



Efter afstemningen i Folketinget ved 2. behandling den 30. maj 2017

Forslag

til

Lov om ændring af lov om finansiel virksomhed, lov om ejendomskreditselskaber og lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v.

(Øget gennemsigthed og mobilitet på realkreditmarkedet)

§ 1

I lov om finansiel virksomhed, jf. lovbekendtgørelse nr. 174 af 31. januar 2017 som ændret bl.a. ved § 7 i lov nr. 262 af 16. marts 2016 og § 1 i lov nr. 1549 af 13. december 2016 og senest ved § 45 i lov nr. 426 af 3. maj 2017, foretages følgende ændringer:

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

»53) Realkreditlignende lån: Et lån, der på tidspunktet for låneoptagelsen har en aftalt løbetid på mere end 10 år og en hovedstol på mindst 100.000 kr. Endvidere skal lånet have pant i en ejerbolig, et fritidshus eller en landbrugsejendom, der kan belånes efter reglerne for ejerboliger og fritidshuse, beliggende i Danmark, og lånet skal på tidspunktet for låneoptagelsen ligge inden for de lånegrænser, der følger af § 5, eller være ydet efter § 7 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer, ligesom det skal kunne ligge til sikkerhed for særligt dækkede obligationer eller obligationer, som kan betegnes som særligt dækkede obligationer.«

2. Efter § 48 indsættes:

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

Stk. 2. § 53 d gælder også for pengeinstitutter, når de yder realkreditlignende lån og pengeinstituttet har varslet en forhøjelse af et rentetillegg.

Stk. 3. Stk. 1 og 2 gælder ikke ved på forhånd aftalte ændringer i renter, renteloft eller rentegulve, når disse ændringer i henhold til aftalen kun kan gennemføres med mindst 3 års mellemrum.«

3. Efter § 53 a indsættes før overskriften før § 54:

»§ 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 6 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 hjemmel 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 forbrugers lån. Er kursen ikke fast, skal realkreditinstituttet oplyse forbrugeren herom og om, 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, og 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 6 måneder før ændringen træder i kraft.

Stk. 5. Stk. 1, 3 og 4 gælder ikke for 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 og § 53 b, stk. 5.

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

§ 53 d. Har et realkreditinstitut varslet en forbruger om en forhøjelse af et bidrag, jf. § 53 b, stk. 1, og har forbrugeren opsagt det pågældende realkreditlån inden 6 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 obligationshandelen på forbrugers anmodning.

Stk. 2. Yder et realkreditinstitut 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 6 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 indfrielsen af det opsagte realkreditlån eller realkreditlignende lån.«

4. I § 152 g, stk. 1, 1. pkt., ændres »stk. 4« til: »stk. 7«.

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

»*Stk. 3.* Stk. 2, 1. pkt., gælder ikke ved

- 1) indlæggelse eller udbetaling af et lån i et register, hvor lånet ydes til indfrielse af et realkreditlån ydet af et realkreditinstitut, eller hvor lånet ydes til indfrielse af et lån, der indgår i et register i et andet pengeinstitut med tilladelse til at udstede særligt dækkede obligationer, eller
- 2) lån omfattet af reglerne i §§ 16 b-16 g, hvor lånet ydes til indfrielse af et realkreditlån ydet af et realkreditinstitut, eller hvor lånet ydes til indfrielse af et lån, der indgår i et register i et pengeinstitut med tilladelse til at udstede særligt dækkede obligationer, og hvor lånet senest 6 måneder efter udbetaling overdrages til det modtagende pengeinstitut.

Stk. 4. Lån omfattet af stk. 3 må på det tidspunkt, hvor lånet skal indlægges i registeret eller udbetales, maksimalt udgøre et beløb svarende til indfrielsesbeløbet og omkostningerne i forbindelse med indfrielse og ydelse af lån.

