

NOTAT

Høringssvar til høring af bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om god skik for boligkredit

Følgende myndigheder og organisationer har afgivet høringssvar uden bemærkninger:

- Danske Revisorer
- Finanssektorens Arbejdsgiverforening
- Justitsministeriet
- Skatteministeriet
- Økonomi- og Indenrigsministeriet

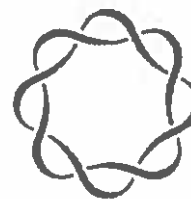
Følgende myndigheder og organisationer har haft bemærkninger til lovforslaget:

- Finans Danmark

Læs høringssvar nedenstående.

Finanssilsynet
Att.: Henrik Bruun Johannesen
Århusgade 110
2100 København Ø

Sendt til hbl@ftnet.dk



FINANS
DANMARK

Ændring af bekendtgørelse om god skik for boligkredit

Høringssvar

Resumé

Forslaget indebærer, at andelsboligforeninger i relation til bekendtgørelse om god skik for boligkredit altid skal behandles som en forbruger. I dag sker der en konkret vurdering af den enkelte andelsboligforening, og den vurdering afgør, om en forening behandles som forbruger eller ej.

Finans Danmark finder, at den nuværende retstilstand skal opretholdes.

Finans Danmark peger på, at en arbejdsgruppe under Erhvervsministeriet i juni 2017 afleverede 13 anbefalinger, der samlet set skal sikre, at andelsboligforeninger drives på ansvarlig vis. Man bør efter Finans Danmarks vurdering afvente implementeringen af de 13 anbefalinger, før nye tiltag bringes i spil på andelsboligområdet.

Den foreslåede ændring er endvidere udtryk for en markant udvidelse af forbrugerbegrebet, der vil indebære, at selv meget store andelsboligforeninger med mange boliger og eventuelt også erhvervslejemål skal behandles som forbrugere. Dette er efter Finans Danmarks opfattelse ikke hensigtsmæssigt. Ydermere giver ændringen anledning til en række praktiske udfordringer i forhold til nogle af bestemmelserne i bekendtgørelsen.

Pengeinstitutankenævnet og Realkreditankenævnet behandler klager fra private samt klager fra erhvervsdrivende, hvis sagen ikke adskiller sig væsentligt fra klager vedrørende private kundeforhold. Den foreslåede ændring vil betyde, at ankenævnene fremover skal behandle klager indbragt af, hvad der må betegnes som professionelle andelsboligforeninger. Finans Danmark påpeger, at dette ikke er i overensstemmelse med formålet med ankenævnene, nemlig at give forbrugere en let klageadgang.

9. oktober 2017
Dok. nr. 573812.v1

Finans Danmarks bemærkninger til høringen:

Finanstilsynet har sendt udkast til ændring af bekendtgørelse om god skik for boligkredit i høring. Finans Danmark takker for muligheden for at kommentere på den foreslåede ændring.

Det foreslås, at der i bekendtgørelsens § 1 indsættes et nyt stk. 3 med følgende ordlyd:

"Stk. 3. I denne bekendtgørelse anses en andelsboligforening for at være en forbruger."

Som begrundelse for den foreslåede ændring er anført følgende: "Det følger af bekendtgørelse om god skik for boligkredit, at en andelsboligforening skal kunne sidestilles med en privat forbruger for at være omfattet af de forbrugerbeskyttende regler i bekendtgørelsen. Dette forhold indebærer, at der skal foretages en konkret vurdering i forhold til den enkelte andelsboligforening, hvilket særligt i forhold til de største andelsboligforeninger vil kunne give anledning til tvivl, om de kan sidestilles med en forbruger, og hvornår de dermed er omfattet af reglerne.

Det foreslås på den baggrund, at det præciseres i bekendtgørelsen om god skik for boligkredit, at andelsboligforeninger er omfattet af bekendtgørelsen."

Det er Finans Danmarks opfattelse, at den nuværende retstilstand skal opretholdes.

