finde oplysning om andre långivere.

#### *2.1.3.2. Erhvervsministeriets overvejelser*

Forbrugerne er i forbindelse med varsling af prisforhøjelser særligt modtagelige over for information om muligheden for at skifte udbyder og motiverede for at handle på baggrund heraf.

Derfor bør informationen til låntagerne udvides i disse situationer, så forbrugerne sikres bedre mulighed for at vurdere, om det kan betale sig at skifte til en anden långiver. Samtidig bør forbrugeren have oplysning om, hvordan forbrugeren kan finde en anden långiver.



### *2.1.3.3. Forslagets indhold*

Det foreslås, at forbrugeren i forbindelse med varslingen skal have oplysning om kursværdien af sit lån, og at forbrugeren har mulighed for at indfri lånet og omlægge det til et andet lån i samme institut eller hos en anden kreditgiver. Forbrugeren skal endelig have oplysning om, at andre lånudbydere kan findes på prisportaler drevet af private udbydere og på prisportalen for boliglån (Tjek Boliglån på Penge- og Pensionspanelets hjemmeside).

### *2.1.4. Konsekvenser af mangelfuld varsling*

#### *2.1.4.1. Gældende ret*

Det fremgår ikke af de gældende regler, hvilken konsekvens det har for institutternes ændring af renter, bidrag, gebyrer og andet vederlag i boligkreditaftaler, at varslingsreglerne ikke er overholdt.

#### *2.1.4.2. Erhvervsministeriets overvejelser*

Mangelfuld varsling og begrundelse skal have økonomiske konsekvenser for institutterne. Derfor skal kun korrekt varslede og begrundede stigninger i bidrag og rentetillæg kunne opkræves med henblik på at understøtte reglernes overholdelse.

Forbrugere skal således ikke kunne blive opkrævet et forhøjet bidrag, hvis dette ikke er varslet korrekt.

Det er endvidere vigtigt at sikre, at det står klart, hvad virkningen af en mangelfuld varsling er, og dermed undgå den usikkerhed, der ellers ville foreligge, indtil et ankenævn, herunder f.eks. Pengeinstitutkanenævnet eller Realkreditankenævnet, eller en domstol havde fastslået denne.

#### *2.1.4.3. Lovforslagets indhold*

Det foreslås at indføre en ny regel, som fastslår konsekvensen af, at et realkreditinstitut, pengeinstitut eller en boligkreditgiver ikke iagttager reglerne om varsling af prisstigninger. Det skal således fastslås, at en sådan kreditgiver ikke kan gøre en ændring af renter, gebyrer, bidrag eller andet vederlag for realkreditlån eller et realkreditlignende lån gældende, hvis denne ikke har iagttaget en række af de foreslåede varslingsregler.

En mangelfuld varsling skal således medføre, at kreditgiver må varsle en prisstigning på ny, hvis den skal kunne gøres gældende.

Et realkreditinstitut, pengeinstitut eller et ejendomskreditselskab skal således ikke kunne opkræve stigninger i renter, gebyrer, bidrag eller andet vederlag, hvis instituttet ikke har givet forbrugeren et rettidigt varsel og med en begrundelse. Hvis et institut har opkrævet prisstigninger i tilfælde, hvor disse forhold ikke har været iagttaget, skal disse beløb tilbagebetales hurtigst muligt.

Et realkreditinstitut, pengeinstitut eller et ejendomskreditselskab skal endvidere ikke kunne opkræve stigninger i renter, bidrag, væsentlige ændringer i andet vederlag eller nyt vederlag, hvis instituttet ikke har givet forbrugeren varslet på papir eller andet varigt medium. Hvis et institut har opkrævet prisstigninger i tilfælde, hvor dette forhold ikke har været iagttaget, skal dette beløb tilbagebetales hurtigst muligt.

Det er ikke en betingelse for opkrævning af varslede prisstigninger, at varslet har indeholdt de supplerende oplysninger påkrævet efter det foreslåede § 53 b, stk. 4, og § 8 c, stk. 3, idet det vurderes, at det vil være tilstrækkeligt til at sikre efterlevelsen af disse bestemmelser, at manglende overholdelse af disse bestemmelser kan sanktioneres med en påtale eller påbud fra Finanstilsynet.

## *2.2. Forbud mod opkrævning af indfrielsesgebyrer*

### *2.2.1. Gældende ret*

Der er i dag ikke forbud mod at opkræve indfrielsesgebyrer, selvom et pengeinstitut, et realkreditinstitut eller et ejendomscreditselskab hæver bidraget eller et rentetillæg.

### *2.2.2. Erhvervsministeriets overvejelser*

Det er i dag forbundet med en række omkostninger at skifte fra f.eks. et realkreditinstitut til et andet realkreditinstitut. Det fremgår af Rapporten fra ekspertudvalget om gennemsigtighed og mobilitet på realkreditmarkedet, at indfrielsesomkostningerne til det realkreditinstitut, hvor en forbruger ønsker at indfri sit lån, vil kunne udgøre 2.920 kr. for et fastforrentet obligationslån på 2 %, der indfries ved indlevering af obligationer.

Disse skifteomkostninger vil kunne hæmme mobiliteten på markedet for realkreditlån og realkreditlignende lån.

Adgangen til at opkræve gebyrer i forbindelse med indfrielse af lån bør begrænses, når indfrielsen sker i forbindelse med en forhøjelse af bidraget eller et rentetillæg. Det vil ved forhøjelser af bidrags-satser mv. nedbringe omkostningerne for privatkunder ved at skifte institut og bidrage til at øge mobiliteten på realkreditmarkedet.

### *2.2.3. Lovforslagets indhold*

Det foreslås, at der indsættes et forbud mod, at et realkreditinstitut, et pengeinstitut og et ejendomscreditselskab opkræver gebyrer i forbindelse med indfrielsen af et lån, når instituttet har varslet en forhøjelse af bidraget eller rentetillægget. Det er en betingelse, at forbrugeren har opsagt det pågældende realkreditlån eller realkreditlignende lån inden seks måneder fra den dag, hvor varslet er kommet frem til forbrugeren.

Det er dog muligt at opkræve halvdelen af de gebyrer, der opkræves i forbindelse med en obligationshandel til brug for indfrielse af et lån. Dette gælder uanset, om denne obligationshandel foretages af den långiver, hvor forbrugeren havde optaget det lån, som nu indfries, eller om obligationshandlen foretages hos den långiver, som forbrugeren ønsker at skifte til.

## *2.3. Bedre mulighed for flytning af lån i tilfælde, hvor lånegrænsen er overskredet*

### *2.3.1. Baggrund*

Ultimo 2016 er der ydet knap 1.150.000 realkreditlån til ejerboliger for i alt 1.500 mia. kr.

Ca. 250.000 realkreditlån til ejerboliger har ultimo 2016 en belåningsgrad, hvor en del af lånet ligger udover 80 pct., som er lånegrænsen for ejerboliger til helårsbrug. Det svarer antalsmæssigt til mere end hvert femte lån. Opgjort efter restgæld er der tale om, at lån for ca. 360 milliarder kroner svarende til næsten en fjerdedel af udlånet til ejerboliger til helårsbrug har en del af lånet liggende ud over lånegrænsen. Heraf ligger lån for 150 milliarder kroner med en del af lånet helt ud over en belåningsgrad på 90 pct.

I dag er det ikke muligt for låntagerne at flytte sådanne lån, der overskrider lånegrænsen, fuldt ud over i et andet realkreditinstitut, men kun den del der holder sig inden for lånegrænsen. Den resterende del af lånet skal ved institutskifte derfor nedbringes ekstraordinært. Det skyldes, at for det modtagende institut er der tale om et nyt lån, der skal overholde belåningsgrænserne for realkreditbelåning. Nedbringelsen kan eventuelt ske ved at indfri den overskydende del med et nyt pengeinstitutlån. Udgifterne forbundet med et nyt pengeinstitutlån til indfrielse af den yderste og mest risikable del af realkreditlånet kan imidlertid være af en sådan størrelse, at det ikke samlet set vil kunne betale sig for kunden at indfri den yderste del af realkreditlånet for at opnå et billigere realkreditlån i et andet institut. I en sådan situation vil låntager kunne være fastlåst i sit eksisterende realkreditinstitut.

Med lovforslaget bliver det fremadrettet muligt for realkreditinstitutterne at yde lån, der overskrider lånegrænsen. Låntager behøver derved ikke nødvendigvis at indfri den yderste og mest risikable del af realkreditlånet, der overskrider lånegrænsen, hvis låntager ønsker at skifte realkreditinstitut. Herved forbedres mulighederne for mobilitet på realkreditmarkedet for låntagerne.

Lovforslaget omhandler også realkreditlån til erhvervs kunder, som derved opnår tilsvarende bedre mobilitetsmuligheder, hvis det eksisterende lån overskrider lånegrænsen for realkreditlån.

Ultimo 2016 er der ydet knap 167.000 realkreditlån til erhverv for i alt knap 1.160 mia. kr.

På erhvervsområdet gælder mere differentierede lånegrænser på 60, 70 og 80 pct. af pantets værdi. For erhvervslån med en lånegrænse på 60 pct. ligger ultimo 2016 mere end 9.000 realkreditlån svarende til næsten hvert fjerde lån med en del af lånet ud over denne lånegrænse. Opgjort efter restgæld er der tale om ca. 30 pct. eller lån for et beløb svarende til mere end 100 mia. kr.

For erhvervslån med en lånegrænsen på 70 pct. ligger ca. 8.500 lån svarende til mere end hvert 6. lån med en del af lånet ud over lånegrænsen. Målt på restgæld er der tale om lån for næsten 70 milliarder kr. svarende til næsten en fjerdedel.

For erhvervslån med en lånegrænse på 80 pct. ligger næsten 12.000 lån med en del af lånet ud over lånegrænsen svarende til mere end hvert sjette lån. Opgjort efter restgæld drejer det sig om samlede lån for ca. 120 mia. kr. svarende til næsten en fjerdedel.

Det vurderes umiddelbart, at det samlede beløb for alle ovennævnte lån, som faktisk overskrider lånegrænserne, ligger et sted mellem 100 og 150 mia. kr. Da det ikke umiddelbart vil være relevant at flytte, hvis alle institutter hæver sine priser, og da mange kunder med sund økonomi, hvor det kunne være relevant at flytte, formentlig allerede har flyttet, vil det faktiske lånebeløb, der flyttes som følge af lovforslaget, være væsentligt mindre end ovennævnte beløb.

### *2.3.2. Flytning af lån til realkreditinstitutter*

#### *2.3.2.1. Gældende ret*

De gældende regler for realkreditinstitutter skelner mellem realkreditlån finansieret ved udstedelse af realkreditobligationer, realkreditlån finansieret ved udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer og realkreditlån finansieret ved udstedelse af særligt dækkede obligationer.

Lånegrænserne for realkreditlån finansieret ved udstedelse af realkreditobligationer fremgår af § 5 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Således er grænsen for lån til ejerboliger 80 pct. og grænsen for lån til erhvervsejendomme er 60 pct. af ejendommens værdi.

Reglerne for, hvilke obligationer der er særligt dækkede, fremgår af Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) nr. 575/2013 af 26. juni 2013 om tilsynsmæssige krav til kreditinstitutter og investeringsselskaber (CRR).

Lånegrænsen i CRR for realkreditlån finansieret ved udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer fremgår af artikel 129, stk. 1, 1. afsnit, litra a-f. Her er grænsen for lån til beboelsejendomme 80 pct. og 60 pct. for alle andre ejendomsstyper.

Realkreditlån finansieret ved udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer skal både overholde lånegrænserne i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. og lånegrænserne i CRR.

Lånegrænserne i lov om realkreditlån og realkreditobligationer skal være overholdt på det tidspunkt, hvor lånet ydes. Det betyder, at hvis værdien af den pantsatte ejendom falder, efter at lånet er ydet, er der risiko for, at lånegrænsen efterfølgende overskrides.

Den eneste undtagelse fremgår af § 7, stk. 1, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer. Efter denne bestemmelse kan lån ydes ud over lånegrænserne til indfrielse af såvel realkreditlån i eget institut som foranstående lån. Det forudsætter således, at instituttets eget lån er placeret efter det fremmede lån, der skal indfries. Undtagelsen omfatter ikke foranstillede lån ydet af pengeinstitutter, hverken lån finansieret ved udstedelse af særligt dækkede obligationer eller andre foranstillede lån.

Det fremgår af § 33 a, stk. 3, og § 33 b, stk. 3, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer at værdien af de aktiver (lån med pant i fast ejendom), der dækker de udstedte særligt dækkede realkreditobligationer eller særligt dækkede obligationer, skal svare til værdien af de udstedte obligationer, og pantsikkerheden for det enkelte lån skal overholde lånegrænsen herfor.

Herudover fremgår det af § 33 d i lov om realkreditlån og realkreditobligationer, at hvis lånet er finansieret ved udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer eller særligt dækkede obligationer, skal instituttet stille supplerende sikkerhed blandt andet i den situation, hvor lånet ikke længere overholder de lånegrænser, der var gældende på det tidspunkt, hvor lånet er ydet. En lignende forpligtelse gælder ikke, hvis lånet er finansieret ved udstedelse af realkreditobligationer.

Det fremgår endvidere af § 4, stk. 2, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer, at instituttet kan bevilge låntager en afdragsfri periode på op til 10 år. Afdragsfriheden kan påbegyndes enten ved lånets optagelse eller på et senere tidspunkt. Ved fastsættelse af lånets løbetid og afdragsprofil skal der tages hensyn til pantets forventede værdiforringelse og de for pantet gældende lånegrænser. Det indebærer, at instituttet skal sikre sig, at lånegrænsen er overholdt på det tidspunkt, hvor låntager ønsker at påbegynde en afdragsfri periode. En afdragsfri periode kan således ikke påbegyndes på et tidspunkt, hvor lånegrænsen ikke er overholdt. Når lånegrænsen igen er overholdt, må instituttet atter lade låntager påbegynde den afdragsfri periode.