Stk. 5. For lån omfattet af stk. 3 eller § 7, stk. 2, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer er det afgivende institut forpligtet til at give det modtagende institut oplysninger om, hvorvidt det lån, der skal indfries, indgår i et register i det afgivende pengeinstitut, og oplysninger om den allerede passerede afdragsfri periode for det pågældende lån, hvis låntager har samtykket heri.«

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

6. I § 348, stk. 1, 1. pkt., indsættes efter »jf. § 43, stk. 1 og 2,«: »§ 48 a og §§ 53 b-53 d,«.

7. I § 373, stk. 2, 1. pkt., 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 og § 48 i lov nr. 426 af 3. maj 2017, foretages følgende ændringer:

1. I § 1 a indsættes som nr. 3:

»3) Realkreditlignende lån: Et lån, der på tidspunktet for låneoptagelsen har en aftalt løbetid på mere end 10 år og en hovedstol på mindst 100.000 kr. Endvidere skal lånet have pant i en ejerbolig eller et fritidshus beliggende i Danmark, og pantet må ikke være ydet i form af et ejerpantebrev eller skadesløsbrev. Lånet skal endvidere på tidspunktet for låneoptagelsen ligge inden for de lånegrænser, der følger af § 5, eller være ydet efter § 7 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v.«

2. Efter § 8 b indsættes i *kapitel 3*:

»§ 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 6 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 hjemmelen 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 forbrugers lån. Er kursen ikke fast, skal ejendomskreditselskabet oplyse forbrugeren herom og om, 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, og 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 6 måneder før ændringen træder i kraft.

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

Stk. 6. Bestemmelsen gælder ikke ved på forhånd aftalte ændringer i renter, renteloft eller rentegulv, når disse ændringer i henhold til aftalen kun kan gennemføres med mindst 3 års mellemrum.

§ 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 og § 8 c, stk. 5.

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

§ 8 e. Har et ejendomskreditselskab varslet en forbruger om en forhøjelse af et rentetillæg, jf. § 8 c, stk. 1, og har forbrugeren opsagt det pågældende realkreditlignende lån inden 6 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. Yder et ejendomskreditselskab 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 6 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 indfrielsen af det opsagte realkreditlån eller realkreditlignende lån.

Stk. 3. Bestemmelsen gælder ikke ved på forhånd aftalte ændringer i renter, renteloft eller rentegulv, når disse ændringer i henhold til aftalen kun kan gennemføres med mindst 3 års mellemrum.«

3. I § 12, stk. 2, 1. pkt., indsættes efter »jf. § 8 a, stk. 1 og 2,«: »og §§ 8 c-8 e,«.

§ 3

I lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 959 af 21. august 2015, som ændret senest ved § 1 i lov nr. 387 af 26. april 2017, foretages følgende ændringer:

1. I § 4 indsættes som *stk. 3-5*:

»*Stk. 3.* For lån omfattet af § 7, stk. 1, kan instituttet bevilge en afdragsfri periode, såfremt der er påbegyndt en afdragsfri periode på det indfrieede lån. Perioden nævnt i stk. 2 omfatter både den allerede passerede afdragsfri periode på det indfrieede lån og den afdragsfri periode på det nye lån.

Stk. 4. 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 passerede afdragsfri periode i det afgivende institut og den ny afdragsfri periode i det overtagende institut.

Stk. 5. For lån omfattet af § 7, stk. 2, eller § 152 g, stk. 3, i lov om finansiel virksomhed er det afgivende institut forpligtet til at give det modtagende institut oplysninger om,

hvorvidt det lån, der skal indfries, indgår i et register i det afgivende pengeinstitut, og oplysninger om den allerede passerede afdragsfri periode for det pågældende lån, hvis kunden har samtykket heri.«

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

»*Stk. 2.* Lån kan uanset § 5 ydes ud over lånegrænsen, når lånet

- 1) er omfattet af §§ 33 a eller 33 b og benyttes til indfrielse af et realkreditlån ydet af et andet realkreditinstitut eller til indfrielse af et lån, der indgår i et register i et pengeinstitut med tilladelse til at udstede særligt dækkede obligationer, eller
- 2) er omfattet af reglerne i §§ 16 b-16 g i lov om finansiel virksomhed og benyttes til indfrielse af et realkreditlån ydet af et realkreditinstitut eller til indfrielse af et lån, der indgår i et register i et pengeinstitut med tilladelse til at udstede særligt dækkede obligationer, og hvor lånet senest 6 måneder efter udbetaling overdrages til det modtagende realkreditinstitut.

Stk. 3. Lån omfattet af stk. 2 udmåles med et kontantprovenu maksimalt svarende til indfrielsesbeløbet og omkostningerne i forbindelse med indfrielse og ydelse af lånet.«

Stk. 2-4 bliver herefter stk. 4-6.

3. I § 7, stk. 2, der bliver stk. 4, 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 ejendomskreditselskabers 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 6 måneder efter en varsling af et forhøjet bidrag, der finder sted efter lovens ikrafttræden.

Stk. 3. § 1, nr. 5, 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.

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.