Nedenfor er anført vores argumenter herfor:

Arbejdsgruppen om ansvarlig drift af andelsboligforeninger

Erhvervsministeriet offentliggjorde den 10. juni 2017 rapporten fra arbejdsgruppen vedrørende ansvarlig drift af andelsboligforeninger. En enig arbejdsgruppe leverede i sin rapport en række anbefalinger, der bl.a. går ud på en revision af vilkårene for opløsning af en andelsboligforening, nye regler for finansiering af nystiftede andelsboligforeninger, samt en præcisering af andelsboligbestyrelsens opgaver og ansvar.

Der var i arbejdsgruppen bl.a. et ønske om at begrænse anvendelsen af afdragsfrihed i forbindelse med stiftelse af andelsboligforeninger. En konkret anbefaling går således ud på, at der i andelsboligloven bør indføres særregler om andelsboligforeningers lånemuligheder i denne situation.



Det er Finans Danmarks opfattelse, at den foreslåede ændring af bekendtgørelsen skyldes et ønske om, at andelsboligforeninger undlader at indgå finansielle aftaler, som indebærer en risiko for, at de på længere sigt ikke har overblik over deres boligøkonomi.

Rapportens samlede anbefalinger adresserer imidlertid netop denne problemstilling, og det er derfor Finans Danmarks vurdering, at man bør afvente implementeringen af de 13 anbefalinger i rapporten, før der kastes nye bolde op i luften i form af fx den foreslåede ændring af bekendtgørelsen. Konsekvenserne af anbefalingerne bør evalueres, før nye tiltag bringes i spil.

Udvidelse af forbrugerbegrebet

Den foreslåede ændring er udtryk for en markant udvidelse af forbrugerbegrebet. Finans Danmark finder den nuværende definition hensigtsmæssig og kan derfor ikke støtte den foreslåede ændring, der vil indebære, at selv meget store andelsboligforeninger med mange boliger og eventuelt også erhvervslejemål skal behandles som forbrugere. Dette er ikke hensigtsmæssigt. Særligt grelt forekommer det i de tilfælde, hvor en andelsboligforening har store erhvervslejemål.

I dag udarbejder kreditinstitutterne god skik-standardskemaet, når instituttet rådgiver en andelsboligforening om lån mod pant i foreningens ejendom.

En andelsboligforening bliver ikke prissat som en forbruger. På grund af lånestørrelsen fastsættes rentemarginalen/bidraget individuelt. Kreditmæssigt foretages der en kreditvurdering primært baseret på "ejendommens driftsforhold" og ikke baseret på den bagvedliggende privatøkonomi. Også af den grund kan andelsboligforeningen ikke sammenlignes med en traditionel forbruger.

Såfremt en andelsboligforening fremover skal anses som fuldt omfattet af bekendtgørelsen om god skik for boligkredit, vil dette endvidere medføre nogle praktiske udfordringer i forhold til nogle af bestemmelserne i bekendtgørelsen. Det drejer sig bl.a. om følgende bestemmelser:

- Ændringen kan eventuelt få indflydelse på administratorrollen, og det skal i den forbindelse bl.a. afklares, hvilken rolle administrator har fremadrettet. Vil en administrator fx kunne frabede sig rådgivning på vegne af en andelsboligforening?
- Efter bekendtgørelsens § 12 skal instituttet yde rådgivning på baggrund af kundens "personlige og finansielle situation". Den foreslåede ændring skaber usikkerhed om, hvorledes denne bestemmelse fremover skal forstås i forhold til andelsboligforeninger.