Det fremgår af § 7, stk. 2, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer mv., at ved ydelse af lån ud over lånegrænsen til indfrielse af egne og foranstående lån, må den pantmæssige sikkerhed ikke

herved væsentligt forringes. Det betyder, at det långivende institut ved ydelsen af lånet skal vurdere, hvor lang løbetiden på det nye lån kan være, og hvor mange omkostninger der kan medfinansieres, uden at den pantmæssige sikkerhed væsentligt forringes.

#### *2.3.2.2. Erhvervsministeriets overvejelser*

Den manglende mulighed for at flytte lån, hvor lånegrænsen er overskredet, til et andet institut er hæmmende for mobiliteten på markedet for finansiering af fast ejendom. Lovforslaget skal sikre, at en låntager ikke bliver bundet til et bestemt institut i denne situation, men i stedet har mulighed for at flytte sit lån til et andet institut.

På den baggrund foreslås det at ændre lovgivningen således, at såvel private som erhvervs kunder kan flytte deres realkreditlån eller lån i et pengeinstitut finansieret ved udstedelse af særligt dækkede obligationer til et andet institut, selvom lånegrænsen er overskredet på flyttetidspunktet.

Samtidig er det vigtigt, at tilliden til det danske realkreditsystem bevares, for at systemet fortsat kan tilbyde attraktive lånebetingelser. Det indebærer, at ændringer i sikkerheden bag obligationerne skal overvejes nøje.

Realkreditinstitutter skal stille supplerende sikkerhed ved overskridelse af lånegrænsen, når lånet er finansieret ved udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer. Et sådan krav gælder ikke, hvis lånet er finansieret ved udstedelse af realkreditobligationer. Af hensyn til tilliden til det danske realkreditsystem foreslås det derfor, at lånet i det modtagende realkreditinstitut enten skal finansieres ved udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer eller særligt dækkede obligationer. Herved sikres det, at der i det modtagende realkreditinstitut stilles supplerende sikkerhed for den del af lånet, der ligger ud over lånegrænsen.

Pengeinstitutter kan også få tilladelse til at finansiere belåning af fast ejendom ved udstedelse af særligt dækkede obligationer. Det er hensigten med lovforslaget i så vid udstrækning som muligt at stille realkreditinstitutter og pengeinstitutter, der finansierer deres udlån sikret mod pant i fast ejendom med henholdsvis realkreditobligationer, særligt dækkede realkreditobligationer eller særligt dækkede obligationer, lige i relation til reglerne om lånegrænser. Lovforslaget tilsigter således ikke at ændre på konkurrenceforholdene mellem realkreditinstitutter og pengeinstitutter.

På den baggrund foreslås det at udvide den gældende adgang til at yde realkreditlån ud over den gældende lånegrænse, der omfatter indfrielse af foranstående lån, til også at omfatte indfrielse af foranstående lån, der indgår i et register i et pengeinstitut med tilladelse til at udstede særligt dækkede obligationer. Samtidig præciseres det, at den gældende bestemmelse kun gælder indfrielse af foranstående lån i andre realkreditinstitutter og ikke lån ydet af andre.

Reglerne om begrænset adgang til afdragsfrihed er ligeledes med til at sikre tilliden til det danske realkreditsystem. Dette skal også gælde, når låntager flytter sit lån til et andet institut.

#### *2.3.2.3. Lovforslagets indhold*

Det foreslås, at det i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. tilføjes § 7, stk. 1, at realkreditlån kan ydes ud over lånegrænsen til indfrielse af foranstående lån, der indgår i et register i et andet pengeinstitut med tilladelse til at udstede særligt dækkede obligationer.

Det foreslås endvidere at indsætte et nyt stk. 2 i § 7 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., som indebærer, at realkreditinstitutter vil kunne yde lån finansieret ved udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer ud over lånegrænsen i tilfælde, hvor lånet ydes med henblik på indfrielse af eksisterende realkreditlån i andre realkreditinstitutter eller lån, der indgår i et register i et pengeinstitut med tilladelse til at udstede særligt dækkede obligationer.

Herudover foreslås det at indsætte et nyt stk. 3 i § 4 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., som sikrer, at låntagers mulighed for at opnå en afdragsfri periode på op til 10 år ikke udvides som følge af den nye adgang til at indfri eksisterende lån i andre institutter. Den samlede afdragsfri periode i både det afgivende og modtagende institut kan således højst udgøre 10 år. For at det modtagende institut skal kunne iagttage denne bestemmelse, foreslås det, at det afgivende institut skal give det modtagende institut oplysning om den allerede passerede afdragsfri periode for det pågældende lån, når låntager har samtykket hertil. Med lovforslaget får låntager således ikke bedre mulighed for at få bevilget afdragsfrihed, end hvis lånet var forblevet i det afgivende realkreditinstitut.

Det foreslås, at der indsættes et nyt stk. 4 i § 4 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., som sikrer, at det afgivende institut giver det modtagende institut de oplysninger om afdragsfrihed, der er nødvendige for, at det modtagende institut kan overholde reglerne om afdragsfrihed.

Det foreslås, at § 7, stk. 2, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer mv., der bliver § 7, stk. 3, og som indebærer, at pantesikkerheden ved at yde det nye lån ikke må forringes, også skal gælde for lån optaget efter det nye stk. 2. Dvs. de lån, der ydes ud over lånegrænsen til indfrielse af lån i andre institutter. Hermed sikres det, at løbetiden også på disse lån fastsættes på en måde, så den pantmæssige sikkerhed ikke væsentligt forringes.

Der indføres en overgangsordning, der sikrer, at lån, der eksisterer, når lovforslaget træder i kraft, også kan flyttes til et andet institut, uanset lånegrænsen er overskredet.

### *2.3.3. Flytning af lån til pengeinstitutter*

#### *2.3.3.1. Gældende ret*

Pengeinstitutter kan lige som realkreditinstitutter få tilladelse til at udstede særligt dækkede obligationer. Det fremgår af § 152 d i lov om finansiel virksomhed, at denne finder anvendelse for pengeinstitutter, der har tilladelse til at udstede særligt dækkede obligationer, og regulerer løbetider, afdragsprofiler og værdiansættelse af den faste ejendom, der stilles til sikkerhed for lån, der ligger til sikkerhed for udstedelse af særligt dækkede obligationer. Reglerne herom er de samme som dem, der gælder for realkreditinstitutter.

Der er ikke fastsat nationale lånegrænser for de lån, som pengeinstitutter kan lægge til sikkerhed for udstedelse af særligt dækkede obligationer. Lånegrænsen for pengeinstitutters belåning af fast ejendom finansieret med særligt dækkede obligationer skal derfor holdes inden for grænserne fastsat i CRR. Pengeinstitutter kan i dag kun indlægge lån i et register, hvorfra der udstedes særligt dækkede obligationer, hvis lånet på det tidspunkt, det indlægges i registret, eller på det tidspunkt, hvor lånet udbetales, overholder lånegrænsen. Der gælder ingen undtagelse herfra, heller ikke ved indfrielse af foranstående lån i et realkreditinstitut eller et andet pengeinstitut, og heller ikke ved ydelse af et lån til indfrielse af et ikke-foranstående lån i et realkreditinstitut og et andet pengeinstitut.

### *2.3.3.2. Erhvervsministeriets overvejelser*

Den politiske aftale af 26. januar 2017 omhandler generelt både realkreditlån og realkreditlignende lån og hermed både realkreditinstitutter og pengeinstitutter. Aftalens afsnit 8 vedrører bedre muligheder for at flytte realkreditinstitut, når lånegrænserne er overskredet. Hovedformålet med afsnittet er at sikre, at låntagere skal kunne flytte til et andet institut ved konvertering eller låneomlægning, selv om lånet overskrider lånegrænserne.

Med lovforslaget tilstræbes generelt ensartede regler for realkreditinstitutter og pengeinstitutter, der udsteder særligt dækkede obligationer. Det er således hensigten med lovforslaget i så vid udstrækning som muligt at stille realkreditinstitutter og pengeinstitutter, der udsteder særligt dækkede obligationer, lige i relation til reglerne om lånegrænser.

Derfor indeholder lovforslaget forslag til ny regulering som bl.a. muliggør, 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.

### *2.3.3.3. Lovforslagets indhold*

Det foreslås, at der i § 152 g indsættes et nyt stk. 3, hvoraf det fremgår, at pengeinstitutter kan indlægge lån i registret, hvor lånegrænsen ikke er overholdt, når lånet ydes til indfrielse af et lån ydet af et realkreditinstitut eller til indfrielse af et lån, der indgår i et andet pengeinstituts register.

Herudover foreslås det at indsætte et nyt stk. 4 i § 152 g i lov om finansiel virksomhed, som sikrer, at låntagers mulighed for at opnå en afdragsfri periode på op til 10 år ikke udvides som følge af den nye adgang til at indfri eksisterende lån i andre institutter. Den samlede afdragsfri periode i både det afgivende og modtagende institut kan således højst udgøre 10 år. Med lovforslaget får låntager således ikke bedre mulighed for at få bevilget afdragsfrihed, end hvis lånet var forblevet i det afgivende realkreditinstitut.

For at det modtagende institut skal kunne iagttage denne bestemmelse, foreslås det, at der indsættes et nyt stk. 5 i § 152 g i lov om finansiel virksomhed, som sikrer, at det afgivende institut skal give det modtagende institut oplysning om den allerede passerede afdragsfri periode for det pågældende lån, når låntager har samtykket til videregivelsen.

Der indføres en overgangsordning, der sikrer, at lån, der eksisterer når lovforslaget træder i kraft, også kan flyttes til et andet institut, uanset lånegrænsen er overskredet.

## *3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige*

Lovforslaget vurderes ikke at have økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige.

## *4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet*

De skærpede krav i forbindelse med varsling af prisstigninger vil have økonomiske og administrative konsekvenser for udbydere af realkreditlån og realkreditlignende lån. Dette skyldes bl.a. de skærpede krav til begrundelsen for en prisstigning samt det forhold, at prisstigningen skal varsles med seks

måneders varsel mod en eller tre måneder i dag. Endvidere kan forbuddet mod at opkræve indfrielsesgebyrer have økonomiske konsekvenser for penge- og realkreditinstitutter, fordi de afskæres fra at opkræve indfrielsesgebyrer og alene kan opkræve halvdelen af kursskæring og kurtage, når de har varslet en forhøjelse af bidrag eller rentetillæg.

Konsekvensernes omfang vil bl.a. afhænge af antallet af prisstigninger og antallet af indfrielser som følge heraf.

Lovforslaget indfører bedre muligheder for flytning af lån til realkreditinstitutter og pengeinstitutter i tilfælde, hvor lånegrænsen er overskredet. Hvis sådanne låntagere i dag ønsker at flytte deres lån til et andet realkreditinstitut eller pengeinstitut, der finansierer lånet med særligt dækkede obligationer, forudsætter det, at den del, der ligger ud over lånegrænsen, finansieres på anden måde end med et nyt realkreditlån. Det vil typisk være med et lån i et pengeinstitut, der ikke er finansieret med særligt dækkede obligationer, eller ved egenfinansiering. Dette vil ikke være nødvendigt fremover, hvorfor pengeinstitutters udlån til dette formål kan blive begrænset. Det er dog vurderingen, at der hidtil ikke har været tale om et stort omfang af flytning af lån, hvor lånegrænsen er overskredet, og hvor den yderste del er blevet finansieret med et pengeinstitutlån, og effekten af, at optagelse af lån i pengeinstitutter fremadrettet bliver mindre nødvendigt, forventes derfor at være meget begrænset.

Penge- og realkreditinstitutter, der ønsker at yde eller fortsætte med at yde udlån til indfrielse af lån, hvor lånegrænsen er overskredet, vil i et vist omfang skulle tilpasse interne forretningsgange og processer samt formentlig kreditpolitikken. Disse justeringer vurderes at medføre en række omstillingsomkostninger. Der er dog tale om en engangsomkostning, hvor der ikke vurderes at være løbende administrative byrder.

Lovforslaget har været sendt til Erhvervsstyrelsens Team Effektiv Regulering (TER), der vurderer, at lovforslaget medfører administrative konsekvenser for erhvervslivet, idet der indføres nye oplysningsforpligtelser for realkreditinstitutterne m.fl. Der indføres udvidede krav til institutternes varslinger af pris- eller bidragsstigninger. Der indføres herudover nye oplysningsforpligtelser for realkreditinstitutterne i forbindelse med flytning af realkreditlån, hvor lånegrænsen er overskredet.

TER vurderer, at lovforslaget medfører administrative konsekvenser under 4 mio. kr. årligt. De bliver derfor ikke kvantificeret yderligere.

Det vurderes samlet, at lovforslaget i relation til de øvrige efterlevelseseffekter ikke vil medføre omkostninger for erhvervslivet på over 10 mio. kr. årligt.

##### *5. Administrative konsekvenser for borgerne*

Lovforslaget vil gøre det lettere for forbrugerne at skifte realkreditlån og realkreditlignende lån i tilfælde af prisstigninger, fordi fristen for varsling af prisstigninger sættes op til seks måneder. Herved sikres forbrugerne en længere betænkningstid.

Derudover gør lovforslaget det billigere at skifte realkreditlån og realkreditlignende lån i tilfælde af prisstigninger, da det ikke er tilladt at opkræve indfrielsesgebyr i varslingsperioden, ligesom de låneformidlende institutter ikke kan opkræve mere end halvdelen af summen af kurtage og kursskæring eller tilsvarende proportionalgebyrer i varslingsperioden.



Lovforslaget vil endvidere gøre det lettere for låntagere, herunder både private og erhvervskunder, at flytte et realkreditlån til et andet institut, når lånegrænsen er overskredet. Med lovforslaget vil hele realkreditlånet kunne flyttes, hvorimod det i dag kun er den del, der er inden for lånegrænsen, der kan flyttes til et andet realkreditinstitut. Den del, der er ud over lånegrænsen, har låntager skulle finde anden finansiering til, typisk ved optagelse af et almindeligt lån i et pengeinstitut.

#### 6. Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget vurderes ikke at have miljømæssige konsekvenser.

#### 7. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget indeholder ikke bestemmelser, der gennemfører EU-regulering.

