

**Ny bekendtgørelse om god skik for finansielle virksomheder:**

- Bekendtgørelse nr. 330 af 7. april 2016 om god skik for finansielle virksomheder
- Bekendtgørelse nr. 332 af 7. april 2016 om god skik for boligkredit

**Tillæg til afsnit 4.1 side 676-678**

Den tidligere bekendtgørelse om god skik for finansielle virksomheder § 15 er ophævet og erstattet af den nye bekendtgørelse om god skik for boligkredit.

Bekendtgørelsen om god skik for boligkredit finder anvendelse på virksomheder, som enten yder eller formidler lån/kreditter med sikkerhed i fast ejendom. Er hovedstolen på kreditaftalen under 100.000 kr., er kravene til rådgivning mildere, fx er der ikke krav om at udfylde standardskemaet i bekendtgørelsens bilag 2 for at dokumentere rådgivningen.

**Boligkreditdirektiv**

Bekendtgørelsen implementerer EU's **boligkreditdirektiv**, således at reglerne er harmoniseret i hele EU. Der er i bekendtgørelsen forskellige bestemmelser, der beskytter forbrugerne i forbindelse med køb af bolig eller optagelse af lån med pant i boligen. Der er for eksempel krav til rådgivningen, der skal bringe forbrugeren i stand til at træffe sit valg om lån på et velinformeret grundlag.

**Rådgivningspligt**

En finansiell virksomhed har **rådgivningspligt** overfor en forbruger, der vil indgå en boligkreditaftale, jf. bekendtgørelsen § 11. Rådgivningen skal være relevant, retvisende og fyldestgørende, så forbrugeren har et godt grundlag at træffe sin beslutning på. Hvis forbrugeren ikke ønsker rådgivning, skal han udtrykkeligt frabede sig det, for at den finansielle virksomhed kan undlade at opfylde sin rådgivningsforpligtelse.

Forbrugeren skal have information om de relevante produkter på markedet og have tilstrækkelige informationer om kunden til at kunne sætte sig ind i forbrugers forhold og handle i dennes interesse. Ofte vil rådgivningsforløbet indeholde følgende elementer:

- Forbrugers behov afdækkes
- Forbrugeren får tilstrækkelig information om de relevante produkter og ydelser
- Forbrugeren modtager rådgiverens vejledninger og eventuelle anbefalinger
- Forbrugeren træffer sin beslutning
- Der indgås eventuelt aftale mellem forbruger og virksomheden
- Der sørges for fornøden skriftlig dokumentation af aftalen og eventuelle væsentlige forudsætninger herfor

**Varigt medium**

Alle væsentlige aftaler, som er indgået mellem en forbruger og virksomheden skal indgås (eller bekræftes) på et **varigt medium**, jf. bekendtgørelsen § 7. Det betyder, at aftalen kan indgås skriftligt, men den kan også underskrives digitalt.

Forbrugeren skal have fyldestgørende oplysninger om produktet, og alle vilkår omkring ændringer af prisen for lånet herunder ændringer i rente, gebyrer og bidrag, skal være særligt fremhævet og tydeliggjort for forbrugeren.

**Kreditvurdering**

Kreditgiveren skal sørge for en grundig **kreditvurdering** af forbrugeren, før kreditaftalen kan indgås. Lånet må udelukkende tilbydes til kunden, hvis kreditvurderingen er tilfredsstillende på baggrund af oplysninger om forbrugers indtægter og udgifter samt andre finansielle og økonomiske forhold, jf. bekendtgørelsen § 19

**Krav til budget og udbetaling**

Forbrugeren skal som udgangspunkt have lagt et **budget** i forbindelse med lånoptagelsen, der viser, at han kan betale et 30-årigt lån med fast rente uden afdragsfrihed. Det er ikke nødvendigvis det lån, forbrugeren skal vælge, men der skal være plads i budgettet til, at dette lån kunne vælges. Derudover skal en forbruger i forbindelse med et boligkøb som udgangspunkt være i stand til at betale en passende **udbetaling**. Ifølge udkastet til vejledningen til bekendtgørelsen, er en udbetaling på 5% af købesummen som udgangspunkt passende.

Kravene til budget og udbetaling kan fraviges i særlige tilfælde, fx hvis:

- Boligkøber er nyuddannet og netop har fået en større indtægtsfremgang, kan kravet om udbetaling fraviges
- Dyrere lån omlægges til billigere realkreditlån, kan medføre at kravene til budgettet kan fraviges

I alle tilfælde skal rådgiveren sikre, at forbrugeren gøres opmærksom på risikoen for at boligen falder i værdi, og konsekvenser af at lånene i boligen overstiger værdien.

**Standardskema**

I afsnit 4.1 (side 677) er omtalt et **standardskema**, som skal udfyldes af rådgiveren, når forbrugeren indgår en låneaftale. Standardskemaet er videreført i bekendtgørelse om god skik for boligkredit, bilag 2. Skemaet er med til at sikre, at forbrugeren har fået den fornødne rådgivning og selv er opmærksom på væsentlige oplysninger om det valgte lån. Ifølge bekendtgørelsen § 16 skal skemaet udfyldes senest på det tidspunkt låneaftalen bliver indgået. Hvis boligkreditaftalen er indgået via fjernkommunikation, som ikke gør det muligt at underskrive skemaet med det samme, skal forbrugeren underskrive skemaet straks herefter.

Bekendtgørelsen om god skik for boligkredit er en offentligretlig bekendtgørelse, og hvis en virksomhed ikke overholder reglerne, kan virksomheden straffes med bøde. Overtrædelse af bekendtgørelsens regler giver ikke automatisk forbrugeren krav på erstatning. Erstatningsspørgsmål vil blive afgjort efter de almindelige erstatningsretlige betingelser.