

Undersøgelse af information og vejledning ved konvertering af realkreditlån

Indholdsfortegnelse

1. Sammenfatning og konklusion	3
2. Baggrund	4
3. Retligt grundlag	5
4. Observationer og fokuspunkter	6
4.1 Overvågning af lån.....	6
4.2 Materiale rettet mod kunder.....	7
4.3 Vejledning	8
4.4 Beregning af betydning af rentestigninger.....	9
4.5 Forventninger til renteudviklingen.....	10
4.6 Konvertering til prioritetslån	11

1. Sammenfatning og konklusion

Efter en årrække med et lavt renteniveau begyndte renterne i 2021 at stige. Mange boligejere omlagde i de følgende år deres realkreditlån for at nedbringe restgælden og i forventning om, at renten ville falde igen.

Det er dog ikke givet, hvordan renten vil udvikle sig, og det er dermed ikke sikkert, at låntagere vil opnå en besparelse på den løbende ydelse ved at konvertere. Det er derfor vigtigt, at låntagere får fyldestgørende information og vejledning, så de forstår risikoen ved at konvertere.

Finanstilsynet har undersøgt, hvordan udvalgte pengeinstitutter informerer og vejleder forbrugere i forbindelse med konvertering af realkreditlån. Undersøgelsen foretages blandt pengeinstitutter, da det er dem, der formidler lånene.

Boligkreditgivere og boligkreditformidlere skal handle redeligt og loyalt over for deres kunder og vejlede låntagere om den foreslåede boligkreditaftale. Vejledningen skal blandt andet omfatte de specifikke konsekvenser, som det foreslåede produkt kan have for den konkrete låntager. Desuden skal markedsføring af boligkreditaftaler ske på en rimelig, entydig og ikke vildledende måde.

Finanstilsynet bad institutterne sende materiale, der havde til hensigt at gøre kunder opmærksomme på muligheden for at konvertere, og kunderettet materiale om konvertering, der havde til hensigt at informere kunder om fordele, ulemper, mulige gevinster og risici. Institutterne blev også bedt om at sende materiale om konverteringer udarbejdet til rådgivere, herunder forretningsgange, instrukser, talepapirer, materiale på intranet m.v. Finanstilsynet bad desuden institutterne svare på en række spørgsmål.

Finanstilsynet har ikke fundet grundlag for tilsynsreaktioner på baggrund af undersøgelsen.

Finanstilsynet har dog gjort en række observationer på baggrund af institutternes besvarelser og fremsendte materiale. Observationerne har givet anledning til at formulere syv fokuspunkter, som alle institutter bør iagttage, når de informerer og vejleder kunder om konverteringer. Det gælder, både når der er tale om opkonverteringer (ved rentestigninger) såvel som nedkonverteringer (ved rentefald). Det følgende henviser til de enkelte fokuspunkter, som er fuldt udfoldet i kapitel 4.

- Materiale rettet mod kunder skal loyalt oplyse om betydningen af at konvertere og nævne både fordele og ulemper, herunder mulige gevinster og risici (fokuspunkt 1).
- Alle kunder bør modtage vejledning inden en konvertering, så de kender risikoen. Instituttet skal også sikre sig, at den enkelte kundes økonomi er tilstrækkelig robust til at klare en større ydelse og/eller en længere løbetid. Instituttet bør også gøre kunden opmærksom på, at der vil være omkostninger forbundet med at omlægge lånet igen, hvis renten falder, hvilket kan være nødvendigt for at opnå en gevinst ved konverteringen, og på at kunden ikke kan være sikker på at kunne få et lån af samme størrelse

på et senere tidspunkt, f.eks. på grund af faldende boligpriser (uddrag af fokuspunkt 3).