#### 8. Høring

Et udkast til lovforslaget har i perioden fra den 24. februar 2017 til den 10. marts 2017 været sendt i høring hos de nedenfor nævnte organisationer og myndigheder m.v.:

[ ]

#### 9. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/mindreudgifter (hvis ja, angiv omfang)	Negative konsekvenser/merudgifter (hvis ja, angiv omfang)
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet		<p>De skærpede krav i forbindelse med varsling af prisstigninger vil have økonomiske konsekvenser for udbydere af realkreditlån og realkreditlignende lån. Dette skyldes bl.a. det forhold, at prisstigningen skal varsles med seks måneders varsel mod en eller tre måneder i dag.</p> <p>Lovforslaget indfører bedre muligheder for flytning af lån til realkreditinstitutter og pengeinstitutter i tilfælde, hvor lånegrænsen er overskredet. Ved flytning af sådanne lån fremover vil det ikke være nødvendigt at finansiere</p>

		den del, der ligger ud over lånegrænsen, på anden måde end med et nyt realkreditlån. Pengeinstitutters udlån til dette formål kan derfor blive begrænset. Det er dog vurderingen, at der hidtil ikke har været tale om et stort omfang af flytning af lån, hvor lånegrænsen er overskredet, og hvor den yderste del er blevet finansieret med et pengeinstitutlån.
Administrative konsekvenser for erhvervslivet		<p>De skærpede krav i forbindelse med varsling af prisstigninger vil have administrative konsekvenser for udbydere af realkreditlån og realkreditlignende lån. Dette skyldes bl.a. de skærpede krav til begrundelsen for en prisstigning.</p> <p>Den del af lovforslaget, der vedrører bedre muligheder for flytning af realkreditlån, hvor lånegrænsen er overskredet, indebærer, at penge- og realkreditinstitutter, der ønsker at yde eller fortsætte med at yde udlån til indfrielse af lån, hvor lånegrænsen er overskredet, i et vist omfang vil skulle tilpasse interne forretningsgange og processer samt formentlig kreditpolitikken. Disse justeringer vurderes at medføre en række omstillingsomkostninger. Der er dog tale om en engangsomkostning, hvor der ikke vurderes at være løbende administrative byrder.</p>
Administrative konsekvenser for borgerne	<p>Lovforslaget vil gøre det lettere for forbrugerne at skifte realkreditlån og realkreditlignende lån i tilfælde af prisstigninger, fordi fristen for varsling af prisstigninger sættes op til seks måneder.</p> <p>Lovforslaget vil endvidere gøre det lettere for låntagere, herunder både private og erhvervskunder, at flytte et realkreditlån til et andet institut, når lånegrænsen er overskredet.</p>	Ingen.

Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ikke bestemmelser, der gennemfører EU-regulering.	
Overimplementering af EU-retlige minimumsforpligtelser (sæt X)	Ja	Nej X

### *Specielle bemærkninger*

#### *Til § 1*

*Til nr. 1. (§ 5, stk. 1, nr. 53, i lov om finansiel virksomhed)*

§ 5 i lov om finansiel virksomhed indeholder en række definitioner.

Med forslaget til § 5, stk. 1, nr. 53, der er en ny bestemmelse, indsættes en definition på et realkreditlignende lån i lov om finansiel virksomhed. Et realkreditlignende lån foreslås defineret som et lån med en hovedstol på mindst 100.000 kr. og med en på forhånd aftalt løbetid, når lånet har pant i en ejerbolig eller et fritidshus inden for 80 pct. af ejendommens værdi for ejerboliger og 75 pct. for fritidshuse.

Begrebet realkreditlignende lån anvendes i den foreslåede § 48 a, jf. dette lovforslags § 1, nr. 2.

Et realkreditlignende lån omfatter ikke en kassekredit med pant i fast ejendom, fordi disse lån ikke har en på forhånd aftalt løbetid. Øvrige lån med pant i fast ejendom, når disse har pant inden for 80 pct. af ejendommens værdi for ejerboliger og 75 pct. for fritidshuse, er derimod omfattet af definitionen. Dette gælder uanset, hvilket formål lånet ydes til. Et lån til finansiering af køb af en bil, der ydes af et pengeinstitut, vil derfor være et realkreditlignende lån, hvis det ydes med pant inden for 80 pct. af værdien af en ejerbolig eller inden for 75 pct. af værdien for fritidshuse.

Lån på under 100.000 kr. er ikke omfattet af definitionen på et realkreditlignende lån. Dette skyldes, at realkreditlån som udgangspunkt er lån af en vis størrelse.

*Til nr. 2 (§ 48 a i lov om finansiel virksomhed)*

Det følger af § 7, stk. 4, i den gældende bekendtgørelse om god skik for boligkredit, at ændringer af renter i boligkreditaftaler til ugunst for forbrugeren ikke må finde sted uden et forudgående varsel, der ikke må være kortere end en måned. Varslet skal indeholde en begrundelse for ændringen. Ændringer af gebyrer, bidrag eller andet vederlag for boligkreditaftaler kan ikke finde sted uden et varsel på tre måneder eller mere og skal indeholde en begrundelse for ændringen. Varslet gælder dog ikke ændringer, der er begrundet i udefrakommende forhold, som virksomheden ikke har indflydelse på. Ved ændringer i bidrag og væsentlige ændringer i andet vederlag eller ved opkrævning af et nyt vederlag, skal varslet ske til forbrugeren ved individuel kommunikation, inden ændringen får virkning.

Hvis forbrugeren har ret til at opsige en aftale, skal dette fremgå af varslet, og det skal fremgå under hvilke betingelser, forbrugeren kan opsige aftalen.

Med forslaget til § 48 a, stk. 1, foreslås det, at det foreslåede § 53 b, jf. dette lovforslags § 1, nr. 3, også skal gælde for pengeinstitutter, som yder realkreditlignende lån. Det foreslås endvidere, at § 53 c, jf. dette lovforslags § 1, nr. 3, også skal gælde for pengeinstitutter, som yder realkreditlignende lån, når pengeinstituttet har varslet en forhøjelse af et rentetillæg.

At § 53 b skal gælde for pengeinstitutter, som yder realkreditlignende lån, medfører, at pengeinstitutter ikke må ændre renter, gebyrer eller andet vederlag for realkreditlignende lån til ugunst for forbrugeren uden et forudgående varsel på seks måneder. Varslet skal indeholde en begrundelse for ændringen, ligesom det skal indeholde en række supplerende oplysninger. I visse tilfælde er der krav om, at varslet skal gives til forbrugeren på papir eller andet varigt medium.

At § 53 c skal gælde for pengeinstitutter, som yder realkreditlignende lån, når pengeinstituttet har varslet en forhøjelse af et rentetillæg, indebærer, at pengeinstituttets manglende iagttagelse af varslingsreglerne medfører, at instituttet ikke kan gøre ændringen gældende. For at kunne gøre en varslet forhøjelse af et rentetillæg gældende skal pengeinstituttet have iagttaget reglerne om varslingsperiode, krav om en begrundelse og krav om, at varslet sker til forbrugeren på papir eller andet varigt medium.

Hvis disse varslingsregler ikke er iagttaget, kan et pengeinstitut ikke gøre forhøjelsen af rentetillægget gældende. Konsekvensen af en mangelfuld varsling er, at pengeinstituttet må foretage ny varsling i overensstemmelse med varslingsreglerne.

Der henvises til § 53 b og § 53 c, jf. lovforslagets § 1, nr. 3, og bemærkningerne hertil.

Med forslaget til § 48 a, stk. 2, foreslås det, at § 53 d, jf. dette lovforslags § 1, nr. 3, skal gælde for pengeinstitutter, som yder realkreditlignende lån, når pengeinstituttet har varslet en forhøjelse af et rentetillæg.

§ 53 d indeholder et forbud mod at opkræve indfrielsesgebyr i tilfælde, hvor et realkreditlån opsiges som følge af, at realkreditinstituttet har varslet en forhøjelse af et bidrag.

Realkreditlignende lån forrentes typisk med en rente, der består af en basisrente og et rentetillæg. Basisrenten vil være fast ved et fast forrentet lån, mens den ved et variabelt forrentet lån vil kunne variere med en ekstern referencerente eller lignende. Rentetillægget kan derimod variere efter de samme vilkår, som bidragssatsen ved et realkreditlån kan variere efter.

Det foreslåede § 48 a, stk. 2, om forbud mod indfrielsesgebyrer finder kun anvendelse ved forhøjelse af rentetillæg for realkreditlignende lån ydet af pengeinstitutter.

At § 53 d skal gælde for pengeinstitutter, som yder realkreditlignende lån, betyder, at pengeinstituttet ikke må opkræve et indfrielsesgebyr, når pengeinstituttet har varslet en forhøjelse af et rentetillæg. Forbuddet gælder i seks måneder fra den dag, hvor varslet er kommet frem til forbrugeren. Såfremt der foretages en obligationshandel i forbindelse med indfrielsen, kan pengeinstituttet dog opkræve halvdelen af de gebyrer, der opkræves i forbindelse med en obligationshandel til brug for indfrielse

af det realkreditlignende lån. Hvis et pengeinstitut yder en forbruger et lån til brug for indfrielse af et realkreditlån eller realkreditlignende lån i tilfælde, hvor forbrugeren har opsagt det pågældende lån som følge af en varslet forhøjelse af bidrag eller rentetillæg inden for seks måneder fra den dag, hvor varslet kom frem, må det modtagende pengeinstitut kun opkræve halvdelen af de gebyrer, der opkræves i forbindelse med en obligationshandel.

Der henvises til forslaget til § 53 d, jf. lovforslagets § 1, nr. 3, og bemærkningerne hertil.

*Til nr. 3 (§ 53 b, § 53 c og § 53 d i lov om finansiel virksomhed)*

### **§ 53 b**

Der gælder regler om varsling af forbrugere i tilfælde, hvor der sker ændring af renter i boligkreditaftaler, som er til ugunst for forbrugerne. Disse regler følger af § 7, stk. 4, i den gældende bekendtgørelse om god skik for boligkredit. Varslet skal være på mindst en måned og indeholde en begrundelse for ændringen. Ændring af gebyrer, bidrag eller andet vederlag for boligkreditaftaler skal dog varsles med mindst tre måneders varsel. Er ændringerne begrundet i udefrakommende forhold, som virksomheden ikke har indflydelse på, er der ikke krav om varsling. Ved ændringer i bidrag og væsentlige ændringer i andet vederlag eller ved opkrævning af et nyt vederlag, skal varslet ske til forbrugeren ved individuel kommunikation, inden ændringen får virkning. Hvis forbrugeren har ret til at opsige en aftale, skal dette fremgå af varslet, og det skal fremgå under hvilke betingelser, forbrugeren kan opsige aftalen.

Med forslaget til § 53 b indsættes en ny bestemmelse i lov om finansiel virksomhed om realkreditinstitutters varsling ved ændring af renter, gebyrer, bidrag eller andet vederlag for realkreditlån til ugunst for forbrugeren. Bestemmelsen erstatter § 7, stk. 4, i bekendtgørelse om god skik for boligkredit for så vidt angår realkreditinstitutternes varsling af ændringer for realkreditlån. Den foreslåede bestemmelse indeholder en skærpelse af varslingsreglerne i forhold til den gældende bestemmelse i bekendtgørelsen om god skik for boligkredit.

Den foreslåede bestemmelse supplerer kreditaftalelovens § 9, der for alle kreditaftaler fastslår, at renteændringer skal meddeles til forbrugeren på papir eller varigt medium, inden ændringen træder i kraft. Kreditaftaleloven indeholder derimod ikke regler om varslets længde eller om begrundelse for ændringen.

Med forslaget til *stk. 1* foreslås det, at ændringer af renter, gebyrer, bidrag eller andet vederlag for realkreditlån i løbende kundeforhold til ugunst for forbrugeren ikke må finde sted uden et forudgående varsel på seks måneder.

Med den foreslåede bestemmelse sker der en skærpelse af den eksisterende varslingsperiode, som efter den gældende bestemmelse i § 7, stk. 4, er en måned for renteændringer, mens øvrige ændringer i dag skal varsles med tre måneders varsel.

Forbrugere, der efter en varslet ændring af f.eks. en bidragssats ikke længere vil være kunde i det pågældende institut, sikres hermed tilstrækkelig tid til at opsige lånet og finde en ny långiver.

Ved renter, gebyrer, bidrag eller andet vederlag forstås de forskellige former for vederlag, som et realkreditinstitut opkræver af forbrugeren for et realkreditlån. Det fremgår udtrykkeligt af bestemmelsen, at den omfatter renter, bidrag og gebyrer. Med tilføjelsen af andet vederlag sikres det, at også vederlag, der ikke kan betegnes som renter, gebyrer eller bidrag, bliver omfattet af bestemmelsen. Som eksempel på et andet vederlag kan nævnes kursfradrag i forbindelse med refinansiering af rentetilpasningslån.

Det er kun ændringer af renter, gebyrer, bidrag eller andet vederlag, der er til ugunst for forbrugeren, som er omfattet af stk. 1. Stigninger vil altid være til ugunst for forbrugeren. En nedsættelse af de nævnte vederlag er ikke til ugunst for forbrugeren og skal derfor ikke varsles.

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.

Ændringer, der er begrundet i udefrakommende forhold, som realkreditinstituttet ikke har indflydelse på, er ikke omfattet af forslaget til stk. 1, jf. det foreslåede stk. 5. Det betyder f.eks., at den foreslåede regel om varsling i stk. 1 ikke gælder, når et realkreditlån skal rentetilpasses ved salg af nye obligationer.

Bestemmelsen gælder kun i løbende kundeforhold. Det vil sige, at det kun er ændringer til ugunst for forbrugeren af renter, gebyrer, bidrag eller andet vederlag omfattet for ydelser af den indgåede låneaftale, som er omfattet af bestemmelsen. Derimod skal stigninger i vederlag for ydelser, der ikke er omfattet af låneaftalen, ikke varsles efter den foreslåede bestemmelse. Som eksempel kan nævnes, at stigninger af et gebyr for oprettelse af en låneaftale ikke skal varsles, fordi dette gebyr ikke følger af et løbende kundeforhold. Derimod skal en bidragsstigning varsles, fordi bidraget er et gebyr, der udspringer af det løbende kundeforhold.

