

Til Ejendomscreditselskabet Fairkredit A/S
Att.: Att.: Direktionen

12. oktober 2022

Ref. THMA

J.nr. 22-003143

Påbud for overtrædelse af bekendtgørelse om god skik for boligkredit §§ 19-20 jf. § 8a, stk. 2, i lov om ejendomscreditselskaber.

FINANSTILSYNET
Strandgade 29,
1401 København K

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 Ejendomscreditselskabet Fairkredit A/S at foretage en kreditværdighedsvurdering i overensstemmelse med bekendtgørelsen om god skik for boligkredit §§ 19-20 jf. § 8 a, stk. 2, i lov om ejendomscreditselskaber, hvilket indebærer, at ejendomscreditselskabet altid skal vurdere låntagers kreditværdighed på baggrund af dokumenterede oplysninger om låntagerens økonomiske forhold forinden indgåelsen af en boligkreditaftale. Dokumentation bør fremgå af kundemapperne.

ERHVERVSMINISTERIET

Påbuddet skal efterleves fra den dato, det er modtaget af Ejendomscreditselskabet Fairkredit.

Frist for at dokumentere efterlevelse af påbuddet er den 13. januar 2023. Dokumentation for efterlevelse skal sendes til Finanstilsynet.

Baggrund

Finanstilsynet indledte den 21. marts 2022 en undersøgelse af Ejendomscreditselskabet Fairkredit A/S' (herefter Fairkredit eller selskabet) kreditværdighedsvurdering af låntagere.

Fairkredit indsendte den 21. april 2022 en redegørelse for selskabets praksis og forretningsgange for kreditværdighedsvurdering. Fairkredit sendte den 25. maj 2022 supplerende oplysninger efter anmodning fra Finanstilsynet. Fairkredit har desuden fremsendt en oversigt over selskabers udlån i 2021, og Finanstilsynet har den 1. juni 2022 bedt Fairkredit om at fremsende 10 specifikke kundemapper, der omfatter både tillægs- og boliglån af flere størrelser. Herudover har Fairkredit svaret på supplerende spørgsmål den 5. og 15. august 2022.

Fairkredit's proces for kreditværdighedsvurdering for bolig- og til-lægslån

Fairkredit har oplyst, at inden selskabet fremsender lånetilbud til låntager, foretages en grundig kreditværdighedsvurdering i to trin. Selskabet foretager en screening af kreditværdighed (trin 1) og derefter kontrollerer og dokumenterer indsendte oplysninger (trin 2).

Låntager ansøger om lån gennem telefon, mail eller direkte igennem selskabets kreditvurderingssystem på mit.fair.kredit.dk. Såfremt låntager tager kontakt på mail eller telefon, oprettes låntager i kreditvurderingssystemet, hvor link hertil fremsendes. Låntager udfylder herefter de påkrævede informationer til brug for kreditværdighedsvurderingen.

I trin (1) vurderes låntagers rådighedsbeløb og gælds faktor via oplysningerne i kreditvurderingssystemet. I trin (2) verificeres låntagers oplysninger.

Selskabet indhenter oplysninger om låntager, herunder om dennes personlige forhold, indtægtsforhold, gældsforhold og budgetposter (faste udgifter). Oplysningerne benyttes til at udregne rådighedsbeløb via et budgetskema i kreditvurderingssystemet.

Selskabet afviser låntager, såfremt det nuværende budget ikke tillader optagelse af ny gæld i forhold til minimumrådighedsbeløbene (se næste afsnit). Selskabet oplyser, at såfremt låntager har et rådighedsbeløb under minimumssatserne, skal låntager kunne dokumentere at have levet for et lavere rådighedsbeløb mindst et år tilbage.

Ved et positivt resultat af trin (1) fortsættes til trin (2) hvor oplysninger kontrolleres og dokumenteres. Selskabet sammenholder de indhentede oplysninger med lønsedler, årsopgørelser og skattemapper. De øvrige budgetposter (vand, varme, el, husforsikring, bilforsikring, benzinformbrug, medier, A-kasse, indbo- og ansvarsforsikring, ulykkesforsikring) kontrolleres ved selskabets egne estimater eller gennem kilder, som selskabet finder pålidelige (fx samline.dk).

Når oplysningerne er sammenholdt, vurderes det af selskabet, hvor korrekte budgetposterne er, og om låntager via det fremtidige budget sandsynligvis kan opfylde sine forpligtelser i henhold til låneansøgningen. Slutteligt vurderes det, om låntager kan bevilliges et lån, eller om der gives afslag.

