

Jyske Bank A/S
Att.: Direktionen
Vestergade 8-16
8600 Silkeborg

24. marts 2017

Ref. AMV/SBA

J.nr. 6072-0061

Påtale til Jyske Bank A/S for i visse tilfælde at have indrømmet kunder væsentlige rettigheder ved rådgivningen om prioritetslån, uden at nedfælde disse rettigheder i den skriftlige låneaftale

FINANSTILSYNET
Århusgade 110
2100 København Ø

Tlf. 33 55 82 82
Fax 33 55 82 00
CVR-nr. 10 59 81 84
finansstilsynet@ftnet.dk
www.finanstilsynet.dk

Afgørelse

Jyske Bank A/S har, til brug for rådgivning af kunder om bankens prioritetslån, udarbejdet en vejledende standardtekst, der kan tilføjes til det rådgivningsskema, der dokumenterer den rådgivning som kunden har modtaget, hvis kunden efterspørger dette. I teksten tilkendegiver banken, at banken ikke vil forhøje lånets rente alene som følge af kundens sygdom eller arbejdsløshed. Derved indrømmes kunden en væsentlig rettighed i tillæg til låneaftalens øvrige vilkår, uden at rettigheden fremgår af selve låneaftalen eller bilag hertil. Standardteksten har fremgået af bankens forretningsgang for rådgivning om bankens prioritetslån.

ERHVERVSMINISTERIET

Jyske Bank har oplyst Finanstilsynet, at banken ikke længere benytter ovenstående standardtekst.

Finanstilsynet påtaler, at banken ikke har nedfældet alle de for kunden væsentlige rettigheder i den skriftlige låneaftale, men alene ladet standardteksten fremgå af rådgivningsskemaet, hvilket ikke er i overensstemmelse med § 7, stk. 1, i bekendtgørelse om god skik for boligkredit.

Baggrund

Jyske Banks prioritetslån adskiller sig fra traditionelle prioritetslån ved, at de er baseret på en finansieringsløsning (fælles funding), hvor lånene efter de er ydet til kunderne finansieres (fundes) ved obligationsudstedelse i BRFkredit A/S. Prioritetslånene findes i en række forskellige lånetyper, der ligner de lånetyper, der tilbydes af realkreditinstitutter, eksempelvis F1-, F3- og F5-lån.

Lånenes rente er sammensat af to rentedele: en basisrente og et variabelt rentetillæg. Den rentebinding der følger den pågældende lånetype, fx ét-årig rentebinding for et F1-lån, gør sig gældende for basisrenten. Det variable rentetillæg kan derimod ændres af banken i overensstemmelse med de ændringsvilkår, der fremgår af låneaftalen.

Finanstilsynet bad på den baggrund Jyske Bank om at fremsende materiale vedrørende bankens nye prioritetslån, herunder eksempler på SDO-pantebreve for et Jyske L30-lån og et Jyske F1-, F3- og F5-lån, bankens forretningsgang for Jyske Banks prioritetslån, m.v.

Følgende har fremgået af Jyske Banks forretningsgang for rådgivning om prioritetslån:

"Der er særlige krav til din rådgivning ved kundens optagelse af lån og kreditter med sikkerhed i fast ejendom. Det betyder, at du sammen med kunden skal udfylde et rådgivningsskema, som dokumenterer den individuelle rådgivning, som kunden modtager.

Ved prioritetslån bruges bankens rådgivningsskema, der findes i sagen i MEP. Vælg "Pantebrev" som type.

Du kan hente en vejledning, som kan hjælpe dig i gang med skemaet og give dig inspiration.

Lånebetingelser

Specielt for Prioritetslån gælder, at der hvis kunden efterspørger det, kan være nødvendigt at præcisere vores lånebetingelser – specielt vores adgang til individuelt at forhøje kundens rentetillæg og vores adgang til at opsige kundens lån.

Til dette brug kan du anvende denne vejledende standardtekst under "Øvrige råd":

"Jeg er orienteret om, at ved sygdom eller arbejdsløshed vil banken ikke forhøje lånets rente – forudsat at jeg overholder mine forpligtelser på lånet, samt at banken kan opsige mit lån ved misligholdelse, men derudover kun kan opsige lånet i ekstreme situationer, fx hvis jeg involveres i kriminalitet."

Regelgrundlag

Det følger af bekendtgørelse nr. 332 af 7. april 2016 om god skik for boligkredit¹ i § 4, at finansielle virksomheder skal handle redeligt, gennemsigtigt og loyalt overfor deres kunder.