Ifølge forslaget til *stk. 2* skal et varsel indeholde en begrundelse for ændringen. Der er tale om en skærpelse af den eksisterende begrundelsespligt, hvor der alene er pligt til at oplyse om de forhold, der har ført til en beslutning om at hæve et vederlag. Begrundelsen skal gøre det muligt for forbrugeren at vurdere, om virksomheden har den fornødne hjemmel i aftalegrundlaget til at gennemføre den pågældende ændring.

Begrundelsen skal angive alle de forhold, der har udløst ændringen, og indeholde en henvisning til de dele af aftalegrundlaget, der indeholder hjemlen til at gennemføre ændringen, jf. *stk. 2, nr. 1*. Henvisningen kan ske ved, at realkreditinstituttet henviser til den paragraf eller det nummer i aftalegrundlaget, som hjemler ændringen. Alternativt kan realkreditinstituttet citere den relevante bestemmelse fra aftalegrundlaget.

Begrundelsen skal endvidere jf. *stk. 2, nr. 2*, indeholde oplysning om de væsentligste forhold, der har haft betydning for ændringens omfang og disse forholds skønnede andel af den samlede stigning. Det vil sige, at hvis et realkreditinstitut vælger at hæve bidraget, fordi det skal øge sine hensættelser, men hvor f.eks. strukturelle forhold hos instituttet nødvendiggør, at bidragssatsen sættes yderligere op i forhold til, hvad der er nødvendigt for at øge hensættelserne, skal dette anføres i begrundelsen. Det er således ikke tilstrækkeligt kun at nævne de forhold, der fører til beslutningen om at hæve bidraget.

At det kun er de væsentligste forhold, der skal medtages i begrundelsen, indebærer, at der ikke skal oplyses om alle detaljer bag beslutningen om at hæve renten, gebyret mv. Det vil normalt være tilstrækkeligt at anføre de kategorier af hensyn, der sammenfatter de forhold, der har haft betydning for ændringens omfang. Kategorierne af hensyn må dog ikke være så overordnede, at forbrugeren ikke er i stand til at vurdere, om instituttet har hjemmel til at gennemføre ændringen, jf. stk. 2, nr. 2.

Realkreditinstituttet skal endvidere angive et skøn for, hvor stor en andel, de enkelte forhold, der har haft betydning for ændringens omfang, udgør af den samlede stigning. Dette bør som minimum ske ved, at instituttet anfører en skønnet procentangivelse i forlængelse af de forhold, der har haft betydning for ændringens omfang. Dette kan f.eks. ske ved at oplyse, at bidragsbetalingen sættes op på grund af øgede hensættelser, udbetalinger til aktionærer og provisionsbetalinger, og at disse forhold hver især skønnes at nødvendiggøre en tredjedel af den varslede bidragsstigning.

Forslaget til *stk. 3* stiller krav om, at et varsel efter det foreslåede *stk. 1* skal angive en række supplerende oplysninger. Det foreslåede *stk. 3* er en ny bestemmelse, som indeholder nye krav til indholdet af et varsel.

Et realkreditinstitut skal efter det foreslåede *stk. 3, nr. 1*, oplyse om kursværdien på forbrugers lån. Hvis kursen ikke er fast, skal realkreditinstituttet oplyse forbrugeren herom og om, hvordan forbrugeren kan få oplyst den aktuelle kurs. Instituttet kan opfylde denne forpligtelse ved i varslingen at oplyse, at kursen ikke er fast, og samtidig oplyse datoen for den kursværdi, der er anført i forbindelse med varslingen. Instituttet vil herefter kunne henvise kunden til at kontakte instituttet for at få oplyst den aktuelle kursværdi.

Realkreditinstituttet skal efter det foreslåede *stk. 3, nr. 2*, i forbindelse med varslingen oplyse forbrugeren om, at denne har mulighed for at indfri lånet og omlægge det til et andet lån i samme institut eller hos en anden kreditgiver. Realkreditinstituttet skal endvidere oplyse forbrugeren om, under hvilke betingelser forbrugeren kan indfri lånet. Realkreditinstituttet kan anføre betingelserne for opsigelse i hovedtræk i selve varslingsmeddelelsen. Det vil således være tilstrækkeligt, hvis et eventuelt opsigelsesvarsel anføres i selve varslingen, mens der i øvrigt henvises til lånevilkårene.

Endelig skal realkreditinstituttet efter det foreslåede *stk. 3, nr. 3*, 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.

Manglende iagttagelse af kravet om supplerende oplysninger i *stk. 3* medfører ikke, at en ændring efter det foreslåede *stk. 1* ikke kan gøres gældende. Der henvises til § 53 c, jf. lovforslagets § 1, nr. 3, og bemærkningerne hertil § 53 c nedenfor.

Det følger af det foreslåede *stk. 4*, at ved ændringer i renter, bidrag og væsentlige ændringer i andet vederlag eller ved opkrævning af et nyt vederlag, skal varslet ske til forbrugeren på papir eller andet varigt medium. Varslet skal være kommet frem til forbrugeren senest seks måneder før, ændringen træder i kraft. Der er tale om en præcisering af begrebet individuel kommunikation i den eksisterende regel herom i § 7, stk. 4, i bekendtgørelse om god skik for boligkredit.

Ved nyt vederlag forstås et vederlag, der ikke tidligere er opkrævet. Som eksempel kan nævnes indførelsen af et gebyr for betaling af ydelser ved brug af betalingservice, hvis et sådant vederlag ikke tidligere er opkrævet.

Det følger af den foreslåede bestemmelse, at enhver ændring i eksisterende renter og bidrag og ved opkrævning af et nyt vederlag skal ske på papir eller andet varigt medium. Tilsvarende gælder for væsentlige ændringer i andet vederlag.

Ved en væsentlig ændring forstås som udgangspunkt 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. Ved vurderingen af, om der er tale om en væsentlig ændring, vil det endvidere indgå i vurderingen, om der sker eller er sket hyppige ændringer i det pågældende gebyr. Ved hyppige ændringer vil ændringer under 10 pct. kunne blive anset for en væsentlig ændring, hvis ændringerne samlet set overstiger 10 pct.

Varslingen skal i de tilfælde, der er omfattet af stk. 4, ske på papir eller andet varigt medium. Varigt medium skal forstås som en indretning, som sætter forbrugeren i stand til at lagre oplysninger rettet til forbrugeren personligt på en måde, der muliggør senere søgning i et tidsrum, som er afpasset efter oplysningernes formål, og som giver mulighed for uændret gengivelse af de lagrede oplysninger, jf. også definitionen heraf i kreditaftalelovens § 4, nr. 13. Dette kan f.eks. være ved fremsendelse af e-mail eller ved fremsendelse af besked til forbrugers e-boks eller lignende. Det vil derimod ikke være tilstrækkeligt at annoncere ændringen i pressen.

Varslet skal være kommet frem til forbrugeren senest seks måneder før ændringen træder i kraft. Det er derfor realkreditinstituttet, der bærer forsendelsesrisikoen. Et brev er kommet frem, når det er afleveret til modtager. En e-mail må derimod anses for at være kommet frem, når den er modtaget på adressatens server.

Ifølge det foreslåede *stk. 5* gælder kravet om varsling, jf. forslaget til stk. 1, kravet om oplysninger, jf. forslaget til stk. 3, samt kravet om brug af varigt medium, jf. forslaget til stk. 4, ikke for ændringer, der er begrundet i udefrakommende forhold, som realkreditinstituttet ikke har indflydelse på.

Der er tale om en videreførelse af den gældende regel i bekendtgørelsen om god skik for boligkredit § 7, stk. 4, 4. pkt.

En ændring er kun begrundet i udefrakommende forhold, hvis realkreditinstituttet ingen indflydelse har på dette forhold, og det udefrakommende forhold medfører, at realkreditinstituttet skal ændre renten, gebyret mv. i forholdet én til én.

Stk. 5 medfører, 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. Sådanne renteændringer skal i stedet meddeles i overensstemmelse med reglerne i kreditaftalelovens § 9.

Tilsvarende gælder for enhver ændring, hvor det på baggrund af det udefrakommende forhold er muligt at beregne prisstigningen præcist, og hvor instituttet ikke har mulighed for at vælge, om det



vil ændre renten. Det gælder f.eks. ved forhøjelse af offentlige afgifter, som f.eks. tinglysningsafgifter.

Der vil derimod ikke være tale om et udefrakommende forhold, hvis et realkreditinstitut er nødt til at hæve bidraget som følge af øgede kapitalkrav. Selvom instituttet ikke har indflydelse på kapitalkravenes indhold, vil det bero på en vurdering af realkreditinstitutets aktuelle kapitalforhold, om øgede kapitalkrav medfører et behov for at hæve bidragssatsen.

Institutter kan vælge at beskrive udefrakommende forhold, som begrundes f.eks. renteændringer, i aftalevilkårene i sammenhæng med beskrivelsen af de vilkår, som giver mulighed for at ændre renter på grund af forhold, som virksomheden har indflydelse på. Det vil afhænge af årsagen til renteændringen, om ændringen skal varsles.

### **§ 53 c**

Det følger af forslaget til § 53 c, at et realkreditinstitut kun kan gøre en ændring af renter, gebyrer, bidrag eller andet vederlag gældende, hvis instituttet har iagttaget § 53 b, stk. 1, 2, og 4. Dette gælder dog ikke uvæsentlige stigninger i gebyrer og andet vederlag end renter og bidrag.

Den foreslåede § 53 c er en ny bestemmelse.

Bestemmelsen bidrager til at sikre efterlevelsen af reglerne om varsling, fordi mangelfuld varsling vil kunne have væsentlige økonomiske konsekvenser. Ligeledes vil den foreslåede bestemmelse sikre, at virksomhederne hurtigere får klarlagt virkningen af en ukorrekt varsling, og dermed undgår den usikkerhed, der ellers ville foreligge, indtil et ankenævn, i dette tilfælde Realkreditankenævnet, eller en domstol havde fastslået denne.

En varslet ændring kan ikke gøres gældende, såfremt blot et af kravene til varslingen ikke er iagttaget. Det vil f.eks. for en bidragsstigning betyde, at den kun kan gøres gældende, hvis ændringen er varslet med seks måneders varsel, jf. forslaget til § 53 b, stk. 1, ved brug af papir eller andet varigt medium, jf. forslaget til § 53 b, stk. 4, og varslet indeholder en korrekt begrundelse, jf. forslaget til § 53 b, stk. 2.

En varslet ændring kan derimod godt gøres gældende, selv om varslingen ikke indeholder de supplerende oplysninger, der er nævnt i forslaget til § 53 b, stk. 3, f.eks. manglende oplysning om kursværdien på forbrugerens lån. Finanstilsynet vil i dette tilfælde kunne påbyde instituttet at udsende disse oplysninger.

Konsekvensen af en mangelfuld varsling er derfor, at der skal udsendes et nyt varsel, og at realkreditinstitutet må afvente udløbet af varslingsperioden, før f.eks. en varslet bidragsforhøjelse kan træde i kraft. Hvis en afgørelse om mangelfuld varsling først træffes efter, at en bidragsstigning er trådt i kraft, medfører den foreslåede § 53 c, at et allerede opkrævet forhøjet bidrag skal tilbagebetales, og at et forhøjet bidrag først kan opkræves, når et nyt varsel er udsendt, og varslingsperioden er udløbet.

Den foreslåede bestemmelse er ikke til hinder for, at en varsling kan gøres gældende, hvis varslet indeholder en skrivefejl. Dette forudsætter dog, at det må anses for åbenbart for forbrugeren, at der er tale om en fejl, og at det samtidigt må anses for åbenbart for forbrugeren, hvad der burde have stået.

Det følger af forslaget til *stk. 2*, at det foreslåede *stk. 1* ikke gælder for uvæsentlige stigninger i gebyrer og andet vederlag end renter og bidrag. Bestemmelsen indebærer, at uvæsentlige stigninger i gebyrer og andet vederlag, som ikke er renter eller bidrag, altid vil kunne gøres gældende, uanset at varslingsreglerne i § 53 b, *stk. 1, 2 og 4*, ikke er iagttaget. Denne undtagelse finder anvendelse på f.eks. forhøjelser af gebyrer og kursskæring, når stigningen kan betegnes som uvæsentlig. Der henvises til beskrivelsen af væsentlige ændringer i bemærkningerne til § 53 b, *stk. 4*, ovenfor for en uddybning af, hvad der forstås ved en uvæsentlig ændring.

Det foreslåede § 53 c ændrer ikke ved Finanstilsynets beføjelser. Finanstilsynet vil som hidtil kunne give et påbud til et realkreditinstitut om at berigtige et varsel, der ikke lever op til kravet i den foreslåede § 53 b. Som eksempel kan nævnes, at et mangelfuldt begrundet varsel kan medføre påbud om, at der udsendes en korrekt begrundelse for ændringen. Såfremt Finanstilsynet fremover træffer afgørelse om, at der ikke er sket korrekt varsling og begrundelse af en bidragsforhøjelse, vil Finanstilsynet samtidig orientere Forbrugerombudsmanden, jf. § 348 a, *stk. 1*, i lov om finansiel virksomhed om den trufne afgørelse. Forbrugerombudsmanden vil herefter have mulighed for at anlægge et gruppesøgsmål, såfremt realkreditinstituttet ikke tilbagebetaler uretmæssigt opkrævede bidrag, jf. § 348, *stk. 1, 4. pkt.*

En forbruger vil som hidtil skulle klage til et ankenævn, i dette tilfælde Realkreditankenævnet, eller indbringe sagen for domstolene, hvis realkreditinstituttet f.eks. ikke tilbagebetaler en bidragsstigning, som ikke har været korrekt varslet.

Krav på tilbagebetaling af bidragsstigninger mv, der ikke er varslet korrekt, vil være underlagt de almindelige forældelsesregler.

#### **§ 53 d**

Med forslaget til § 53 d, *stk. 1*, foreslås det, at når et realkreditinstitut har varslet en forbruger en forhøjelse af et bidrag, jf. § 53 b, *stk. 1*, og forbrugeren har opsagt det pågældende realkreditlån inden seks måneder fra den dag, hvor varslet er kommet frem, må realkreditinstituttet ikke opkræve gebyrer i forbindelse med indfrielsen af det pågældende realkreditlån. Realkreditinstituttet kan dog opkræve halvdelen af de gebyrer, der opkræves i forbindelse med en obligationshandel til brug for indfrielse af realkreditlånet. Realkreditinstituttet er forpligtet til at gennemføre obligationshandlen på forbrugers anmodning.