- Efter bekendtgørelsens §§ 19 og 21 skal instituttet vurdere kundens kreditværdighed og foretage en økonomiberegning baseret på et lån med fast rente, afdrag og en løbetid på 30 år. Den foreslåede ændring skaber usikkerhed omkring den fremtidige håndtering af disse bestemmelser i forhold til en andelsboligforening. Eksempelvis kan en andelsboligforening ændre på boligafgiften, således at denne altid vil dække foreningens driftsomkostninger, også selvom denne måtte være helt ude af trit med markedsløjen på området. Det kan derfor være vanskeligt at foretage en økonomiberegning, som opfylder intentionerne bag § 21. Ugeledes giver en løbetid på 30 år god mening i relation til fysiske personer, mens en andelsboligforening må forventes at have en anden og længere livscyklus end en fysisk person.
- Endelig nødvendiggør den foreslåede ændring en afklaring i relation til, hvordan instituttet skal forholde sig til kravet om 5 pct. udbetaling.

Færrest mulige forbrugerbegreber

Udvalget om markedsføringsloven opfordrede i sin rapport fra juli 2016 ministeren til at se på de forskellige forbrugerbegreber i Danmark. Også inden for den finansielle lovgivning opereres der i dag med flere forskellige forbrugerbegreber. Med den foreslåede ændring udvides denne palette med endnu et forbrugerbegreb, der samtidig vil være udtryk for ren national særregulering.

Ankenævne

Pengeinstitutankenævnet og Realkreditankenævnet behandler klager fra private. Nævnene kan dog behandle klager fra erhvervsdrivende, der ikke adskiller sig væsentligt fra klager vedrørende private kundeforhold. Hvis den foreslåede ændring gennemføres, vil det betyde, at de respektive ankenævne fremover skal behandle klager indbragt af, hvad der må betegnes som professionelle andelsboligforeninger. Dette er ikke i overensstemmelse med formålet med ankenævnene, nemlig at give forbrugere en let klageadgang.

Hjemmel

Lov om finansiel virksomhed § 43, stk. 2, giver erhvervsministeren hjemmel til at fastsætte regler om redelig forretningsskik og god praksis. Der kan stilles spørgsmålstegn ved, om denne hjemmel kan udstrækkes til en udvidelse af forbrugerbegrebet. Bekendtgørelsen implementerer en række krav i MCD-direktivet, der vedrører boligkreditaftaler med forbrugere. En ændring af forbrugerbegrebet - der i øvrigt er defineret i direktivet - til også at omfatte alle andelsboligforeninger udgør dermed en overimplementering af direktivet.



Såfremt den foreslåede ændring af bekendtgørelsen gennemføres, skal Finans Danmark opfordre til, at man overvejer en justering af bekendtgørelsens § 1, stk. 2, således at dens affattelse bringes i overensstemmelse med den tilsvarende bestemmelse i § 1, stk. 2, 1. pkt., i bekendtgørelse om god skik for finansielle virksomheder. Hermed vil der blive bedre overensstemmelse mellem stk. 2 og 3 i bekendtgørelsens § 1.

Finans Danmark deltager naturligvis gerne i en drøftelse af ovenstående.

Med venlig hilsen



Tina Oreskov

Direkte +45 3370 1114

Mail for@fidat.dk



Finanstilsynet
Århusgade 110
2100 København Ø
Att.: Vicekontorchef Henrik Bruun Johannessen

Pr. e-mail: hbj@ftnet.dk

9. oktober 2017

Høring vedrørende ændring af bekendtgørelse om god skik for boligkredit

Tak for muligheden for at kommentere udkastet.

Vi har ingen bemærkninger i relation til regnskabs- og revisionsmæssige forhold.

Med venlig hilsen

Ole Steen Jørgensen
chefkonsulent

FSR – danske revisorer
Kronprinsessegade 8
DK - 1306 København K

Telefon +45 3393 9191
fsr@fsr.dk
www.fsr.dk

CVR 55 09 72 16
Danske Bank
Reg. 4183
Konto nr. 2500102295

Henrik Bruun Johannessen (FT)

Fra: Morten Holm Bundgaard <mhb@fanet.dk>
Sendt: 6. oktober 2017 14:15
Til: Henrik Bruun Johannessen (FT)
Cc: Nadeem Farooq; Mariane Dissing
Emne: SV: Høring vedrørende ændring af bekendtgørelse om god skik for boligkredit

Sag: 1912-0011
Sagsdokument: 137903

FA takker for høring af den 11. september 2017 og henviser til Finans Danmark og Forsikring & Pensions eventuelle bemærkninger.