Det følger desuden af bekendtgørelsens § 7, stk. 1, at virksomheden skal indgå eller bekræfte væsentlige boligkreditaftaler med forbrugere i papirformat eller på andet varigt medium. Aftalen skal indeholde en beskrivelse af parternes væsentlige rettigheder og pligter samt af de finansielle ydelser, der er omfattet af aftalen. Denne beskrivelse skal være fyldestgørende og retvisende, samt formuleret klart og tydeligt, så en gennemsnitsforbruger vil være i stand til at forstå og gennemskue aftalens vilkår.

Finanstilsynets vurdering

Det fremgår af låneaftalen, at Jyske Bank kan ændre det variable rentetilleg, hvis kundens individuelle forhold ændrer sig. Det er i låneaftalen uddybet, at ændringer som følge af individuelle forhold kan ske, hvis kundens kreditværdighed, ejendommens omsættelighed eller kundeforholdets omfang, rentabilitet eller beskaffenhed i øvrigt ændrer sig.

Det fremgår af Jyske Banks forretningsgang for rådgivning om prioritetslån, at hvis det bliver efterspurgt af en kunde, vil banken præcisere hvornår den har adgang til individuelt at ændre rentetillegget. Til det formål har banken udformet en vejledende standardtekst, der præciserer, at kunden er gjort opmærksom på, at banken ikke som følge af eventuel sygdom eller arbejdsløshed vil forhøje lånets rente, under forudsætning af, at kunden ikke misligholder lånet. Af forretningsgangen fremgår, at denne tekst skal indsættes i det skema, der skal dokumentere den rådgivning, som kunden har fået, i henhold til bekendtgørelse om god skik for boligkredit. Der foretages derimod ikke ændringer i selve låneaftalen.

Jyske Bank har oplyst Finanstilsynet, at banken er ophørt med at benytte den ovennævnte standardtekst i bankens forretningsgange.

Finanstilsynet finder på den baggrund, at hvis banken over for den enkelte kunde under rådgivningen ændrer lånets aftalevilkår, og indrømmer kunden en væsentlig rettighed, så skal låneaftaleteksten tilrettes i overensstemmelse hermed. Det er en væsentlig rettighed for låntager, hvis banken ikke kan ændre rentetillegget eller opsige lånet alene som følge af sygdom eller arbejdsløshed.

¹ Bek. nr. 332 af 7. april 2016 om god skik for boligkredit indeholder tilsvarende bestemmelser, som tidligere var gældende i bek. nr. 1094 af 14. september 2015 om god skik for finansielle virksomheder og gennemfører herudover visse dele af boligkreditdirektivet.

Den skriftlige låneaftale skal indeholde en beskrivelse af parternes væsentlige rettigheder og pligter, jf. § 7, stk. 1 i bekendtgørelse om god skik for boligkredit.

Finanstilsynet vurderer derfor, at det ikke er i overensstemmelse med denne bestemmelse, at Jyske Bank har indrømmet visse kunder væsentlige rettigheder under rådgivningen, uden at disse efterfølgende er blevet indført i låneaftalen eller bilag hertil. Finanstilsynet påtaler derfor, at banken ikke har nedfældet de for kunden væsentlige rettigheder i den skriftlige låneaftale, men alene ladet standardteksten fremgå af rådgivningsskemaet.

Klagevejledning

Finanstilsynets afgørelse kan, senest 4 uger efter at afgørelsen er modtaget, jf. § 372, stk. 1, i lov om finansiel virksomhed, indbringes for Erhvervsankenævnet pr. e-mail til adressen ean@erst.dk eller pr. post til Erhvervsankenævnet, Toldboden 2, 8800 Viborg, tlf. 72 40 56 00.

Det følger af § 7 i bekendtgørelse om Erhvervsministeriets Erhvervsankenævn, at det er forbundet med et gebyr på 4.000 kr. at klage til Erhvervsankenævnet. Ved klager over forhold, der ikke vedrører klagerens aktuelle eller fremtidige erhvervsforhold, er gebyret dog 2.000 kr. Efter § 15, stk. 4, i nævnte bekendtgørelse, kan nævnet eller formanden på dets vegne træffe bestemmelse om hel eller delvis tilbagebetaling af det indbetalte gebyr, hvis der gives klageren helt eller delvist medhold. Gebyret tilbagebetales, hvis klagen afvises.

Offentliggørelse

Det følger af § 354 b i bekendtgørelse af lov om finansiel virksomhed, at Finanstilsynet skal orientere offentligheden om sager, som er behandlet af Finanstilsynet, og som er af almen interesse. Finanstilsynet finder, at denne sag er af almen interesse, og påtalen vil derfor blive offentliggjort på Finanstilsynets hjemmeside.