Den foreslåede § 53 d er en ny bestemmelse.

Bestemmelsen skal fremme mobiliteten blandt forbrugere med realkreditlån, så gebyrer i forbindelse med indfrielse ikke i sig selv er med til at fastholde forbrugerne hos de realkreditinstitutter, der hæver et bidrag.

Begrebet gebyrer i forbindelse med indfrielse af et realkreditlån i det foreslåede *stk. 1, 1. pkt.*, omfatter både indfrielsesgebyrer og øvrige gebyrer og omkostninger, der opkræves af realkreditinstituttet ved indfrielse af lånet. Det vil sige, at også kurtage og kursskæring i forbindelse med en obligationshandel, som foretages for at indfri lån, som udgangspunkt vil være omfattet af forbuddet efter det foreslåede *stk. 1*, jf. dog nærmere om kurtage og kursskæring i bemærkningerne nedenfor.

Gebyrer omfatter derimod ikke et eventuelt kurstab i forbindelse med indfrielse eller optagelse af et realkreditlån. Tilsvarende vil en forbruger, der ønsker at indfri et lån ved indlevering af obligationer, selv skulle afholde omkostninger til en eventuel kursikring. Bestemmelsen medfører ikke et forbud mod, at realkreditinstituttet kan opkræve differencerenter ved en straksindfrielse.

Det følger af forslaget til *stk. 1, 2. pkt.*, at realkreditinstituttet kan opkræve halvdelen af de gebyrer, der opkræves i forbindelse med en obligationshandel til brug for indfrielse af realkreditlånet. Realkreditlån kan sædvanligvis indfries ved indlevering af obligationer. Et realkreditinstitut opkræver typisk både kurtage og kursskæring i forbindelse med den obligationshandel, der finder sted i forbindelse med opkøb af de obligationer, som forbrugeren skal bruge til at indfri et realkreditlån, når dette sker ved indlevering af obligationer. Efter forslaget til *stk. 1, 2. pkt.*, kan instituttet kun opkræve halvdelen af dette gebyr. Forslaget er imidlertid ikke begrænset til kursskæring og kurtage. Såfremt et realkreditinstitut opkræver andre gebyrer i forbindelse med en obligationshandel, vil instituttet kun kunne opkræve halvdelen af gebyrerne.

Efter forslaget til *stk. 1, 3. pkt.*, er realkreditinstituttet forpligtet til at gennemføre obligationshandlen på forbrugerens anmodning. Bestemmelsen medfører derfor, at et realkreditinstitut, der ikke aftaleretligt har forpligtet sig til at gennemføre en obligationshandel til brug for indfrielse af et lån i det pågældende institut, er forpligtet til at gøre dette på anmodning, når forbrugeren ønsker at indfri sit lån i varslingsperioden. Realkreditinstituttet vil kun kunne opkræve halvdelen af gebyrerne i forbindelse med denne obligationshandel.

Forbuddet mod at opkræve de nævnte gebyrer gælder, når forbrugeren har opsagt sit lån inden seks måneder fra den dag, hvor et varsel om forhøjelse af et bidrag er kommet frem. Forbrugerens opsigelse af lånet skal være kommet frem til realkreditinstituttet inden udløbet af denne frist.

Det følger af det foreslåede *stk. 2*, at når et realkreditinstitut, som yder en forbruger et lån til brug for indfrielse af et realkreditlån eller realkreditlignende lån i tilfælde, hvor forbrugeren har opsagt det pågældende lån som følge af en varslet forhøjelse af bidrag eller rentetillæg inden for seks måneder fra den dag, hvor varslet kom frem, må det modtagende realkreditinstitut kun opkræve halvdelen af de gebyrer, der opkræves i forbindelse med en obligationshandel til brug for indfrielse af lånet.

Bestemmelsen skal sikre, at begrænsningerne i mulighederne for at opkræve gebyrer i forbindelse med en obligationshandel til indfrielse af et lån, hvor der er varslet bidragsforhøjelse eller forhøjelse af et rentetillæg, også finder anvendelse, hvor obligationshandlen gennemføres af det realkreditinstitut, som forbrugeren skifter til. Da dette realkreditinstitut ikke nødvendigvis har kendskab til, at forbrugerens tidligere kreditgiver har varslet en bidragsforhøjelse eller en forhøjelse af et rentetillæg, vil det være op til forbrugeren at oplyse instituttet om dette forhold.

Når det modtagende realkreditinstitut foretager obligationshandlen, kan det kun opkræve halvdelen af de gebyrer, der opkræves i forbindelse med en obligationshandel til brug for indfrielse af realkreditlånet. Et realkreditinstitut opkræver typisk både kurtage og kursskæring i den forbindelse. Forslaget er imidlertid ikke begrænset til kursskæring og kurtage. Såfremt et realkreditinstitut opkræver andre gebyrer i forbindelse med en obligationshandel, vil instituttet kun kunne opkræve halvdelen af gebyrerne.

Forbuddet mod at opkræve de nævnte gebyrer gælder, når forbrugeren har opsagt sit lån inden seks måneder fra den dag, hvor et varsel om forhøjelse af et bidrag er kommet frem. Forbrugerenes opsigelse skal være kommet frem til realkreditinstituttet inden udløbet af denne frist.

*Til nr. 4 (§ 152 g, stk. 3-5, i lov om finansiel virksomhed)*

§ 152 d, stk. 1, fastslår, at for lån sikret ved tinglyst pant i fast ejendom og ydet på grundlag af udstedelse af særligt dækkede obligationer gælder de løbetider og afdragsprofiler, som er fastsat i §§ 3 og 4 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Der gælder således samme regler for at yde lån med afdragsfrihed for pengeinstitutter med tilladelse til at udstede særligt dækkede obligationer som for realkreditinstitutter.

Det følger endvidere af § 152 g, stk. 1, i lov om finansiel virksomhed, at pengeinstitutter med tilladelse til at udstede særligt dækkede obligationer skal føre et register over de aktiver, der ligger til sikkerhed for obligationerne. Det følger af § 152 g, stk. 2, 1. pkt., at lån finansieret ved udstedelse af særligt dækkede obligationer skal overholde lånegrænsen på tidspunktet for indlæggelse i registeret eller ved lånets udbetaling.

Det foreslås, at der indsættes et nyt *stk. 3* i § 152 g, der fastslår, at § 152 g, stk. 2, 1. pkt., ikke skal gælde ved indlæggelse af et lån i et register, hvor lånet ydes til indfrielse af et lån ydet af et realkreditinstitut eller til indfrielse af et lån, der indgår i et register i et andet pengeinstitut med tilladelse til at udstede særligt dækkede obligationer.

Formålet med den foreslåede ændring er at sikre låntager bedre muligheder for at flytte sin boligfinansiering fra et realkreditinstitut eller fra et register i et pengeinstitut med tilladelse til at udstede særligt dækkede obligationer til et andet pengeinstitut, der har tilladelse til at udstede særligt dækkede obligationer, hvilket fremmer mobiliteten på markedet.

Den foreslåede ændring skal ses i sammenhæng med den foreslåede § 7, stk. 2, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., jf. dette lovforslags § 3, nr. 3, der giver realkreditinstitutter mulighed for at yde lån ud over lånegrænsen i tilfælde, hvor de overtages fra et andet realkreditinstitut eller fra et pengeinstitut med tilladelse til at udstede særligt dækkede obligationer. Den foreslåede ændring fremmer mobiliteten på markedet og skal sikre, at der gælder de samme regler for pengeinstitutter og realkreditinstitutter.

Det foreslås endvidere, at der indsættes et nyt *stk. 4* i § 152 g, der fastslår, at det modtagende pengeinstitut kan bevilge en afdragsfri periode for lån omfattet af § 152 g, stk. 3, såfremt der er påbegyndt en afdragsfri periode i det afgivende institut. Det foreslås, at perioden på op til 10 år som nævnt i § 4, stk. 2, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer både omfatter den allerede passerende afdragsfri periode i det afgivende institut og den ny afdragsfri periode i det modtagende institut.

Ved flytning af lån fra et realkreditinstitut eller lån der indgår i et register i et pengeinstitut, der har tilladelse til at udstede særligt dækkede obligationer, til et andet pengeinstitut med tilladelse til at udstede særligt dækkede obligationer, er det hensigten, at det modtagende pengeinstitut skal være underlagt samme vilkår som det afgivende realkreditinstitut eller pengeinstitut i relation til muligheden for at bevilge låntager afdragsfrihed. Det indebærer, at såfremt låntager ikke allerede har fået bevilget afdragsfrihed, vil det modtagende institut ikke have mulighed for at bevilge dette, førend lånet igen er inden for lånegrænserne. Hvis låntager har fået bevilget afdragsfrihed, og låntager aktuelt

benytter denne mulighed, vil låntager have mulighed for at fortsætte hermed i det modtagende institut, men ikke i en længere periode, end hvis lånet ikke var blevet flyttet. Det indebærer, at allerede udnyttet afdragsfrihed i det afgivende institut skal fratrækkes i den maksimale mulige afdragsfrie periode, der kan tilbydes af det modtagende institut.

For at sikre, at dette overholdes, skal det modtagende institut vide, hvorvidt låntager har været tilbudt afdragsfrihed, og i hvilket omfang, denne i givet fald er udnyttet. Det foreslås derfor med det foreslåede nye *stk. 5* i § 152 g, at det afgivende institut er forpligtet til at give det modtagende institut oplysninger om den allerede passerede afdragsfri periode for det pågældende lån, hvis låntager samtykker hertil.

Det følger af § 119, stk. 1, i lov om finansiel virksomhed, at oplysning om rent private forhold alene må videregives med kundens samtykke. Det indebærer, at det afgivende institut skal sikre sig, at sådant samtykke foreligger, før oplysningen om afdragsfrihed videregives til det modtagende institut.

Forpligtelsen efter der foreslåede § 152 g, stk. 5, påhviler kun det afgivende institut i de tilfælde, hvor låntager har samtykket til videregivelsen. Forpligtelsen indebærer dog, at det afgivende institut skal anmode låntager om samtykke til videregivelsen.

Det foreslås, at overtrædelse af de nye stk. 3-5 skal kunne straffes med bøde, jf. dette lovforslags § 1, nr. 5. Hermed sikres en mere ensartet mulighed for strafanvendelse i forhold til overtrædelse af reglerne om et realkreditinstituts ydelse af lån og afdragsfrihed.

Dette indebærer, at et pengeinstitut kan idømmes en bødestraf, hvis det yder lån ud over lånegrænsen til indfrielse af andet end lån i realkreditinstitutter eller lån, der indgår i et register i et pengeinstitut med tilladelse til at udstede særligt dækkede obligationer. Et pengeinstitut vil endvidere kunne straffes, hvis det udmåler et kontantprovenu ud over den tilladte grænse, hvis reglerne om begrænsning af afdragsfrihed ikke overholdes eller, hvis instituttet ikke meddeler det overtagende institut oplysninger om allerede passeret afdragsfrihed, når kunden har samtykket hertil.

At overtrædelse af det foreslåede § 152 g, stk. 3-5, i lov om finansiel virksomhed kan straffes med bøde foreslås tilføjet straffebestemmelsen i § 373, stk. 2, i lov om finansiel virksomhed, jf. dette lovforslags § 1, nr. 5.

Det følger af § 373, stk. 5, i lov om finansiel virksomhed, at der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel. Det fremgår af § 27, stk. 1, 1. pkt., i straffeloven, at strafansvar for en juridisk person forudsætter, at der inden for dens virksomhed er begået en overtrædelse, der kan tilregnes en eller flere til den juridiske person knyttede personer eller den juridiske person som sådan.

*Til nr. 5 (§ 373, stk. 2, i lov om finansiel virksomhed)*

Det følger af § 373, stk. 2, i lov om finansiel virksomhed, at overtrædelser af § 152 g, stk. 1, 1. pkt. og 3. pkt., stk. 2 og stk. 4, 1. pkt., kan straffes med bøde.

Det foreslås, at § 373, stk. 2, ændres således, at ”§ 152 g, stk. 1, 1. pkt. og 3. pkt., stk. 2 og stk. 4, 1. pkt.”, ændres til ”§ 152 g, stk. 1, 1. pkt. og 3. pkt., stk. 2-5 og stk. 7, 1. pkt.”

Den foreslåede ændring er en konsekvensændring som følge af, at de eksisterende stk. 3-7 med indsættelse af et nyt stk. 3-5 i § 152 g bliver stk. 6-10. Ændringen indebærer videre, at også de foreslåede nye stykker 3-5 i § 152 g kan straffes med bøde.

Baggrunden for forslaget om at tilføje de nye stk. 3-5 til strafbestemmelsen er at sikre en ensartet mulighed for strafanvendelse i forhold til overtrædelse af reglerne om ydelse af lån og afdragsfrihed, uanset om lånet er ydet af et realkreditinstitut eller et pengeinstitut med tilladelse til at udstede særligt dækkede obligationer.

Forslaget betyder, at et pengeinstitut kan idømmes en bødestraf, hvis det yder lån ud over lånegrænsen til indfrielse af andet end lån i realkreditinstitutter eller lån, der indgår i et register i et pengeinstitut med tilladelse til at udstede særligt dækkede obligationer. Et pengeinstitut vil endvidere kunne straffes, hvis det udmåler et kontantprovenu ud over den tilladte grænse, hvis lånet ydes uanset låntager ikke har opsagt sit lån inden for tidsfristen, hvis reglerne om begrænsning af afdragsfrihed ikke overholdes eller, hvis instituttet ikke meddeler det overtagende institut oplysninger om allerede passeret afdragsfrihed, når kunden har samtykket hertil.

## *Til § 2*

*Til nr. 1. (§ 1 a, nr. 3, i lov om ejendomskreditselskaber)*

§ 1 a i lov om ejendomskreditselskaber indeholder en række definitioner.