- Instituttet bør ikke overlade det til den enkelte rådgiver at vurdere, om en kunde kan anbefales at konvertere. Instituttet skal understøtte rådgiverne i deres arbejde, f.eks. i form af forretningsgange, præsentationer, anbefalinger eller andet materiale, der sikrer en grundig rådgivning (uddrag af fokuspunkt 2).
- Beregninger af rentabiliteten af en konvertering kan tjene som illustration for kunden, men det er vigtigt, at instituttet understreger, at beregningerne er baseret på en række antagelser, der kan ændre sig. Hvis kunden overvejer at vælge et lån med variabel rente eller rentebinding, bør beregningen foretages for forskellige højere renteniveauer. Instituttet bør sikre, at det er klart for kunden, hvor meget ekstra det kan koste, hvis renten stiger eller stiger mere end forventet. Instituttet bør også gøre det tydeligt for kunden, at der ved variabelt forrentede lån og rentetilpasningslån ikke er et loft over, hvor meget renten kan stige (uddrag af fokuspunkt 4).
- Det er vigtigt, at instituttet, når det kommunikerer om forventninger til fremtiden, overfor kunderne og omverdenen, tydeligt understreger, at der *netop* er tale om *forventninger*, ikke kendt viden, og at renten og andre økonomiske nøgletal kan udvikle sig meget anderledes, f.eks. stige eller falde senere end forventet (uddrag af fokuspunkt 5).
- En del kunder har omlagt fra et realkreditlån til et prioritetslån. Det er vigtigt, at instituttet vejleder kunderne grundigt om fordele og ulemper ved at vælge et prioritetslån fremfor et realkreditlån, som bl.a. knytter sig til forskellige vilkår (fokuspunkt 6).
- Hvis et institut vælger at opsætte mål for salget af et givet produkt, kan det medføre en interessekonflikt. Benyttes denne fremgangsmåde, er det derfor vigtigt, at instituttet sikrer, at vejledningen af kunder er balanceret og upåvirket af målet, og at kunden får det produkt, der tjener kundens interesser bedst. Hvis instituttet opererer med salgsmål for et produkt og dermed har egeninteresse, bør instituttet være meget bevidst om produktets målgruppe, så produktet ikke sælges uden for denne målgruppe (fokuspunkt 7).

2. Baggrund

Efter en årrække med et lavt renteniveau begyndte renterne i 2021 at stige. Mange boligejere omlagde i de følgende år deres realkreditlån for at nedbringe restgælden og i forventning om, at renten ville falde igen. En del af disse konverteringer bestod af omlægning fra et lån med fast rente til et lån med variabel rente, en såkaldt skrå konvertering.

En *lodret konvertering* i en situation med stigende renter er, når låntager omlægger fra et fastforrentet lån til et andet fastforrentet lån med en højere rente. Med en lodret konvertering opnår låntager en reduktion af restgælden, men en højere rente. Hvis renten igen falder, kan låntager omlægge til et lån med en lavere rente. Rentabiliteten af en lodret konvertering

afhænger blandt andet af renteudviklingen, skattemæssige forhold og af, hvor længe låntager forventer at eje ejendommen.

En *skrå konvertering* i en situation med stigende renter er, når låntager omlægger fra et fastforrentet til et variabelt forrentet lån. Med en skrå konvertering opnår låntager en reduktion af restgælden, men en højere rente. Da lånet er variabelt forrentet, vil låntager få gavn af en eventuel faldende rente uden at skulle konvertere igen.

Hvis renten ikke falder, men forbliver uændret eller stiger, vil låntageren kun opnå en lavere restgæld, hvorimod renten vil være højere end før låneomlægningen. Besparelse på restgælden vil låntager kunne bruge til at finansiere de øgede renteudgifter i en periode. Rentabiliteten af den skrå konvertering vil derfor, ud over udviklingen i renten, blandt andet afhænge af, hvor længe låntager forventer at eje ejendommen.

Da det ikke er givet, at låntager vil opnå en besparelse ved at konvertere, er det vigtigt, at låntager får fyldestgørende information og vejledning og forstår risikoen.

3. Retligt grundlag

Det fremgår af § 43, stk. 1, i lov om finansiel virksomhed¹, at finansielle virksomheder skal drives i overensstemmelse med redelig forretningsskik og god praksis indenfor virksomhedsområdet. Boligkreditgivere og boligkreditformidlere er i medfør af § 3, stk. 1, i bekendtgørelse om god skik for boligkredit², forpligtet til at handle redeligt og loyalt overfor sine kunder. Det fremgår af vejledningen til bekendtgørelse om god skik for boligkredit, at førnævnte forpligtelse bl.a. indebærer, at markedsføringsmateriale skal indeholde en afbalanceret beskrivelse af produktets egenskaber og de risici, der er forbundet med produktet³.