Med venlig hilsen
Morten Holm Bundgaard
Juridisk konsulent
mhb@fanet.dk

Telefon: +45 3391 4700
Direkte: +45 3338 1622

Finanssektorens Arbejdsgiverforening

Amaliegade 7
1256 København K

Besøg os på www.fanet.dk og abonnér på [vores nyhedsmail](#)

Fra: Henrik Bruun Johannessen (FT) [mailto:HBJ@FTNET.DK]

Sendt: 11. september 2017 16:57

Til: samfund@advokatsamfundet.dk; ae@aeraadet.dk; mail@dbmf.dk; dvca@dvca.dk; nationalbanken@nationalbanken.dk; daf@shareholders.dk; jmn@shareholders.dk; fk@shareholders.dk; stru-we@post9.tele.dk; dirf@dirf.dk; jlr@lundorff.dk; hkh@danskadvokater.dk; ddf@finansanalytiker.dk; info@fondsmaeglerforeningen.dk; het@fdih.net; post@finansforbundet.dk; mail@finanshus.dk; mail@finansielstabilitet.dk; mail@finansraadet.dk; Finanssektorens arbejdsgiverforening <fa@fanet.dk>; post@finansogleasing.dk; forbruger-ombudsmanden@kfst.dk; ane.marie.christensen@nordea.com; andelskasseforeningen@jak.dk; info@forexbank.dk; fp@forsikringogpension.dk; info@ifb.dk; kk@kommunekredit.dk; kl@kl.dk; Se-kretariatet@lopi.dk; info@ld.dk; Anne.zeuthen.loekkegaard@nasdaq.com; rr@realkreditaadet.dk; rbf@regionalebanker.dk; vp@vp.dk; fm@fm.dk; jm@jm.dk; skm@skm.dk; oim@oim.dk; kfst@kfst.dk; erst@erst.dk; evm@evm.dk; fsr@fsr.dk; hoeringer@fbr.dk; thh@fbr.dk
Emne: Høring vedrørende ændring af bekendtgørelse om god skik for boligkredit

Finanstilsynet sender hermed vedhæftede udkast til bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om god skik for boligkredit i høring.

Finanstilsynet skal anmode om at modtage eventuelle bemærkninger til udkastet således, at disse er Finanstilsynet i hænde senest den 9. oktober 2017 kl. 10. Bemærkningerne kan sendes pr. e-mail på hbj@ftnet.dk eller pr. post til Finanstilsynet, Århusgade 110, 2100 København Ø, Att.: Henrik Bruun Johannessen.

Med venlig hilsen
Henrik Bruun Johannessen
vicekontorchef
Kontor for forbrugerspørgsmål og finansielle formidlere

Henrik Bruun Johannessen (FT)

Fra: Justitsministeriet <jm@jm.dk>
Sendt: 13. september 2017 15:57
Til: Henrik Bruun Johannessen (FT)
Emne: SV: Høring vedrørende ændring af bekendtgørelse om god skik for boligkredit - 2014-779-0073

Justitsministeriet har den 11. september 2017 modtaget høring over ændring af bekendtgørelse om god skik for boligkredit.

Justitsministeriet kan ikke umiddelbart konstatere, at udkastet giver anledning til spørgsmål vedrørende Justitsministeriets område. Hvis der imidlertid er bestemte spørgsmål i relation til bekendtgørelsen, som Finanstilsynet ønsker, at Justitsministeriet forholder sig til, bedes dette snarest muligt præciseret over for Justitsministeriet.

Justitsministeriet foretager sig på det foreliggende grundlag ikke yderligere i anledning af høringen.