Med forslaget til § 1 a, nr. 3, der er en ny bestemmelse, indsættes en definition på et realkreditlignende lån i lov om ejendomskreditselskaber. Et realkreditlignende lån foreslås defineret som et lån med en hovedstol på mindst 100.000 kr. og med en på forhånd aftalt løbetid, når lånet har pant i en ejerbolig eller et fritidshus inden for 80 pct. af ejendommens værdi for ejerboliger og 75 pct. for fritidshuse.

Begrebet realkreditlignende lån anvendes i de foreslåede § 8 c, § 8 d og § 8 e, jf. dette lovforslags § 2, nr. 2.

Et realkreditlignende lån omfatter ikke et lån med variabel løbetid, der har pant i fast ejendom, fordi disse lån ikke har en på forhånd aftalt løbetid. Øvrige lån med pant i fast ejendom, når disse har pant inden for 80 pct. af ejendommens værdi for ejerboliger og 75 pct. for fritidshuse, er derimod omfattet af definitionen. Dette gælder uanset, hvilket formål lånet ydes til. Et lån til finansiering af køb af en bil, der ydes af et ejendomskreditselskab, vil derfor være et realkreditlignende lån, hvis det ydes med pant inden for 80 pct. af værdien af en ejerbolig eller inden for 75 pct. af værdien for fritidshuse.

Lån på under 100.000 kr. er ikke omfattet af definitionen på et realkreditlignende lån. Dette skyldes, at realkreditlån som udgangspunkt er lån af en vis størrelse.

*Til nr. 2. (§ 8 c, § 8 d og § 8 e i lov om ejendomskreditselskaber)*

### **§ 8 c**

Der gælder regler om varsling af forbrugere i tilfælde, hvor der sker ændring af renter i boligkredit-aftaler, som er til gunst for forbrugerne. Disse regler følger af § 7, stk. 4, i den gældende bekendt-

gørelse om god skik for boligkredit. Varslet skal være på mindst en måned og indeholde en begrundelse for ændringen. Ændring af gebyrer, bidrag eller andet vederlag for boligkreditaftaler skal dog varsles med mindst tre måneders varsel. Er ændringerne begrundet i udefrakommende forhold, som virksomheden ikke har indflydelse på, er der ikke krav om varsling. Ved ændringer i bidrag og væsentlige ændringer i andet vederlag eller ved opkrævning af et nyt vederlag, skal varslet ske til forbrugeren ved individuel kommunikation, inden ændringen får virkning. Hvis forbrugeren har ret til at opsige en aftale, skal dette fremgå af varslet, og det skal fremgå under hvilke betingelser, forbrugeren kan opsige aftalen.

Med forslaget til § 8 c indsættes en ny bestemmelse i lov ejendomscreditselskaber om ejendomscreditselskabers varsling ved ændring af renter, gebyrer eller andet vederlag for realkreditlignende lån til ugunst for forbrugeren i løbende kontraktsforhold. Bestemmelsen erstatter § 7, stk. 4, i bekendtgørelse om god skik for boligkredit for så vidt angår ejendomscreditselskabers varsling af ændringer for realkreditlignende lån. Den foreslåede bestemmelse indeholder en skærpelse af varslingsreglerne i forhold til den gældende bestemmelse i bekendtgørelsen om god skik for boligkredit.

Den foreslåede bestemmelse supplerer kreditaftalelovens § 9, der for alle kreditaftaler fastslår, at renteændringer skal meddeles til forbrugeren på papir eller varigt medium, inden ændringen træder i kraft. Kreditaftaleloven indeholder derimod ikke regler om varslets længde eller om begrundelse for ændringen.

Med forslaget til *stk. 1* foreslås det, at ændringer af renter, gebyrer eller andet vederlag for realkreditlignende lån i løbende kundeforhold til ugunst for forbrugeren ikke må finde sted uden et forudgående varsel på seks måneder.

Med den foreslåede bestemmelse sker der en skærpelse af den eksisterende varslingsperiode, som efter den gældende bestemmelse i § 7, stk. 4, er en måned for renteændringer, mens øvrige ændringer i dag skal varsles med tre måneders varsel.

Forbrugere, der efter en varslet ændring af f.eks. en rentesats ikke længere vil være kunde hos det pågældende ejendomscreditselskab, sikres hermed tilstrækkelig tid til at opsige lånet og finde en ny långiver.

Ved renter, gebyrer eller andet vederlag forstås de forskellige former for vederlag, som et ejendomscreditselskab opkræver af forbrugeren for et realkreditlån. Det fremgår udtrykkeligt af bestemmelsen, at den omfatter renter og gebyrer. Med tilføjelsen af andet vederlag sikres det, at også vederlag, der ikke kan betegnes som renter eller gebyrer, bliver omfattet af bestemmelsen.

Det er kun ændringer af renter, gebyrer eller andet vederlag, der er til ugunst for forbrugeren, som er omfattet af *stk. 1*. Stigninger vil altid være til ugunst for forbrugeren. En nedsættelse af de nævnte vederlag er ikke til ugunst for forbrugeren og skal derfor ikke varsles.

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.

Ændringer, der er begrundet i udefrakommende forhold, som ejendomscreditselskabet ikke har indflydelse på, er ikke omfattet af forslaget til *stk. 1*, jf. det foreslåede *stk. 5*. Det betyder f.eks., at den

foreslåede regel om varsling i stk. 1 ikke gælder, når et realkreditlignende lån skal rentetilpasses ved ændringer i en referencerente.

Bestemmelsen gælder kun i løbende kundeforhold. Det vil sige, at det kun er ændringer til ugunst for forbrugeren af renter, gebyrer eller andet vederlag for ydelser omfattet af den indgåede låneaftale, som er omfattet af bestemmelsen. Derimod skal stigninger i vederlag for ydelser, der ikke er omfattet af låneaftalen, ikke varsles efter den foreslåede bestemmelse. Som eksempel kan nævnes, at stigninger af et gebyr for oprettelse af en låneaftale ikke skal varsles, fordi dette gebyr ikke følger af et løbende kundeforhold. Derimod skal en bidragsstigning varsles, fordi bidraget er et gebyr, der udspringer af det løbende kundeforhold.

Ifølge forslaget til *stk. 2* skal et varsel indeholde en begrundelse for ændringen. Der er tale om en skærpelse af den eksisterende begrundelsespligt, hvor der alene er pligt til at oplyse om de forhold, der har ført til en beslutning om at hæve et vederlag. Begrundelsen skal gøre det muligt for forbrugeren at vurdere, om virksomheden har den fornødne hjemmel i aftalegrundlaget til at gennemføre den pågældende ændring.

Begrundelsen skal angive de forhold, der har udløst ændringen, og indeholde en henvisning til de dele af aftalegrundlaget, der indeholder hjemlen til at gennemføre ændringen, jf. *stk. 2, nr. 1*. Henvisningen kan ske ved, at ejendomskreditselskabet henviser til den paragraf eller det nummer i aftalegrundlaget, som hjemler ændringen. Alternativt kan ejendomskreditselskabet citere den relevante bestemmelse fra aftalegrundlaget.

Begrundelsen skal endvidere, jf. *stk. 2, nr. 2*, indeholde oplysning om de væsentligste forhold, der har haft betydning for ændringens omfang og disse forholds skønnede andel af den samlede stigning. Det vil sige, at hvis et ejendomskreditselskab vælger at hæve et rentetillæg, fordi det skal øge sine hensættelser til imødegåelse af tab, men hvor f.eks. strukturelle forhold hos selskabet nødvendiggør, at rentetillægget sættes yderligere op i forhold til, hvad der er nødvendigt for at øge hensættelserne, skal dette anføres i begrundelsen. Det er således ikke tilstrækkeligt kun at nævne de forhold, der fører til beslutningen om at hæve hensættelserne.

At det kun er de væsentligste forhold, der skal medtages i begrundelsen, indebærer, at der ikke skal oplyses om alle detaljer bag beslutningen om at hæve renten, gebyret mv. Det vil normalt være tilstrækkeligt at anføre de kategorier af hensyn, der sammenfatter de forhold, der har haft betydning for ændringens omfang. Kategorierne af hensyn må dog ikke være så overordnede, at forbrugeren ikke er i stand til at vurdere, om ejendomskreditselskabet har hjemmel til at gennemføre ændringen, jf. *stk. 2, nr. 2*.

Ejendomskreditselskabet skal endvidere angive et skøn for, hvor stor en andel, de enkelte forhold, der har haft betydning for ændringens omfang, udgør af den samlede stigning. Dette bør som minimum ske ved, at selskabet anfører en skønnet procentangivelse i forlængelse af de forhold, der har haft betydning for ændringens omfang. Dette kan f.eks. ske ved at oplyse, at renten sættes op på grund af øgede hensættelser og udbetalinger til aktionærer, og at disse forhold hver især skønnes at nødvendiggøre halvdelen af den varslede stigning i rentetillægget.



Forslaget til *stk. 3* stiller krav om, at et varsel efter det foreslåede *stk. 1* skal angive en række supplerende oplysninger. Det foreslåede *stk. 3* er en ny bestemmelse, som indeholder nye krav til indholdet af et varsel.

Et ejendomskreditselskab skal efter det foreslåede *stk. 3, nr. 1*, oplyse om kursværdien på forbrugers lån. Hvis kursen ikke er fast, skal ejendomskreditselskabet oplyse forbrugeren herom og om, hvordan forbrugeren kan få oplyst den aktuelle kurs. Selskabet kan opfylde denne forpligtelse ved i varslingen at oplyse, at kursen ikke er fast, og samtidig oplyse datoen for den kursværdi, der er anført i forbindelse med varslingen. Ejendomskreditselskabet vil herefter kunne henvise kunden til at kontakte selskabet for at få oplyst den aktuelle kursværdi.

Ejendomskreditselskabet skal efter det foreslåede *stk. 3, nr. 2*, i forbindelse med varslingen oplyse forbrugeren om, at denne har mulighed for at indfri lånet og omlægge det til et andet lån i samme selskab eller hos en anden kreditgiver. Ejendomskreditselskabet skal endvidere oplyse forbrugeren om, under hvilke betingelser forbrugeren kan indfri lånet. Ejendomskreditselskabet kan anføre betingelserne for opsigelse i hovedtræk i selve varslingsmeddelelsen. Det vil således være tilstrækkeligt, hvis et eventuelt opsigelsesvarsel anføres i selve varslingen, mens der i øvrigt henvises til lånevilkårene.

Endelig skal ejendomskreditselskabet efter det foreslåede *stk. 3, nr. 3*, oplyse forbrugeren om, at forbrugeren kan finde oplysninger om andre kreditgivere på prisportaler drevet af private udbydere og på prisportalen for boliglån. Selskabet 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. Selskabet er dog altid forpligtet til at henvise til prisportalen for boliglån, dvs. Tjek Boliglån på Penge- og Pensionspanelets hjemmeside.

Manglende iagttagelse af kravet om supplerende oplysninger i *stk. 3* medfører ikke, at en ændring efter det foreslåede *stk. 1* ikke kan gøres gældende. Der henvises til § 8 d, jf. lovforslagets § 2, nr. 2, og bemærkningerne til § 8 d c nedenfor.

Det følger af det foreslåede *stk. 4*, at ved ændringer i renter og væsentlige ændringer i andet vederlag eller ved opkrævning af et nyt vederlag, skal varslet ske til forbrugeren på papir eller andet varigt medium. Varslet skal være kommet frem til forbrugeren senest seks måneder før, ændringen træder i kraft. Der er tale om en præcisering af begrebet individuel kommunikation i den eksisterende regel herom i § 7, *stk. 4*, i bekendtgørelse om god skik for boligkredit.

Ved nyt vederlag forstås et vederlag, der ikke tidligere er opkrævet. Som eksempel kan nævnes indførelsen af et gebyr for betaling af ydelser ved brug af betalingservice, hvis et sådant vederlag ikke tidligere er opkrævet.

Det følger af den foreslåede bestemmelse, at enhver ændring i eksisterende renter og ved opkrævning af et nyt vederlag skal ske på papir eller andet varigt medium. Tilsvarende gælder for væsentlige ændringer i andet vederlag.

Ved en væsentlig ændring forstås som udgangspunkt 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. Ved vurderingen af, om der er tale om en væsentlig ændring, vil det endvidere indgå i vurderingen, om der sker eller er sket

hyppige ændringer i det pågældende gebyr. Ved hyppige ændringer vil ændringer under 10 pct. kunne blive anset for en væsentlig ændring, hvis ændringerne samlet set overstiger 10 pct.

Varslingen skal i de tilfælde, der er omfattet af stk. 4, ske på papir eller andet varigt medium. Varigt medium skal forstås som en indretning, som sætter forbrugeren i stand til at lagre oplysninger rettet til forbrugeren personligt på en måde, der muliggør senere søgning i et tidsrum, som er afpasset efter oplysningernes formål, og som giver mulighed for uændret gengivelse af de lagrede oplysninger, jf. også definitionen heraf i kreditaftalelovens § 4, nr. 13. Dette kan f.eks. være ved fremsendelse af e-mail eller ved fremsendelse af besked til forbrugeren e-boks eller lignende. Det vil derimod ikke være tilstrækkeligt at annoncere ændringen i pressen.

Varslet skal være kommet frem til forbrugeren senest seks måneder før ændringen træder i kraft. Det er derfor ejendomskreditselskabet, der bærer forsendelsesrisikoen. Et brev er kommet frem, når det er afleveret til modtager. En e-mail må derimod anses for at være kommet frem, når den er modtaget på adressatens server.

Ifølge det foreslåede *stk. 5* gælder kravet om varsling, jf. forslaget til stk. 1, kravet om oplysninger, jf. forslaget til stk. 3, samt kravet om brug af varigt medium, jf. forslaget til stk. 4, ikke for ændringer, der er begrundet i udefrakommende forhold, som ejendomskreditselskabet ikke har indflydelse på.

Der er tale om en videreførelse af den gældende regel i § 7, stk. 4, 4. pkt., i bekendtgørelse om god skik for boligkredit.

En ændring er kun begrundet i udefra kommende forhold, hvis ejendomskreditselskabet ingen indflydelse har på dette forhold, og det udefrakommende forhold medfører, at ejendomskreditselskabet skal ændre renten, gebyret mv. i forholdet en til en.

