

## Tillæg til kapitel 19 – Rådgiveransvar

Pr. 1. januar 2019 er en ny bekendtgørelse om god skik for boligkredit trådt i kraft. Dette tillæg beskriver hvilke ændringer, der er relevante for bogens kapitel 19, afsnit 4.2.

### Pligten til at rådgive ophæves og der indføres et nyt rådgivningsbegreb (§ 17)

En vigtig ændring er, at den finansielle virksomhed ikke længere har en forpligtelse til at rådgive en forbruger, der vil indgå en boligkreditaftale.

Til gengæld skal den finansielle virksomhed opfylde en række krav, hvis den ønsker at rådgive en kunde, der vil optage et boliglån.

Bekendtgørelsen definerer boligrådgivning som en **personlig anbefaling** til en kunde om en boligkreditaftale. Anbefalingen er personlig, når den tager udgangspunkt i kundens personlige forhold og præferencer.

Derfor skal den finansielle virksomhed indhente og afdække følgende forhold, inden den giver kunden en anbefaling om et boliglån:

- Kundens **personlige og finansielle situation** (vedrørende den personlige situation skal kundens familiemæssige og uddannelsesmæssige forhold afdækkes. Vedrørende den finansielle situation skal den finansielle virksomhed afdække kundens indtægtsforhold, rådighedsbeløb, formue og formuesammensætning).
- Kundens **behov**, dvs. formål med boliglånet samt kundens lånepræferencer/risikoprofil, herunder kundens holdning til eksempelvis renteutvikling, ydelsessikkerhed og restgældssikkerhed.

Når ovennævnte forhold er afdækket, skal den finansielle virksomhed med baggrund i de indhentede oplysninger, **anbefale** kunden den eller de bedst egnede boligkreditaftaler blandt virksomhedens produktudvalg.

### Der indføres en vejledningspligt for den finansielle virksomhed (§ 16)

En anden væsentlig ændring er, at der fremadrettet er en forpligtelse for den finansielle virksomhed til at vejlede en kunde, som ønsker at optage et boliglån.

I modsætning til rådgivningssituationen skal den finansielle virksomhed *ikke* give kunden en personlig anbefaling. Vejledningen består derimod i at bringe et eller flere boliglånsprodukter i forslag, som passer på kundens behov og finansielle situation.

For at vejlede kunden er den finansielle virksomhed derfor nødt til at indhente en række oplysninger om kundens lånepræferencer og økonomi (se nærmere i afsnittet ovenfor), herunder foretage en kreditvurdering af kunden. Først herefter kan långiver foreslå et eller flere boliglån, som er egnede for kunden.

Når den finansielle virksomhed bringer et eller flere boliglån i forslag, skal kunden have følgende oplysninger om det eller de egnede lån (herved får kunden mulighed for at tænke sig om og vurdere hvilket lån, han vil vælge):

- Oplysninger i henhold til kreditaftalelovens § 7a, dvs. blandt andet oplysninger om lånebeløb, samlet kreditbeløb, som skal tilbagebetales, løbetid, rentesats, ÅOP, tilbagebetalingsforløb/låneydelser, morarentesats, evt. krævet sikkerhed og omkostninger (ej udtømmende oplystning)
- De væsentligste karakteristika ved det eller de foreslåede produkter
- Oplysning om konsekvenser som boligproduktet kan have for kunden ved misligholdelse (eksempelvis kan betalingsmisligholdelse føre til, at den pantsatte bolig bortsælges på tvangsauktion)

## **God skik skema afskaffes, men skriftlighedskrav opretholdes (§ 10)**

Det er ikke længere et krav, at kunden i et særligt skema bekræfter, at boligrådgivningen har fundet sted.

Den finansielle virksomhed skal dog fortsat indgå eller bekræfte alle væsentlige aftaler med kunden i papirformat eller på andet varigt medium. En aftale skal jf. bekendtgørelsens § 10 indeholde en beskrivelse af parternes væsentlige rettigheder og pligter samt af de produkter, der er omfattet af aftalen.

## **Kreditvurdering (§§ 18 og 19)**

Reglen om at den finansielle virksomhed før indgåelse af en boligkreditaftale skal foretage en grundig vurdering af kundens kreditværdighed, findes fremadrettet i bekendtgørelsens §§ 18 og 19. Der er ingen indholdsmæssige ændringer i øvrigt.

## **Krav til budget og udbetaling (§ 20)**

Reglerne om rådighedsbeløb/budget og kravet om at lægge en passende udbetaling ved boligkøb findes fremadrettet i bekendtgørelsens § 20. Der er ingen indholdsmæssige ændringer i øvrigt.