Derudover fremgår det af § 17, stk. 1, i bekendtgørelse om god skik for boligkredit, at en boligkreditgiver eller boligkreditformidler skal give låntageren vejledning om den foreslåede boligkreditaftale samt om eventuelle accessoriske tjenesteydelser, sådan at låntageren kan vurdere, om det foreslåede produkt passer til dennes behov og finansielle situation. Hertil fremgår det af § 17, stk. 3, nr. 3, at vejledningen blandt andet skal indeholde de specifikke konsekvenser, som det foreslåede produkt kan have for låntageren. Vejledningen bør ske med låntagers interesse for øje, og en boligkreditgiver eller boligkreditformidler skal inddrage den viden, der opnås gennem kreditværdighedsvurderingen under vejledningen⁴.

Det fremgår af § 5, stk. 3, i bekendtgørelse om god skik for boligkredit, at markedsføring af boligkreditaftaler skal ske på en rimelig, entydig og ikke vildledende måde. Markedsføringen må ikke anvende en ordlyd, der kan skabe forkerte forventninger hos låntageren om boligkreditens tilgængelighed eller omkostningerne forbundet hermed.

¹ Lovbekendtgørelse nr. 1013 af 21. august 2024

² Bekendtgørelse nr. 1514 af 6. december 2024

³ VEJ nr. 9458 af 1. juni 2023

⁴ VEJ nr. 9458 af 1. juni 2023

4. Observationer og fokuspunkter

Finanstilsynet har gennemført undersøgelsen af information og vejledning ved konvertering af realkreditlån.

De fem pengeinstitutter formidler lån fra fire realkreditinstitutter:

- Jyske Bank formidler lån fra Jyske Realkredit.
- Nordea Danmark fra Nordea Kredit.
- Nykredit Bank/Nykredit Realkredit formidler lån fra Nykredit Realkredit og Totalkredit.
- Spar Nord Bank formidler lån fra Totalkredit.
- Sparekassen Danmark formidler lån fra Totalkredit.

Finanstilsynet bad institutterne om at sende det materiale, der havde til hensigt at gøre kunder opmærksomme på muligheden for at konvertere, og kunderettet materiale om konvertering, der havde til hensigt at informere kunder om fordele, ulemper, mulige gevinster og risici. Institutterne blev også bedt om at sende materiale om konvertering udarbejdet til rådgivere, herunder forretningsgange, instrukser, talepapirer, materiale på intranet m.v.

Institutterne blev også bedt om at svare på en række spørgsmål, bl.a.:

- Hvordan og hvornår informationen gives til kunderne, og hvordan kunderne i øvrigt rådgives/informerer om konvertering, både når der konverteres fra et realkreditlån til et andet realkreditlån (med fast eller variabel rente) og fra et realkreditlån til et prioritetslån.
- Om der er forskel på rådgivningen afhængig af, om en kunde selv har henvendt sig, om kunden er tilmeldt overvågning af realkreditlån, eller om instituttet af egen drift henvender sig til kunden?
- Om instituttet oplyser kunderne om betydningen af den fremtidige udvikling i renten for rentabiliteten af en eventuel konvertering – og i givet fald hvordan? Hvis en kunde overvejer at omlægge til et lån med variabel rente eller kortere rentebinding (f.eks. et, tre eller fem år), præsenterer institutterne da kunden for en beregning af renteudgifter ved forskellige rentescenarier (f.eks. en højere rente end renten på det pågældende tidspunkt)?

Endelig bad Finanstilsynet institutterne om at sende data for, hvilke lån de kunder, der har konverteret, har optaget.

Finanstilsynet gjort en række observationer. De følgende afsnit gennemgår udvalgte observationer og formulerer en række punkter, som institutterne bør have fokus på fremover.