Finanstilsynet har til den fremsendte arbejdsprocesbeskrivelse bedt om forklaring på, i hvilke tilfælde Fairkredit anvender estimater uden egentlig dokumentation fra låntagere, og i hvilke tilfælde Fairkredit kræver dokumentation for låntagers faste udgifter. Selskabet har i svar af 5. august 2022 oplyst, at:

”Den væsentlige andel af udgifterne er dokumenteret via opslag i kundens skattemappe, offentlige registre eller ved opslag i databaser, hvor der ikke blot tages hensyn til en standardfamilie, men tages hensyn til forhold for den konkrete låntager. Kun et fåtal af posterne er rene gennemsnitsestimater.”

Finanstilsynets gennemgang af de tilsendte kundemapper viste, at selskabet anvender lønsedler og skattemapper til at dokumentere oplysningerne i budgetskemaet udfyldt af låntager. Dokumentation for øvrige budgetposter fremgik ikke af de fremsendte kundemapper. Øvrige budgetposter dækker vand, varme, el, husforsikring, bilforsikring, benzinforbrug, medier, A-kasse, indbo- og ansvarsforsikring og ulykkesforsikring. Da Finanstilsynet spurgte ind til den manglende dokumentation i kundemapperne svarede selskabet den 15. august 2022:

”Kreditkonsulenten klikker på en kontrolknap i vores CRM-system, når de havde kontrolleret oplysningerne/set dokumentation som anført i kontrolbudgettet. Der forefindes derfor ikke dokumentation/udskrifter, udover ovenstående handling”.

Fairkredit's vurdering af låntagers rådighedsbeløb

Fairkredit benytter de indhentede oplysninger til at beregne låntagers nuværende og fremtidige rådighedsbeløb efter optagelse af lånet.

Selskabet har oplyst, at selskabet anvender følgende minimumssatser til brug for vurderingen af, om låntager har et tilstrækkeligt rådighedsbeløb

- [...] kr. per måned for enlige
- [...] kr. per måned for samlevende par
- [...] kr. per måned per hjemmeboende barn

Selskabet oplyser, at rådighedsbeløbene er fastsat efter Finanstilsynets vejledning til regnskabsindberetning for kreditinstitutter og fondsmæglere m.fl. Såfremt låntager ikke har et tilstrækkeligt rådighedsbeløb, gives der afslag på låneansøgningen.

Høringssvar

Fairkredit fik den 30. august 2022 et udkast til afgørelse i høring. Finanstilsynet modtog høringssvar fra Capital Law CPH (Capital Law) på vegne af Fairkredit den 12. september 2022.

I høringssvaret anføres det generelt, at Fairkredit altid foretager kreditværdighedsvurderinger i overensstemmelse med kravene i §§ 19-20 i bekendtgørelse om god skik for boligkredit, og der henvises til, at det hverken af bekendtgørelsens §§ 19-20 eller Finanstilsynets vejledning til bekendtgørelse om god skik for boligkredit (vejledningen) fremgår, at der skal indhentes oplysninger eller dokumentation fra låntageren, herunder i relation til låntagers udgifter.

Til støtte herfor henvises til bekendtgørelsens §§ 19-20, som ikke specifikt stiller krav om, at låntagers kreditværdighed altid skal vurderes på baggrund af dokumenterede oplysninger om låntagers økonomiske forhold.

Ligeledes henvises der til vejledningens side 10, hvor man bemærker, at der ikke stilles krav om, at der skal foreligge dokumenterede oplysninger om låntagers økonomiske forhold, men alene et dokumentationskrav, som relaterer sig til selve dokumentationen for, at der er foretaget en individuel og konkret kreditværdighedsvurdering

Endeligt beskriver høringssvaret Fairkredits fremsendte arbejdsprocesbeskrivelse og vedlægger en lang række links til onlinedatabaser og oplysninger, som beskriver hvordan Fairkredit foretager kreditværdighedsvurderinger og verificerer oplysninger. De pågældende links er kilder, som Fairkredit finder pålidelige.

Retligt grundlag

En boligkreditgiver skal, før indgåelse af en boligkreditaftale, foretage en grundig vurdering af låntagerens kreditværdighed og må alene indgå en boligkreditaftale med låntager, hvis kreditværdighedsvurderingen peger på, at låntageren kan overholde boligkreditaftalen.

