

Handelsbanken Kredit, filial af Stadshypotek AB, Sverige
Att.: Filialledelsen

21. maj 2019

Ref. SBP

J.nr. 6252-0158

Påbud for overtrædelse af bekendtgørelse om god skik for boligkredit § 11, stk. 2

FINANSTILSYNET
Århusgade 110
2100 København Ø

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

Afgørelse

Finanstilsynet påbyder Handelsbanken Kredit, filial af Stadshypotek AB, Sverige (herefter Handelsbanken Kredit eller instituttet) at bringe instituttets vilkår for varsling af ændring af rente for instituttets realkreditlignende lån i overensstemmelse med bekendtgørelse om god skik for boligkredit § 11, stk. 2.

ERHVERVSMINISTERIET

Finanstilsynet påbyder desuden Handelsbanken Kredit at ændre forretningsbetingelser og låneaftale, således at det fremgår, at spændet mod referencerenten kun kan udvides med et varsel i overensstemmelse med § 11, stk. 2, i bekendtgørelse om god skik for boligkredit.

Frist for efterlevelse af påbuddene er den 21. august 2019. Dokumentation for efterlevelse skal sendes til Finanstilsynet.

Baggrund

Finanstilsynet har gennemført en undersøgelse af udvalgte pengeinstitutters realkreditlignende lån. Handelsbanken har oplyst, at banken tilbyder realkreditlignende lån fra Handelsbanken Kredit med forskellige rentefastsættelser;

- PV, der er variabelt forrentet. Lånet følger ikke en referencerente.
- P3M, hvor renten er fast i tre måneder. Ved fastsættelse af renten tages udgangspunkt i CIBOR 3.
- P1 – P10, hvor renten er fast i et til ti år. Ved fastsættelse af renten tages udgangspunkt i den et- til tiårige swaprente.

Renten på et givet realkreditlignende lån oplyses på Handelsbankens hjemmeside som et spænd (laveste og højeste rentesats). Den konkrete rentesats for et lån oplyses låntager af banken.

Handelsbanken har desuden oplyst:

"Renten på Prioritetslån PV, P3M og P 1 – P 10 fastsættes som en all-in rente. For lånene P3M og P 1 – P 10 er renten fast i bindingsperioden. Dette betyder fx, at Handelsbanken ikke har adgang til at ændre på renten i en 10 årig periode, hvis en kunde optager et P10 lån, dvs. et lån med 10 årig rentebinding. Dette er i modsætning til realkreditlån, hvor alene obligationsrenten er fast på fx et F10 lån, mens bidragsatsen er variabel og dermed kan ændres til ugunst for kunden.

[...]

Ved udløb af en rentebindingsperiode vil renten for den kommende periode som udgangspunkt, hvis ikke andet vælges af kunden, fastsættes som en periode af samme længde som den tidligere periode. Et P3, dvs. et lån med en 3-årig rentebinding, vil få en ny 3-årig rentebinding. Den nye rente vil forholdsmæssigt være på niveau med den 3-årige swaprente på tidspunktet for den nye periode. Tilsvarende gælder for P3M, hvor der tages udgangspunkt i CIBOR 3 på tidspunktet for den nye periode.

Der sker ikke en udvidelse af spændet mod swaprenten, med mindre denne forhøjelse er begrundet og behørigt varslet min. 6 måneder før udløbet af den oprindelige rentebindingsperiode.

Det er alene rent variabelt forrentede lån, PV, hvor renten kan ændres uden varsel, idet vilkårene i Bilag 3 pkt. 5 giver udtryk for de udefrakommende forhold, der begrundet en renteændring uden varsel."

Bilag 3 indeholder Handelsbanken Kredit, almindelige forretningsbestemmelser for privatkunder (forbrugere), og af bilagets punkt 5, fremgår:

"Renten for de enkelte udlånskonti kan enten være fast eller variabel.

Såfremt renten er variabel betyder det, at HK/banken kan ændre rentesatsen.

HK/banken kan ændre variable rentesatser uden varsel, hvis ændringen er til fordel for kunden.

HK/banken kan forhøje variable rentesatser på udlån uden varsel, hvis

- 1. ind- eller udenlandske ændringer i penge- eller kreditpolitik har betydning for HK/banken, fordi det almindelige renteniveau påvirkes,*
- 2. anden udvikling i det almindelige renteniveau, eksempelvis på penge- og obligationsmarkederne, er af betydning for HK/banken, eller*
- 3. ændringer i skatter og afgifter har betydning for HK/banken.”*

Samme vilkår fremgår af den låneaftale, der indgås mellem Handelsbanken Kredit og låntager.

Af låneaftalen under "Rentevilkår" fremgår desuden:

"Rentesatsen afhænger af kontotypen, ligesom rentesatsen for hele kontoen kan afhænge af kontoens til enhver tid værende saldo."