4.1 Overvågning af lån

Overvågning af realkreditlån er en service, hvor instituttet på vegne af kunden holder øje med kursfald eller -stigninger på de obligationer, der ligger til grund for kundens lån, renteudviklingen, og om nye lån med en højere eller lavere rente skulle åbne. Hvis der sker ændringer, som medfører, at det kan være en fordelagtig mulighed at konvertere, får kunden besked.

To af de fem institutter tilbyder deres kunder at overvåge realkreditlån, mens tre institutter ikke gør. Låneovervågning sker enten efter generelle eller individuelt valgte kriterier.

4.2 Materiale rettet mod kunder

Alle fem institutter i undersøgelsen har i løbet af de seneste år, siden renten begyndte at stige, udarbejdet materiale og iværksat initiativer, der skal gøre kunder opmærksomme på muligheden for at konvertere. Materialet er f.eks. artikler på institutternes hjemmesider, nyhedsbreve og flyers, og andre initiativer er f.eks. webinarer eller fysiske møder og kampagner på sociale medier.

Derudover har institutterne kontaktet kunder direkte via netbank eller telefonisk. Dette forudsætter dog forudgående samtykke fra kunden.

Nogle institutter nævner i materialet kun muligheden for at konvertere og informerer først om fordele, ulemper, mulige gevinster og risici i en rådgivningssituation. Andre skriver (og fortæller på webinarer) i højere grad om fordele og ulemper, mulige gevinster og risici. Nedenfor er vist to eksempler, der inddrager fordele og ulemper.

Det følgende eksempel er et uddrag fra en kundebrochure om opkonvertering:

"En tommelfingerregel for opkonvertering er, at renten skal være mindst 1,5%-point højere end på dit nuværende lån. Men du må naturligvis vurdere - evt. sammen med din rådgiver - om lånet er stort nok og har en tilstrækkelig lang løbetid, til at fordelene ved konverteringen opvejer omkostningerne.

Med opkonvertering er målet at nedkonvertere, når renten falder. Din gevinst bliver en lavere restgæld og en lavere husleje.

Fordele:

Mulighed for senere nedkonvertering

Reduktion i obligationsrestgælden

Der lægges loft over en evt. stiging i kursværdi af restgælden

Ulemper:

Højere husleje, hvis lånet omlægges til fast rente

Omkostninger i forbindelse med konvertering

Højere samlet betaling af rente på lånet, hvis lånet ikke senere kan omlægges til ny lavere rente"

Et andet eksempel er dette uddrag af en nyhed på et instituts hjemmeside:

"Opkonvertering

Vælger du opkonvertering, omlægger du dit lån fra en fast rente til en højere fast rente. Fordelen med omlægningen er, at du dermed kan skære en del af din restgæld af. Ulempen er, at den reelle økonomiske fordel først indtræffer, når du igen omlægger til en lavere rente, men tidshorisonten for den kender du ikke. Derfor kan du risikere, at

den økonomiske gevinst ved at opkonvertere langsomt forsvinder, i takt med at du som skal betale en højere ydelse, jo højere renten er.

Skrå konvertering

Vælger du en skrå konvertering, omlægger du dit lån fra fast rente til variabel rente. Fordelen med omlægningen er, at du dermed kan skære en del af din restgæld af. Ulempen er, at du ikke ved, om renterne enten falder eller forbliver på et lavt niveau over de kommende år, hvilket er afgørende for din økonomiske gevinst, da stigende renter medfører en højere ydelse.”

Fokuspunkt 1: Institutet må gerne lagdele information, dvs. indledningsvis gøre kunder opmærksom på muligheden for at konvertere og gemme uddybningen af fordele og ulemper til rådgivningssituationen. Hvis materiale rettet mod kunder indeholder yderligere information, skal det loyalt oplyse kunderne om betydningen af at konvertere, og materialet bør derfor nævne både fordele og ulemper, herunder mulige gevinster og risici.

4.3 Vejledning

Hvis institutterne anbefaler konvertering, anbefaler de som udgangspunkt at konvertere til et fastforrentet lån, hvor renten, og dermed ydelsen, er kendt i hele lånets løbetid. Det fremgår generelt af det interne materiale rettet mod institutternes rådgivere, at en skrå konvertering kræver, at kunden har en risikovillig profil og en stærk økonomi.