Dette følger af bekendtgørelse om god skik for boligkredit § 19, som har følgende ordlyd:

”§ 19. En boligkreditgiver skal før indgåelse af en boligkreditaftale foretage en grundig vurdering af låntagerens kreditværdighed, og heri inddrage de relevante oplysninger for at fastslå sandsynligheden for, at låntageren har vilje og evne til at opfylde sine forpligtelser i henhold til boligkreditaftalen. En boligkreditgiver må alene indgå en boligkreditaftale med en låntager, hvis resultatet af kreditværdighedsvurderingen sandsynliggør at låntageren kan overholde boligkreditaftalen.

Vurderingen skal foretages på grundlag af låntagerens indtægter, udgifter og andre finansielle og økonomiske forhold. Oplysningerne skal hentes fra låntageren og andre relevante kilder.

Dette følger af bekendtgørelse om god skik for boligkredit § 20, stk. 1, som har følgende ordlyd:

§ 20. *Vurderingen af kreditværdighed foretages på grundlag af oplysninger om låntagerens indtægter og udgifter og andre finansielle og økonomiske forhold, der er nødvendige, tilstrækkelige og forholdsmæssigt afpassede. Oplysninger skal indhentes fra relevante kilder, herunder fra låntageren. Boligkreditgiveren gør låntageren opmærksom på, at retsvirkningen af utilstrækkelige oplysninger, som indebærer, at kreditværdighedsvurderingen ikke kan foretages, er, at boligkrediten ikke kan bevilges. Kreditværdighedsvurderingen må ikke basere sig alene på værdien af en fast ejendom.*

Formålet med kreditværdighedsvurderingen er at forebygge tilfælde, hvor låntageren påtager sig gældforpligtelser, som pågældende ikke kan honorere og derved risikerer at miste sin bolig. Herudover har kreditværdighedsvurderingen til formål at vurdere låntagerens individuelle evne og vilje til at tilbagebetale lånet som forudsat.

Det følger af Finanstilsynets vejledning til bekendtgørelse om god skik for boligkredit¹ (vejledningen), side 10, at kreditgiveren altid skal indhente "... fyldestgørende oplysninger om den enkelte forbruger og på baggrund af disse oplysninger vurdere forbrugers kreditværdighed." Oplysningerne kan indhentes hos forbrugeren og ved søgning i relevante databaser.

Vejledninger anfører videre, at kreditgiver skal kunne dokumentere, at der er foretaget en "... individuel og konkret kreditværdighedsvurdering af den enkelte forbruger. Dokumentation skal foreligge i hver enkelt lånesag ..."

Reglerne indeholder ikke et specifikt krav om, at oplysningerne nødvendigvis skal indhentes fra låntageren, men de indhentede oplysninger skal vedrøre den individuelle låntagers økonomiske forhold.

Forinden en boligkreditgiver indgår en boligkreditaftale med en forbruger i forbindelse med køb af ejerbolig skal boligkreditgiveren sikre, at forbrugeren som udgangspunkt erlægges en passende udbetaling af købesummen. Dette udbetalingskrav følger af § 21, stk. 3, i bekendtgørelse om god skik for boligkredit.

Udbetalingskravet skal bidrage til at sikre låntagers robusthed i forhold til fallende boligpriser.

¹ [Vejledning til bekendtgørelse nr. 1581 af 17. december 2018 om god skik for boligkredit](#)

Det følger af vejledningen, at det i hvert tilfælde påhviler boligkreditgiver at foretage en konkret vurdering af, hvad der er en passende udbetaling. Som udgangspunkt anses 5 pct. af købesummen for at være en passende egenfinansiering, men udgangspunktet bør vurderes i forhold til den konkrete låntager og kan fraviges i både op- og nedadgående retning

Finanstilsynet kan påbyde en virksomhed at berigtige forhold, som er i strid med ovenstående bestemmelser. Det følger af § 34 i bekendtgørelse om god skik for boligkredit.

Vurdering

Finanstilsynet kan på baggrund af Fairkredits fremsendte oplysninger og materiale konstatere, at Fairkredit anvender estimater uden egentlig dokumentation fra låntager for flere forbrugsposter eksempelvis i relation til forbrug og forsikringer.

Dette fremgår eksempelvis af de hjemmesider, som Fairkredit benytter til at verificere oplysninger. Disse hjemmesider tager ikke konkret udgangspunkt i låntagerens individuelle økonomiske forhold, men er baseret på hvad en gennemsnitlig familie eller forbruger har haft af udgifter til varme-, vand- og elforsyning eller forsikringer.