Af låneaftalen under "Rentefastsættelse og rentebindingsperiode" fremgår endvidere:

"b) Lån med rentebinding

For lån med rentebinding er rentesatsen fast i en aftalt periode (rentebindingsperioden).

Hvis referencesatsen er under 0 (nul) sættes denne til 0 (nul).

I forbindelse med udløb af en rentebindingsperiode fastsættes en ny rentesats for den efterfølgende rentebindingsperiode. Rentefastsættelsen sker 2 bankdage før starten af den nye periode."

Det fremgår ikke af låneaftalen, at en forhøjelse af spændet mod referencerenten vil ske med minimum seks måneders varsel.

Handelsbanken har oplyst til Finanstilsynet, at *"kunder med denne rentesats [PV] har ikke fået reguleret renten uden varsel inden for de sidste 5 år."* Handelsbanken har desuden oplyst, at *"Handelsbanken Kredit kan samtidig bekræfte, at der ikke er foretaget forhøjelse af renten på Handelsbanken Kredits realkreditlignende lån uden varsel eller med et varsel kortere end 1 måned."*

Handelsbanken har oplyst, at den af Handelsbanken fremsendte redegørelse samt svar på Finanstilsynets spørgsmål tillige er afgivet på vegne af Handelsbanken Kredit.

Regelgrundlag

Af bekendtgørelse om god skik for boligkredit¹ § 11, stk. 2, fremgår:

¹ BEK nr. 1581 af 17/12/2018.

”Ændringer af renter i boligkreditaftaler til ugunst for låntageren må ikke finde sted uden et forudgående varsel, der ikke må være kortere end en måned. Varslet skal indeholde en begrundelse for ændringen. Ændringer af gebyrer, bidrag eller andet vederlag for boligkreditaftaler kan ikke finde sted uden et varsel på tre måneder eller mere og skal indeholde en begrundelse for ændringen. Varslet i 1. og 3. pkt. gælder dog ikke ændringer, der er begrundet i udefrakommende forhold, som boligkreditgiveren eller boligkreditformidleren ikke har indflydelse på.”

Bestemmelsen var tidligere indeholdt i bekendtgørelse om god skik for finansielle virksomheder, § 6, stk. 4. Vejledningen² til den udgave af bekendtgørelse om god skik for finansielle virksomheder, hvoraf bestemmelsen fremgik, uddyber imidlertid ikke, hvad der forstås ved *”udefrakommende forhold, som den finansielle virksomhed ikke har indflydelse på”*. Af bemærkningerne til lov om finansiel virksomhed³, der indeholder en lignende formulering i § 53 b, fremgår følgende:

”En ændring er kun begrundet i udefrakommende forhold, hvis realkreditinstituttet ingen indflydelse har på dette forhold, og det udefrakommende forhold medfører, at realkreditinstituttet skal ændre renten, gebyret mv. i forholdet én til én.

Stk. 5 medfører, at virksomheden ikke er omfattet af reglerne om varsling, når f.eks. en renteændring gennemføres på grund af en ændret referencerentesats eller på grund af refinansiering af bagvedliggende obligationer på et rentetilpasningslån. Sådanne renteændringer skal i stedet meddeles i overensstemmelse med reglerne i kreditaftalelovens § 9.

Tilsvarende gælder for enhver ændring, hvor det på baggrund af det udefrakommende forhold er muligt at beregne prisstigningen præcist, og hvor instituttet ikke har mulighed for at vælge, om det vil ændre renten. Det gælder f.eks. ved forhøjelse af offentlige afgifter, som f.eks. tinglysningsafgifter.

Der vil derimod ikke være tale om et udefrakommende forhold, hvis et realkreditinstitut er nødt til at hæve bidraget som følge af øgede kapitalkrav. Selvom instituttet ikke har indflydelse på kapitalkravenes indhold, vil det bero på en vurdering af realkreditinstituttets aktuelle kapitalforhold, om øgede kapitalkrav medfører et behov for at hæve bidragssatsen.

² Vejledning til bekendtgørelse om god skik for finansielle virksomheder, VEJ nr. 10516 af 14/09/2015.

³ <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=188629>

Institutter kan vælge at beskrive udefrakommende forhold, som begrundes f.eks. renteændringer, i aftalevilkårene i sammenhæng med beskrivelsen af de vilkår, som giver mulighed for at ændre renter på grund af forhold, som virksomheden har indflydelse på. Det vil afhænge af årsagen til renteændringen, om ændringen skal varsles.”

Handelsbanken Kredit er ikke omfattet af § 53 b i lov om finansiel virksomhed, men bemærkningerne til § 53 b indgår som fortolkningsbidrag til § 11, stk. 2, i bekendtgørelse om god skik for boligkredit.