Hovedparten af institutterne udarbejder centrale anbefalinger til rådgiverne, f.eks. om, hvorvidt de anbefaler at konvertere, og hvilken type konvertering, de i så fald som udgangspunkt anbefaler. Et institut oplyser, at det hverken har en skabelon for, hvornår det anbefaler konvertering, eller en særlig forretningsgang for konvertering.

Det fremgår af de data, som institutterne har sendt til Finanstilsynet, at der er relativt stor forskel på, hvor mange af de kunder, der har valgt at konvertere, der har omlagt til et lån med variabel rente. Et institut nævner i sit interne rådgivermateriale, at det er opmærksomt på, at en relativt stor andel af instituttets kunder vælger at omlægge til et variabelt forrentet lån.

Fokuspunkt 2: Institutet bør ikke overlade det til de enkelte rådgivere helt frit at vurdere, om kunder kan anbefales at konvertere. Institutet skal understøtte rådgiverne i deres arbejde, f.eks. i form af forretningsgange, præsentationer, anbefalinger eller andet materiale, der sikrer en grundig rådgivning.

Et institut har oplyst, at dets kunder selv kan foretage en konvertering via netbank, hvis der er tale om en konvertering, der, ifølge instituttet, ikke øger kundens risiko. En kunde kan f.eks. selv foretage en lodret konvertering, dvs. omlægge fra et lån med fast rente til et andet lån med en højere fast rente. Kunden kan ikke selv konvertere fra et lån med fast rente til et

lån med variabel rente eller til et lån med afdragsfrihed uden at være i kontakt med en rådgiver i instituttet.

Finanstilsynet har ikke indhentet oplysninger om, og i givet fald, hvilken information og vejledning, som instituttet giver kunden i netbanken i forbindelse med, at kunden betjener sig selv.

Fokuspunkt 3: En konvertering fra et lån med fast rente til et andet lån med en højere fast rente kan medføre en større ydelse, en længere løbetid eller begge dele. Hvis renten ikke falder, før den besparelse, som følger af den reducerede restgæld, er spist op, kan det samlet set ende som en dyrere løsning for kunden, end hvis kunden havde beholdt sit oprindelige lån. Alle kunder bør derfor modtage vejledning inden en konvertering, så de er bekendt med risikoen. Instituttet skal også sikre sig, at kundens økonomi er tilstrækkelig robust til at klare en større ydelse, længere løbetid eller begge dele. Instituttet bør også gøre kunden opmærksom på, at der vil være omkostninger forbundet med at omlægge lånet igen, hvis renten falder, hvilket kan være nødvendigt for at opnå en gevinst ved konverteringen, og på at kunden ikke kan være sikker på at kunne få et lån på et senere tidspunkt, f.eks. på grund af faldende boligpriser.

4.4 Beregning af betydning af rentestigninger

En opkonvertering foretages som udgangspunkt i forventning om, at renten senere vil falde, så kunden igen kan opnå et lån med en lavere rente. Hvis kunden foretager en omlægning fra et fastforrentet lån til et andet fastforrentet lån med en højere rente, er konverteringen umiddelbart ikke rentabel, hvis ikke renten falder før besparelsen ved at nedbringe restgælden er spist op af den højere rente og omkostningerne ved at foretage konverteringen. Beregningen bør foretages i nutidskroner og inddrage omkostningerne ved at konvertere både op og ned.

Et institut har oplyst, at dets rådgivningsværktøj kan vise konsekvensen for rentabiliteten ved forskellige fremtidige renteændringer. Det fremgår ikke, om funktionaliteten altid anvendes. Nogle af institutterne har oplyst, at de beregner en *break even*-tidshorisont, dvs. en tidshorisont for, hvornår besparelsen ved at nedbringe restgæld vil være spist op af en højere rente.

Udviklingen i renten vil også have stor betydning for kunder, der vælger at omlægge fra et fastforrentet til et variabelt forrentet lån eller et rentetilpasningslån. Hvis en kunde vælger at lave en skrå konvertering, vil det sandsynligvis være i forventning om en faldende rente. Renten kan dog også stige, og i så fald vil kundens renteudgifter stige.