Stk. 5 medfører, at virksomheden ikke er omfattet af reglerne om varsling, når f.eks. en renteændring gennemføres på grund af en ændret referencerentesats. Sådanne renteændringer skal i stedet meddeles i overensstemmelse med reglerne i kreditaftalelovens § 9.

Tilsvarende gælder for enhver ændring, hvor det på baggrund af det udefrakommende forhold er muligt at beregne prisstigningen præcist, og hvor selskabet ikke har mulighed for at vælge, om det vil ændre renten.

Der vil derimod ikke være tale om et udefrakommende forhold, hvis et ejendomskreditselskab er nød til at hæve renten som følge af øgede lovgivningsmæssige krav som fx øget overvågning for at imødegå hvidvask. Det vil i denne situation bero på ejendomskreditselskabets forhold, om det vil hæve en renten eller andet vederlag for at dække denne omkostning, eller om det f.eks. vil reducere andre omkostninger.

Institutter kan vælge at beskrive udefrakommende forhold, som begrunder f.eks. renteændringer, i aftalevilkårene i sammenhæng med beskrivelsen af de vilkår, som giver mulighed for at ændre renter på grund af forhold, som virksomheden har indflydelse på. Det vil afhænge af årsagen til renteændringen, om ændringen skal varsles.

## § 8 d

Det følger af det foreslåede § 8 d, at et ejendomskreditselskab kun kan gøre en ændring af renter, gebyrer eller andet vederlag gældende, hvis instituttet har iagttaget § 8 c, stk. 1, 2 og 4. Dette gælder dog ikke uvæsentlige stigninger i gebyrer og andet vederlag end renter.

Den foreslåede § 8 d er en ny bestemmelse.

Bestemmelsen bidrager til at sikre efterlevelsen af reglerne om varsling, fordi mangelfuld varsling vil kunne have væsentlige økonomiske konsekvenser. Ligeledes vil den foreslåede bestemmelse sikre, at virksomhederne hurtigere får klarlagt virkningen af en ukorrekt varsling, og dermed undgår den usikkerhed, der ellers ville foreligge, indtil et klagenævn, i dette tilfælde Forbrugerklagenævnet, eller en domstol havde fastslået denne.

En varslet ændring kan ikke gøres gældende, såfremt blot et af kravene til varslingen ikke er iagttaget. Det vil f.eks. for en rentestigning betyde, at den kun kan gøres gældende, hvis ændringen er varslet med seks måneders varsel, jf. forslaget til § 8 c, stk. 1, ved brug af papir eller andet varigt medium, jf. forslaget til § 8 c, stk. 4, og varslet indeholder en korrekt begrundelse, jf. forslaget til § 8 c, stk. 2.

En varslet ændring kan derimod godt gøres gældende, selv om varslingen ikke indeholder de supplerende oplysninger, der er nævnt i forslaget til § 8 c, stk. 3, f.eks. manglende oplysning om kursværdien på forbrugerens lån. Finanstilsynet vil i dette tilfælde kunne påbyde instituttet at udsende disse oplysninger.

Konsekvensen af en mangelfuld varsling er derfor, at der skal udsendes et nyt varsel, og at ejendomskreditselskabet må afvente udløbet af varslingsperioden, før f.eks. en varslet renteforhøjelse kan træde i kraft. Hvis en afgørelse om mangelfuld varsling først træffes efter, at en renteforhøjelse er trådt i kraft, medfører den foreslåede § 8 d, at et allerede opkrævet forhøjet rente skal tilbagebetales, og at en forhøjet rente først kan opkræves, når et nyt varsel er udsendt, og varslingsperioden er udløbet.

Den foreslåede bestemmelse er ikke til hinder for, at en varsling kan gøres gældende, hvis varslet indeholder en skrivefejl. Dette forudsætter dog, at det må anses for åbenbart for forbrugeren, at der er tale om en fejl og, at det samtidigt må anses for åbenbart for forbrugerne, hvad der burde have stået.

Det følger af forslaget til *stk. 2*, at det foreslåede *stk. 1* ikke gælder for uvæsentlige stigninger i gebyrer og andet vederlag end renter. Bestemmelsen indebærer, at uvæsentlige stigninger i gebyrer og andet vederlag, som ikke er renter, altid vil kunne gøres gældende, uanset at varslingsreglerne i § 8 c, stk. 1, 2 og 4, ikke er iagttaget. Denne undtagelse finder anvendelse på f.eks. forhøjelser af gebyrer og kursskæring, når stigningen kan betegnes som uvæsentlig. Der henvises til beskrivelsen af væsentlige ændringer i bemærkningerne til § 8 c, stk. 4, ovenfor for en uddybning af, hvad der forstås ved en uvæsentlig ændring.

Det foreslåede § 8 d ændrer ikke ved Finanstilsynets beføjelser. Finanstilsynet vil som hidtil kunne give et påbud til et ejendomskreditselskab om at berigtige et varsel, der ikke lever op til kravet i den foreslåede § 8 c. Som eksempel kan nævnes, at et mangelfuldt begrundet varsel kan medføre påbud om, at der udsendes en korrekt begrundelse for ændringen. Såfremt Finanstilsynet fremover træffer afgørelse om, at der ikke er sket korrekt varsling og begrundelse af en renteforhøjelse, vil Finanstilsynet samtidig orientere Forbrugerombudsmanden, jf. § 12, stk. 3, i lov om ejendomskreditselskaber

om den trufne afgørelse. Forbrugerombudsmanden vil herefter have mulighed for at anlægge et gruppesøgsmål, såfremt ejendomskreditselskabet ikke tilbagebetaler uretmæssigt opkrævede renter, jf. § 12, stk. 2, 4. pkt.

En forbruger vil som hidtil skulle klage til et klagenævn, i dette tilfælde Forbrugerklagenævnet, eller indbringe sagen for domstolene, hvis ejendomskreditselskabet f.eks. ikke tilbagebetaler en rentestigning, som ikke har været korrekt varslet.

Krav på tilbagebetaling af rentestigninger mv, der ikke er varslet korrekt, vil være underlagt de almindelige forældelsesregler.

### **§ 8 e**

Med forslaget til § 8 e, stk. 1, foreslås det, at når et ejendomskreditselskab har varslet en forbruger en forhøjelse af et rentetillæg, jf. § 8 c, stk. 1, og forbrugeren har opsagt det pågældende realkreditlignende lån inden seks måneder fra den dag, hvor varslet er kommet frem, må ejendomskreditselskabet ikke opkræve gebyrer i forbindelse med indfrielsen af det pågældende realkreditlignende lån. Ejendomskreditselskabet kan dog opkræve halvdelen af de gebyrer, der opkræves i forbindelse med en obligationshandel til brug for indfrielse af det realkreditlignende lån.

Den foreslåede § 8 e er en ny bestemmelse.

Bestemmelsen skal fremme mobiliteten blandt forbrugere med realkreditlignende lån, så gebyrer i forbindelse med indfrielse ikke i sig selv er med til at fastholde forbrugerne hos de ejendomskreditselskaber, der hæver et rentetillæg.

Begrebet gebyrer i forbindelse med indfrielse af et realkreditlignende lån i det foreslåede *stk. 1, 1. pkt.*, omfatter både indfrielsesgebyrer og øvrige gebyrer og omkostninger, der opkræves af ejendomskreditselskabet ved indfrielse af lånet. Det vil sige, at også kurtage og kursskæring i forbindelse med en obligationshandel, som foretages for at indfri lån, som udgangspunkt vil være omfattet af forbuddet efter det foreslåede stk. 1, jf. dog nærmere om kurtage og kursskæring i bemærkningerne nedenfor.

Gebyrer omfatter derimod ikke et eventuelt kurstab i forbindelse med indfrielse eller optagelse af et realkreditlignende lån. Tilsvarende vil en forbruger, der ønsker at indfri et lån ved indlevering af obligationer, selv skulle afholde omkostninger til en eventuel kursikring.

Det følger af forslaget til *stk. 1, 2. pkt.*, at ejendomskreditselskabet kan opkræve halvdelen af de gebyrer, der opkræves i forbindelse med en obligationshandel til brug for indfrielse af et realkreditlignende lån. Dette vil kunne omfatte kurtage og eventuel kursskæring. Forslaget er imidlertid ikke begrænset til kursskæring og kurtage. Såfremt et ejendomskreditselskab opkræver andre gebyrer i forbindelse med en obligationshandel, som det lader udføre, vil det kun kunne opkræve halvdelen af gebyrerne.

Forbuddet mod at opkræve de nævnte gebyrer gælder, når forbrugeren har opsagt sit lån inden seks måneder fra den dag, hvor et varsel om forhøjelse af renten er kommet frem. Forbrugerens opsigelse af lånet skal være kommet frem til ejendomskreditselskabet inden udløbet af denne frist.

Det følger af det foreslåede *stk. 2*, at når et ejendomskreditselskab, som yder en forbruger et lån til brug for indfrielse af et realkreditlån eller realkreditlignende lån i tilfælde, hvor forbrugeren har opsagt det pågældende lån som følge af en varslet forhøjelse af et bidrag eller rentetillæg inden for seks måneder fra den dag, hvor varslet kom frem, må det modtagende ejendomskreditselskab kun opkræve halvdelen af de gebyrer, der opkræves i forbindelse med en obligationshandel til brug for indfrielse af lånet.

Bestemmelsen skal sikre, at begrænsningerne i mulighederne for at opkræve gebyrer i forbindelse med en obligationshandel til indfrielse af et lån, hvor der er varslet bidragsforhøjelse eller forhøjelse af et rentetillæg, også finder anvendelse, hvor obligationshandlen gennemføres på vegne af det ejendomskreditselskab, som forbrugeren skifter til. Da dette selskab ikke nødvendigvis har kendskab til, at forbrugeren tidligere kreditgiver har varslet en bidragsforhøjelse eller en forhøjelse af et rentetillæg, vil det være op til forbrugeren at oplyse selskabet om dette forhold.

Når det modtagende ejendomskreditselskab foretager obligationshandlen, kan det kun opkræve halvdelen af de gebyrer, der opkræves i forbindelse med en obligationshandel til brug for indfrielse af lånet.

Forbuddet mod at opkræve de nævnte gebyrer gælder, når forbrugeren har opsagt sit lån inden seks måneder fra den dag, hvor et varsel om forhøjelse af et rentetillæg er kommet frem. Forbrugeren opsigelsen skal være kommet frem til ejendomskreditselskabet inden udløbet af denne frist.

### *Til § 3*

*Til nr. 1 (§ 4, stk. 3 og 4, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v.)*

Det følger af § 4, stk. 1, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., at realkreditlån skal have en maksimal løbetid på 30 år. Der er dog i medfør af § 4, stk. 2, mulighed for, at der kan bevilges op til 10 års afdragsfrihed i løbet af de 30 år. Det fremgår af denne bestemmelse, at det skal ske under iagttagelse af § 3, stk. 1, 2. pkt. Det fremgår af § 3, stk. 1, 2. pkt., at instituttet ved fastsættelse af lånets løbetid og afdragsprofil skal tage hensyn til pantets forventede værdiforringelse og de for pantet gældende lånegrænser.

Realkreditinstitutter kan således tilbyde låntagerne 10 års afdragsfrihed. Afdragsfriheden kan bevilges og påbegyndes enten samtidig med, at lånet optages eller senere i låneforløbet.

Det foreslås, at der indsættes et nyt *stk. 3* i § 4 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer, hvoraf det fremgår, at for lån omfattet af § 7, stk. 2, kan det modtagende institut bevilge en afdragsfri periode, såfremt der er påbegyndt en afdragsfri periode i det afgivende institut. Det foreslås, at perioden nævnt i § 4, stk. 2, både omfatter den allerede passerede afdragsfri periode i det afgivende institut og den ny afdragsfri periode i det modtagende institut.

Bevilling af afdragsfrihed efter § 4, stk. 2, forudsætter iagttagelse af § 3, stk. 1, 2. pkt., hvorved der skal tages hensyn til bl.a. de for pantet gældende lånegrænser, jf. § 5 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Det er således en forudsætning for bevilling af afdragsfrihed, at lånegrænserne i § 5 er overholdt.

Det fremgår af bemærkningerne til § 4, stk. 2, at før eventuel bevilling af afdragsfrihed inde i et låneforløb påhviler det realkreditinstituttet at sikre sig, at lånegrænsen overholdes. Dette forudsætter, at der foretages en fornyet vurdering af ejendommens værdi, såfremt der er risiko for, at lånegrænsen ikke længere overholdes. Er lånegrænsen overskredet, vil realkreditinstituttet ikke have mulighed for at tilbyde afdragsfrihed. Det gælder uanset, at realkreditinstituttet i medfør af § 7 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. har mulighed for at yde lån, der overskrider lånegrænsen, og at der ved ydelsen af det nye lån kan ske såvel løbetidsforlængelse som ændring af afdragsprofil i forhold til det eksisterende lån.

Med den foreslåede § 4, stk. 3, sikres det, at der er mulighed for, at låntager kan fortsætte en eventuel bevilget og påbegyndt afdragsfri periode i det modtagende institut.

Det skal bemærkes, at det er det långivende institut, der skal tage stilling til, om det vil bevilge afdragsfrihed. Låntager har således ikke krav på at få bevilget afdragsfrihed i det modtagende institut.

Såfremt der er bevilget afdragsfrihed i det afgivende institut, og låntager aktuelt benytter dette til ikke at betale afdrag, vil låntager kunne fortsætte hermed i det modtagende institut, uanset om et fald i ejendomsværdien har medført, at lånegrænsen er overskredet.

I tilfælde omfattet af forslaget til § 7, stk. 2, der giver mulighed for at et realkreditinstitut kan yde et lån, der overskrider lånegrænsen, skal det modtagende institut være underlagt samme vilkår som det afgivende realkreditinstitut. Det indebærer, at såfremt låntager ikke allerede har fået bevilget afdragsfrihed, vil det modtagende institut ikke have mulighed for at bevilge dette. Hvis låntager har fået bevilget afdragsfrihed, og låntager aktuelt benytter denne mulighed, vil låntager have mulighed for at fortsætte hermed i det modtagende institut, men ikke i en længere periode, end hvis lånet ikke var blevet flyttet. Det indebærer, at allerede udnyttet afdragsfrihed i det afgivende institut skal fratrækkes i den maksimale mulige modtagende periode, der kan tilbydes af det overtagende institut.