§ 53 b, jf. § 48 a finder ikke anvendelse på filialer af udenlandske virksomheder, jf. § 1, stk. 4.

Finanstilsynets vurdering

Finanstilsynet vurderer, at fortolkningen af § 11, stk. 2, bør flugte med forståelsen af § 53 b i lov om finansiel virksomhed og at bemærkningerne til § 53 b dermed kan bruges som fortolkningsbidrag.

Finanstilsynet vurderer, at de tilfælde, som Handelsbanken Kredit anfører i Almindelige forretningsbestemmelser for privatkunder (forbrugere) gældende for instituttets realkreditlignende lån ikke har en sådan karakter, at varslet kan undlades, jf. § 11, stk. 2, fjerde punktum. De tilfælde, der er nævnt i betingelserne, er: ”1. ind- eller udenlandske ændringer i penge- eller kreditpolitik har betydning for HK/banken, fordi det almindelige renteniveau påvirkes, 2. anden udvikling i det almindelige renteniveau, eksempelvis på penge- og obligationsmarkederne, er af betydning for HK/banken, eller 3. ændringer i skatter og afgifter har betydning for HK/banken.”

De af Handelsbanken Kredit anførte tilfælde medfører således ikke, at instituttet er tvunget til at ændre renten én til én. Der er derimod tale om, at banken efter kommercielle overvejelser kan vælge at ændre rentetillægget i tilfælde af de nævnte begivenheder. Tilfældene er derfor ikke udtryk for udefrakommende forhold, som instituttet ikke har indflydelse på og som medfører, at banken skal ændre renten i forholdet én til én.

Dermed er Handelsbanken Kredits vilkår ikke i overensstemmelse med § 11, stk. 2, i bekendtgørelse om god skik for boligkredit.

Finanstilsynet påbyder Handelsbanken Kredit at bringe instituttets vilkår for varsling af ændring af renter for instituttets realkreditlignende lån i overensstemmelse med bekendtgørelse om god skik for boligkredit § 11, stk. 2.

Om lånene P3M og P1-P10 har Handelsbanken oplyst:

”Der sker ikke en udvidelse af spændet mod swaprenten, med mindre denne forhøjelse er begrundet og behørigt varslet min. 6 måneder før udløbet af den oprindelige rentebindingsperiode.”

Det fremgår ikke eksplicit af instituttets forretningsbestemmelser eller af låneaftalen, at en udvidelse af rentespændet mod referencerenten for henholdsvis P3M og P1-P10 kun kan ske med et varsel på seks måneder.

Finanstilsynet påbyder Handelsbanken Kredit at ændre forretningsbetingelser og låneaftale, således at det fremgår, at spændet mod referencerenten kun kan udvides med et varsel i overensstemmelse med § 11, stk. 2, i bekendtgørelse om god skik for boligkredit.

Frist for efterlevelse af påbuddene er den 21. august 2019. Dokumentation for efterlevelse skal sendes til Finanstilsynet på mail sbp@ftnet.dk eller finanstilsynet@ftnet.dk (sikker mail).

Klagevejledning

Finanstilsynets afgørelse kan, senest fire uger efter at afgørelsen er modtaget, jf. § 372, stk. 1, i lov om finansiel virksomhed, indbringes for Erhvervsankenævnet pr. e-mail til adressen ean@naevneneshus.dk eller pr. post til Erhvervsankenævnets sekretariat, Toldboden 2, 8800 Viborg.

Det er forbundet med et gebyr på 4.000 kr. at klage til Erhvervsankenævnet, jf. bekendtgørelse om Erhvervsankenævnet § 7, stk. 2. Ved klager over forhold, der ikke har forbindelse med klagerens aktuelle eller fremtidige erhvervsudøvelse, er gebyret 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 a, stk. 1, 1. pkt. i lov om finansiel virksomhed, at afgørelser truffet af Finanstilsynets bestyrelse offentliggøres med angivelse af virksomhedens navn, jf. dog § 354 a, stk. 4, i lov om finansiel virksomhed.

Finanstilsynet finder ikke, at nogle af de nævnte hensyn i stk. 4 vedrørende offentliggørelse med angivelse af navn finder anvendelse i denne sag. Afgørelsen vil derfor blive offentliggjort i sin helhed på Finanstilsynets hjemmeside.

Finanstilsynet pålægger desuden Handelsbanken Kredit at offentliggøre oplysningerne på sin hjemmeside senest tre hverdage efter, at virksomheden har modtaget underretning om reaktionen, jf. § 354 a, stk. 1, 2. pkt., i lov om finansiel virksomhed. Handelsbanken Kredit skal i øvrigt overholde kravene til offentliggørelse, som de fremgår af § 354 a, stk. 1, 3.-5. pkt., i lov om finansiel virksomhed.

Beslutning om offentliggørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

Med venlig hilsen

Susanne Bo Poulsen
Specialkonsulent