Der er forskel på, hvordan institutterne oplyser om eller viser effekten af en rentestigning for et variabelt forrentet lån. Et institut har oplyst, at dets rådgivningsværktøj *kan* [Finanstilsynets fremhævnings] vise konsekvensen for rentabiliteten ved forskellige fremtidige renteændringer. Det fremgår ikke, om funktionaliteten altid anvendes. Instituttet understreger overfor sine rådgivere, at det er vigtigt at gøre det klart for kunden, at der principielt ikke er noget loft over, hvor meget renten kan stige. To institutter har oplyst, at de beregner konsekvenserne af en rentestigning på ét procentpoint. To institutter har oplyst, at de beregner og viser

konsekvenserne af forskellige ændringer i renten, dog uden at oplyse størrelsen af de anvendte renteændringer til Finanstilsynet.

Fokuspunkt 4: Beregninger af rentabiliteten af en konvertering kan tjene som illustration for kunden, men det er vigtigt, at instituttet understreger, at beregningerne er baseret på en række antagelser, der kan ændre sig. Hvis kunden overvejer at vælge et lån med variabel rente eller rentebinding, bør beregningen foretages for forskellige højere renteniveauer. Instituttet bør sikre, at det er klart for kunden, hvor meget ekstra det kan koste, hvis renten stiger eller stiger mere end forventet. Instituttet bør også gøre det tydeligt for kunden, at der ved variabelt forrentede lån og rentetilpasningslån ikke er et loft over, hvor meget renten kan stige, jf. § 17, stk. 3, nr. 3, i bekendtgørelse om god skik for boligkredit.

4.5 Forventninger til renteudviklingen

Flere institutter offentliggør forventninger til den fremtidige renteudvikling. Forventningen kan enten være udarbejdet af instituttet selv eller af det realkreditinstitut, som instituttet formidler lån for. Forventningen kommunikerer f.eks. i artikler på institutternes hjemmesider, på webinarer og præsentationer til kunder.

Det følgende eksempel er et uddrag fra en artikel bragt på et instituts hjemmeside medio januar 2022:

"ECB har på rentemødet den 16. december gentaget, at en renteforhøjelse i 2022 er yderst usandsynlig. Det er vores vurdering, at en renteforhøjelse allertidligst kan komme sidst i 2023 og mest sandsynligt endnu senere.

Nationalbanken kan muligvis snart blive tvunget til at sætte renten ned igen, da Nationalbanken intervererede for hele 47 mia. kr. i december, hvor de solgte kroner og købte valuta for at sikre, at kronen ikke blev for stærk. Det er det næststørste beløb på en måned nogensinde. Næste skridt vil være en ensidig rentenedsættelse og det kan meget vel ske i løbet 1. kvartal, men afhænger bl.a. af kronekursen overfor euro, der ikke må komme under 743,60. Kommer der en rentenedsættelse, vil det primært kunne trække F-kort-renten yderligere ned."

Et andet institut bragte følgende i en boliglånsanbefaling i oktober 2022:

"Vi forventer at vi er tæt på at være nået inflationstoppen, og at en forstående recession i den kommende tid igen vil sende renten nedad. Centralbankerne har også allerede meldt ud, at man i løbet af 2023 forventer de første rentenedsættelser. Det betyder at vi med de helt korte briller på ser ind i få yderligere rentestigninger på den korte del af rentekurven. Men med 2023/2024 briller ser vi ind i recession og rentenedsættelser fra centralbankerne. Den forventede afmatning i økonomien er så småt begyndt at sætte sig i boligmarkedet, hvor liggetiden og nedslagene bliver længere og højere. Det har endnu ikke for alvor taget fat i selve boligpriserne, hvilket bl.a. skyldes at udbuddet fortsat er ret lavt kombineret med at den danske beskæftigelse fortsat er rekord stærk.

Prognoserne for dansk og global økonomi, gør dog at man få forventet et nedadgående pres på boligpriserne, når vi kigger ind i 2023.”