Med venlig hilsen



JUSTITSMINISTERIET
IT og Service
Slotsholmsgade 10
1216 København K
Tlf.: 7226 8400
www.justitsministeriet.dk
jm@jm.dk

Fra: Henrik Bruun Johannessen (FT) [mailto:HBJ@FTNET.DK]

Sendt: 11. september 2017 16:57

Til: samfund@advokatsamfundet.dk; ae@aeraadet.dk; mail@dbmf.dk; dvca@dvca.dk; nationalbanken@nationalbanken.dk; daf@shareholders.dk; jmn@shareholders.dk; fk@shareholders.dk; stru-we@post9.tele.dk; dirf@dirf.dk; jlr@lundorff.dk; hhk@danskadvokater.dk; ddf@finansanalytiker.dk; info@fondsmaeglerforeningen.dk; het@fdih.net; post@finansforbundet.dk; mail@finanshus.dk; mail@finansielstabilitet.dk; mail@finansraadet.dk; fa@fanet.dk; post@finansogleasing.dk; forbruger-ombudsmanden@kfst.dk; ane.marie.christensen@nordea.com; andelskasseforeningen@jak.dk; info@forexbank.dk; fp@forsikringogpension.dk; info@ifb.dk; kk@kommunekredit.dk; kl@kl.dk; Se-kretariatet@lopi.dk; info@ld.dk; Anne.zeuthen.loekkegaard@nasdaq.com; rr@realkreditraadet.dk; rbf@regionalebanker.dk; vp@vp.dk; fm@fm.dk; Justitsministeriet; skm@skm.dk; oim@oim.dk; kfst@kfst.dk; erst@erst.dk; evm@evm.dk; fsr@fsr.dk; hoeringer@fbr.dk; thh@fbr.dk

Emne: Høring vedrørende ændring af bekendtgørelse om god skik for boligkredit

Finanstilsynet sender hermed vedhæftede udkast til bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om god skik for boligkredit i høring.

Finanstilsynet skal anmode om at modtage eventuelle bemærkninger til udkastet således, at disse er Finanstilsynet i hænde senest den 9. oktober 2017 kl. 10. Bemærkningerne kan sendes pr. e-mail på hbj@ftnet.dk eller pr. post til Finanstilsynet, Århusgade 110, 2100 København Ø, Att.: Henrik Bruun Johannessen.

Med venlig hilsen

Henrik Bruun Johannessen

Henrik Bruun Johannessen (FT)

Fra: Nanna Lykkegaard Therkelsen <NT@skm.dk>
Sendt: 21. september 2017 14:39
Til: Henrik Bruun Johannessen (FT)
Emne: Høring vedrørende ændring af bekendtgørelse om god skik for boligkredit

Sag: 1912-0011
Sagsdokument: 130378

Kære Henrik Bruun Johannessen

Skatteministeriet har ingen bemærkninger til udkastet til bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om god skik for boligkredit.

Med venlig hilsen

Nanna Lykkegaard Therkelsen

Fuldmægtig

Ejendomme, Boer og Gæld

Tel. +45 72 38 90 68

Mail nt@skm.dk



Skatteministeriet

Skatteministeriet/Ministry of Taxation

Nicolai Eigtveds Gade 28

DK 1402 - København K

Mail skm@skm.dk

Web www.skm.dk

Finanstilsynet
Til: hbj@ftnet.dk

Slotsholmsgade 10
1216 København K
Telefon 72 28 24 00
oim@oim.dk

Sagsnr.
2017 - 4430

Svar på høring over udkast til bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om god skik for boligkredit i høring

Doknr.
490519

Finanstilsynet har ved e-mail af 11. september 2017 anmodet Økonomi- og Indenrigsministeriet om eventuelle bemærkninger til den omhandlede høring.

Dato
06-10-2017

Det meddeles herved, at Økonomi- og Indenrigsministeriet ikke har bemærkninger til høringen.

Med venlig hilsen
Mads Holt