Det er Finanstilsynets vurdering, at Fairkredit i forbindelse med kreditværdighedsvurderinger for lån, ikke i tilstrækkelig grad sikrer sig, at kreditværdighedsvurderingen sker på baggrund af fyldestgørende og dokumenterede oplysninger om den konkrete låntagers udgifter, når selskabet ikke indhenter dokumentation for øvrige budgetposter så som forsyningsudgifter, men i stedet anvender estimater til at dokumentere låntagerens oplyste udgifter.

Anvendelse af estimater fra f.eks. prissammenligningssider som grundlag for beregning af låntagers rådighedsbeløb medfører en risiko for, at det beregnede rådighedsbeløb ikke giver et retvisende billede af den individuelle låntagers økonomiske forhold. Fairkredit har derfor ikke dokumenteret, at der er foretaget en individuel og konkret kreditværdighedsvurdering af låntager.

Finanstilsynet bemærker desuden, at Fairkredit benytter taksterne i Vejledning til regnskabsindberetning for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl. (regnskabsvejledningen), som pejlemærke for, hvornår et rådighedsbeløb er tilstrækkeligt. Finanstilsynet bemærker hertil, at denne vejledning knytter sig til bankers regnskabsaflæggelse og at taksterne heri ikke forholder sig til, hvorvidt der reelt sikres et passende rådighedsbeløb. Det er også grunden

til, at disse takster ikke er anvendt som pejlemærke i Finanstilsynets vejledning om kreditværdighedsvurdering², men taksterne i gældssaneringsbekendtgørelsen³ som specifikt at opstillet ud fra en vurdering af, hvad der generelt skal til for at kunne opretholde en beskeden levefod.

Det er Finanstilsynets vurdering, at når Fairkredit vælger at benytte taksterne i regnskabsvejledningen, som pejlemærke for deres vurdering af rådighedsbeløb, bør Fairkredit i endnu højere grad sikre fyldestgørende dokumentation for, at kunden reelt kan klare sig for et så beskedent rådighedsbeløb.

Finanstilsynet påbyder på den baggrund Ejendomscreditselskabet Fairkredit A/S at foretage en kreditværdighedsvurdering i overensstemmelse med bekendtgørelse om god skik for boligkredit §§ 19-20 jf. § 8a, stk. 2, i lov om ejendomscreditselskaber, hvilket indebærer, at ejendomscreditselskabet altid skal vurdere låntagers kreditværdighed på baggrund af dokumenterede oplysninger om den konkrete kunde forinden indgåelsen af en boligkreditaftale. Dokumentation bør fremgå af kundemapperne.

Påbuddet skal efterleves fra den dato, det er modtaget af Ejendomscreditselskabet Fairkredit.

Frist for at dokumentere efterlevelse af påbuddet er den 13. januar 2023.

Dokumentation for efterlevelse skal indsendes digitalt via sikker e-mail med digital signatur eller via e-boks til Finanstilsynets e-mail finansstilsynet@ftnet.dk og thma@ftnet.dk. Venligst bemærk, at anonymisere alle personhenførbare oplysninger i materialet i henhold til GDPR reglerne.

Klagevejledning

Finanstilsynets afgørelse kan indbringes for Erhvervsankenævnet senest fire uger efter, at den er modtaget. Det følger af § 372, stk. 1, i lov om finansiel virksomhed. Klagen skal sendes pr. e-mail til adressen ean@naevneneshus.dk eller pr. post til Erhvervsankenævnet, Toldboden 2, 8800 Viborg, tlf. 72 40 56 00.

Det er forbundet med et gebyr at klage til Erhvervsankenævnet. Yderligere information om klagegebyr og opsættende virkning kan findes på Erhvervsankenævnets hjemmeside, <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/>, og i bekendtgørelse nr. 1135 af 13. oktober 2017 om Erhvervsankenævnet.

² Finanstilsynet og Forbrugerombudsmandens Vejledning om kreditværdighedsvurdering, 2021

³ BEK nr. 1133 af 6. juli 2022 om gældssanering

Offentliggørelse

Det fremgår af § 354 b i 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 påbuddet vil derfor blive offentliggjort på Finanstilsynets hjemmeside.

Med venlig hilsen

Thomas Stig Mårtensson
Fuldmægtig