I begge eksempler understreger institutterne, at der er tale om forventninger. De nævner ikke muligheden for, at andre eller modsatte scenarier indtræffer, f.eks. at renten ikke falder, men forbliver på et højere niveau eller fortsætter med at stige.

Fokuspunkt 5: Et pengeinstitut og dets ansatte er en vigtig kilde til information for mange forbrugere. Det er vigtigt, at instituttet gør det helt tydeligt for kunderne og omverdenen, at der *netop* er tale om *forventninger*, ikke kendt viden, og at renten og andre økonomiske nøgletal kan udvikle sig meget anderledes, f.eks. stige eller falde senere end forventet. Institutet bør understrege, at usikkerheden stiger, jo længere ud i fremtiden dets forventninger strækker sig.

4.6 Konvertering til prioritetslån

Nogle kunder vælger at omlægge deres realkreditlån til et prioritetslån. Et prioritetslån er et banklån, der ydes med pant i fast ejendom, og er bl.a. karakteriseret ved at være mere fleksibelt end en realkreditlån. Prioritetslån ydes typisk på andre vilkår end realkreditlån. Blandt andet kan prioritetslånet opsiges af banken, jf. bankens vilkår, i modsætning til et realkreditlån, der kun kan opsiges ved misligholdelse. Renten på et prioritetslån består af en rente og et tillæg. Renten kan enten følge en referencerente eller blive fastsat af instituttet. Tillægget fastsættes af instituttet og kan ændres, jf. bankens vilkår. Ændringer i markedsrenter vil dermed ikke nødvendigvis medføre en tilsvarende ændring i den samlede rente på et prioritetslån. Institutterne har ofte højere indtjening på prioritetslån end på realkreditlån og kan derfor have et incitament til at sælge prioritetslån fremfor realkreditlån.

Fokuspunkt 6: Det er vigtigt, at instituttet vejleder kunderne grundigt om fordele og ulemper ved at vælge et prioritetslån fremfor et realkreditlån som bl.a. knytter sig til forskellige vilkår.

Det fremgår af internt materiale fra et af institutterne, at instituttet i 2022 havde et salgsmål på prioritetslån – altså et mål for omfanget af det samlede salg af prioritetslån. For at nå målet sendte instituttet bl.a. en proaktiv besked til en række kunder, for hvem instituttet mente, at det kunne være en mulighed at omlægge til et prioritetslån i stedet for til et realkreditlån. I beskeden til de udvalgte kunder gør instituttet opmærksom på, at et prioritetslån kunne være et "interessant alternativ" til et realkreditlån, og opfordrede kunden til at kontakte instituttet for en nærmere snak. Af data fremsendt af institutterne fremgår, at andelen af konverteringer, hvor kunden omlægger til et prioritetslån fremfor et realkreditlån, er markant større i dette institut end i de øvrige institutter, der indgår i undersøgelsen.

Finanstilsynet bemærker, at muligheden for at anvende salgsmål på virksomhedsniveau ikke er reguleret, men at institutterne skal handle redeligt og loyalt overfor kunderne, jf. bekendtgørelse om god skik for boligkredit. Når et institut har en egeninteresse i form af salgsmål og

indtjening, skal instituttet derfor være meget bevidst om, hvilken målgruppe produktet har, så det ikke sælger produktet til kunder, der ligger uden for målgruppen. Hvis produktet ikke er omfattet af reglerne om produktgodkendelser og produktstyring, fordi det er lanceret før 2018 og ikke ændret siden, medfører kravet om, at institutterne skal handle redeligt og loyalt, at institutterne skal afgrænse produktets målgruppe for at modvirke risikoen for interessekonflikter.

Fokuspunkt 7: Hvis et institut vælger at opsætte mål for salget af et bestemt produkt, kan det medføre en interessekonflikt. Benyttes denne fremgangsmåde, er det derfor vigtigt, at instituttet sikrer, at vejledningen af kunder er balanceret og upåvirket af målet, og at kunden får det produkt, der tjener kundens interesser bedst. Hvis instituttet opererer med salgsmål for et produkt og dermed har egeninteresse, bør instituttet være meget bevidst om produktets målgruppe, så produktet ikke sælges uden for denne målgruppe.