Baggrunden for forslaget er at sikre, at det modtagende realkreditinstitut ikke har mulighed for at påtage sig u hensigtsmæssigt store risici, og at flytningen fra et institut til et andet ikke indebærer en forøgelse af risiko i forhold til den situation, hvor omlægning af lån var sket i det afgivende institut. Omvendt er hensynet til låntager varetaget i den situation, hvor skiftet ønskes foretaget under en påbegyndt afdragsfri periode, og hvor muligheden for den enkelte til at foretage et skifte vil blive begrænset, såfremt afdragsfriheden ikke kan fortsætte som planlagt.

For at sikre at dette overholdes, skal det overtagende institut vide, om låntager har udnyttet afdragsfrihed i det afgivende institut, og i hvilket omfang, denne i givet fald er udnyttet. Det foreslås derfor med den foreslåede § 4, stk. 4, at det afgivende institut er forpligtet til at give det modtagende institut oplysninger om den allerede passerede afdragsfri periode for det pågældende lån, hvis låntager samtykker hertil.

Det følger af § 119, stk. 1, i lov om finansiel virksomhed, at oplysning om rent private forhold alene må videregives med kundens samtykke. Det indebærer, at det afgivende realkreditinstitut skal sikre sig, at et sådant samtykke foreligger, før oplysningen om afdragsfrihed videregives til det overtagende institut.

Forpligtelsen efter det foreslåede § 4, stk. 4, påhviler kun det afgivende institut i de tilfælde, hvor låntager har samtykket til videregivelsen. Forpligtelsen indebærer dog, at det afgivende institut skal anmode låntager om samtykke til videregivelsen.

Overtrædelse af § 4 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. kan straffes med bøde eller fængsel indtil fire måneder, jf. § 39, stk. 1, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Der foreslås ikke ændringer i straffebestemmelsen, hvorfor de foreslåede ændringer af § 4 vil kunne straffes tilsvarende. Det overtagende realkreditinstitut vil således kunne straffes, hvis det bevilger afdragsfrihed i strid med det foreslåede § 4, stk. 3, dvs. hvis det bevilger en afdragsfri periode, der sammenlagt med en allerede passeret afdragsfri periode i det afgivende institut overstiger 10 år. Ligeledes vil det afgivende realkreditinstitut kunne straffes, hvis det ikke oplyser det modtagende institut om den allerede passerede afdragsfri periode for det pågældende lån i tilfælde, hvor låntager har samtykket til videregivelsen, eller hvis det afgivende realkreditinstitut undlader at anmode låntager om samtykke til videregivelse.

Det følger af § 39, stk. 4, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., at der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel. Det fremgår af § 27, stk. 1, 1. pkt., i straffeloven, at strafansvar for en juridisk person forudsætter, at der inden for dens virksomhed er begået en overtrædelse, der kan tilregnes en eller flere til den juridiske person knyttede personer eller den juridiske person som sådan.

*Til nr. 2 (§ 7, stk. 1, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v.)*

Det følger af § 7, stk. 1, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., at lån kan ydes ud over lånegrænsen til indfrielse af såvel realkreditlån i eget institut som foranstående lån. Det følger af bemærkningerne til bestemmelsen, at der med foranstående lån menes foranstående realkreditlån.

Det foreslås, at § 7, stk. 1, ændres således, at der efter ”foranstående lån” indsættes ”i andre realkreditinstitutter samt foranstående lån, der indgår i et register i et pengeinstitut med tilladelse til at udstede særligt dækkede obligationer”.

Ændringen skal for det første sikre, at det fremgår direkte af lovteksten, at der med foranstående lån forstås foranstående realkreditlån.

Herudover skal ændringen sikre ensartede regler for lån ydet af realkreditinstitutter og lån, der indgår i et register i et pengeinstitut med tilladelse til at udstede særligt dækkede obligationer. Ændringen medfører, at et realkreditinstitut fremover også vil kunne indfri et foranstående lån, der indgår i et register i et pengeinstitut, uanset at lånegrænsen herved overskrides. Realkreditinstituttet kan finansiere det nye lån med både realkreditobligationer, særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer.

Lån ydet ud over lånegrænsen i overensstemmelse med § 7, stk. 1, 1. pkt., skal udmåles med et kontantprovenu maksimalt svarende til indfrielsesbeløbet og omkostningerne i forbindeles med indfrielse og ydelse af lånet, jf. § 7, stk. 1, 2. pkt. Det betyder, at låntager ikke kan få udbetalt noget ekstra provenu ved ydelse af lån efter bestemmelsen i § 7, stk. 2.

Lån over lånegrænsen i overensstemmelse med § 7, stk. 1, må kun ydes, hvis pantsikkerheden ikke herved forringes væsentligt, jf. § 7, stk. 2, der bliver stk. 3. Det betyder, at det modtagende institut skal vurdere, hvor lang løbetiden på det nye lån kan være, og hvor mange omkostninger der kan medfinansieres, uden at den pantmæssige sikkerhed væsentligt forringes.

*Til nr. 3 (§ 7, stk. 2, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v.)*

Realkreditinstitutter har i medfør af de gældende § 7, stk. 1 og 2, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. mulighed for at yde lån ud over lånegrænsen til indfrielse af realkreditlån i eget institut og foranstående lån, såfremt pantsikkerheden ikke herved forringes væsentligt.

Det foreslås, at der indsættes et nyt stk. 2 i § 7, hvorefter lån omfattet af § 33 a eller § 33 b kan ydes ud over lånegrænsen til indfrielse af et realkreditlån ydet af et andet realkreditinstitut eller et lån, der indgår i et register i et pengeinstitut med tilladelse til at udstede særligt dækkede obligationer. Det foreslås endvidere, at disse lån skal udmåles med et kontantprovenu maksimalt svarende til indfrielsesbeløbet og omkostningerne i forbindelse med indfrielse og ydelse af lån.

Ændringen giver mulighed for at yde lån ud over lånegrænsen, hvis lånet ydes til at indfri et lån ydet af et andet realkreditinstitut eller et lån, der indgår i et register i et pengeinstitut, der har tilladelse til at udstede særligt dækkede obligationer.

Med et lån, der indgår i et register i et pengeinstitut, forstås et lån ydet af et pengeinstitut, når lånet er finansieret ved udstedelse af særligt dækkede obligationer. Et pengeinstitut skal have tilladelse til at udstede særligt dækkede obligationer, jf. § 16 a i lov om finansiel virksomhed.

Formålet med den foreslåede ændring er at sikre låntager bedre muligheder for at flytte sin boligfinansiering i et realkreditinstitut eller et pengeinstitut med tilladelse til at udstede særligt dækkede obligationer.

Af hensyn til tilliden til det danske realkreditsystem foreslås det, at muligheden for at flytte lån, der overskrider lånegrænsen, alene skal gælde for lån, der omlægges til lån omfattet af lovens § 33 a eller § 33 b. Det vil sige, at lånet i det modtagende realkreditinstitut skal finansieres med særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer. Lånet kan således i det modtagende realkreditinstitut ikke finansieres ved udstedelse af realkreditobligationer.

Baggrunden for dette er, at der ved ydelse af lån over lånegrænsen finansieret med særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer stilles krav om supplerende sikkerhed for den del af lånet, der overskrider lånegrænsen. Et sådant krav gælder ikke for lån finansieret med realkreditobligationer. Der henvises til pkt. 3.1.2 i de almindelige bemærkninger.

Overtrædelse af § 7 straffes med bøde eller fængsel indtil fire måneder, jf. § 39, stk. 1, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Der foreslås ikke ændringer i straffebestemmelsen, og overtrædelse af det foreslåede § 7, stk. 2, vil således kunne straffes tilsvarende.

Det indebærer, at realkreditinstituttet kan straffes, hvis det f.eks. yder lån udover lånegrænsen til indfrielse af andet end lån i realkreditinstitutter eller lån, der indgår i et register i et pengeinstitut med tilladelse til at udstede særligt dækkede obligationer. Realkreditinstituttet vil endvidere kunne straffes, hvis f.eks. det nye lån finansieres med andet end særligt dækkede realkreditobligationer eller



særligt dækkede obligationer, hvis der udmåles et kontantprovenu ud over den tilladte grænse, hvis reglerne om begrænsning af afdragsfrihed ikke overholdes, eller hvis instituttet ikke meddeler det overtagende institut oplysninger om allerede passeret afdragsfrihed, når kunden har samtykket hertil.

Det følger af § 39, stk. 4, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., at der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel. Det fremgår af § 27, stk. 1, 1. pkt., i straffeloven, at strafansvar for en juridisk person forudsætter, at der inden for dens virksomhed er begået en overtrædelse, der kan tilregnes en eller flere til den juridiske person knyttede personer eller den juridiske person som sådan.

*Til nr. 4 (§ 7, stk. 2, der bliver stk. 3, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v.)*

Realkreditinstitutter skal i medfør af § 7, stk. 2, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., der bliver stk. 3, ved ydelse af lån ud over lånegrænsen til indfrielse af egne og foranstående lån sikre, at den pantmæssige sikkerhed ikke herved væsentligt forringes. Det betyder, at det långivende institut ved ydelsen af lånet skal vurdere, hvor lang løbetiden på det nye lån kan være, og hvor mange omkostninger, der kan medfinansieres, uden at den pantmæssige sikkerhed væsentligt forringes.

Det foreslås, at der i § 7, stk. 2, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer mv., der bliver stk. 3, tilføjes en henvisning til det nye § 7, stk. 2, der foreslås indført med dette lovforslags § 3, nr. 3. Forslaget medfører, at § 7, stk. 2, der bliver stk. 3, også vil gælde for lån optaget efter det nye § 7, stk. 2, dvs. de lån omfattet af § 33 a eller § 33 b, der ydes ud over lånegrænsen til indfrielse af lån i andre institutter.

Ændringen skal sikre, at løbetiden også på disse lån fastsættes på en måde, så den pantmæssige sikkerhed ikke væsentligt forringes. Det betyder, at det modtagende institut skal vurdere, hvor lang løbetiden på det nye lån kan være, og hvor mange omkostninger der kan medfinansieres, uden at den pantmæssige sikkerhed væsentligt forringes.

#### *Til § 4*

Det foreslås i *stk. 1*, at loven træder i kraft den 1. juli 2017.

Det foreslås i *stk. 2*, at lovforslagets § 1, nr. 2 og 3, og § 2 skal finde anvendelse på realkreditinstitutters, pengeinstitutters og ejendomskreditselskabers varsling af ændring af renter, gebyrer, bidrag eller andet vederlag for realkreditlån eller realkreditlignende lån, der finder sted efter lovens ikrafttræden. Det foreslås endvidere i *stk. 2*, at lovforslagets § 1, nr. 2 og 3, og § 2 skal finde anvendelse på realkreditinstitutters, pengeinstitutters og ejendomskreditselskabers opkrævning af gebyrer for indfrielse af realkreditlån, der er opsagt inden for seks måneder efter en varsling af et forhøjet bidrag, der finder sted efter lovens ikrafttræden.

Lovforslagets § 1, nr. 2 og 3, og § 2 finder således ikke anvendelse i tilfælde, hvor et realkreditinstitut, pengeinstitut eller ejendomskreditselskab har varslet ændringer af renter, gebyrer, bidrag eller andet vederlag for realkreditlån og realkreditlignende lån, jf. § 48 a, stk. 1, og § 53 b i lov om finansiel virksomhed, som affattet ved dette lovforslags § 1, nr. 2 og 3, eller § 8 c i lov om ejendomskreditselskaber, som affattet ved dette lovforslags § 2, nr. 2, inden lovens ikrafttræden.

Lovforslagets § 1, nr. 2 og 3, og § 2 finder endvidere ikke anvendelse på opkrævning af gebyrer, jf. § 48 a, stk. 2, og § 53 d i lov om finansiel virksomhed, som affattet ved dette lovforslags § 1, nr. 2 og 3, og § 8 d i lov om ejendomskreditselskaber, som affattet ved dette lovforslags § 2, nr. 2, i forbindelse med indfrielse af realkreditlån og realkreditlignende lån, når et realkreditinstitut, pengeinstitut eller ejendomskreditselskab inden lovens ikrafttræden har varslet et forhøjet bidrag.

Det foreslås derudover, jf. *stk. 3*, at lovforslagets § 1, nr. 4, alene gælder for lån, der indlægges eller udbetales efter lovens ikrafttræden med henblik på indfrielse af lån ud over lånegrænsen i andre institutter. Lovændringen medfører således ikke, at der skal ske ændringer i eksisterende låneforhold.

Det foreslås endvidere, jf. *stk. 4*, at lovforslagets § 3 alene gælder for nye lån, der optages efter lovens ikrafttræden til indfrielse af lån ud over lånegrænsen i andre institutter. Lovændringen medfører således ikke, at der skal ske ændringer i eksisterende låneforhold.

### *Til § 5*

Den foreslåede § 5 angiver lovforslagets territoriale gyldighedsområde.

Det foreslås i *stk. 1*, at loven ikke skal gælde for Færøerne og Grønland, jf. dog de foreslåede stk. 2 og 3.

Det foreslås i *stk. 2*, at lovforslagets §§ 1, 2 og 3, som ændrer i lov om finansiel virksomhed, lov om ejendomskreditselskaber og lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., kan sættes helt eller delvist i kraft for Grønland ved kongelig anordning med de ændringer, som de grønlandske forhold tilsiger.

Lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. finder som udgangspunkt ikke anvendelse på Færøerne, da realkreditområdet er et overtaget sagsområde. Lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. finder dog anvendelse på realkreditlån med pant i fast ejendom på Færøerne, hvis udlånet er finansieret ved udstedelse af realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer i Danmark eller ydet af realkreditinstitutter med godkendelse i Danmark.

Det foreslås i *stk. 3*, at lovforslagets §§ 1 og 2, som ændrer i lov om finansiel virksomhed og lov om ejendomskreditselskaber, kan sættes helt eller delvist i kraft for Færøerne ved kongelig anordning med de færøske forhold tilsiger.