

# Undersøgelse af realkreditinstitutters oplysning om kursskæring til private kunder før, under og efter aftaleindgåelse

## **Indholdsfortegnelse**

1	Resume og konklusioner.....	3
2	Indledning.....	4
2.1	Baggrund.....	4
2.2	Begrebet kursskæring.....	4
3	Regelgrundlag.....	4
4	Undersøgelsens gennemførelse.....	6
5	Undersøgelsens resultater.....	7
5.1	Kundens mulighed for at finde oplysninger om kursskæring uden at kontakte instituttet.....	7
5.2	Oplysning af kunden om kursskæring i dennes kontakt med instituttet.....	8
6	God skik for oplysning og rådgivning om kursskæring.....	8
6.1	Oplysninger på hjemmeside eller i anden markedsføring.....	8
6.2	Oplysninger under aftaleindgåelsen.....	9
6.3	Oplysninger ved hver efterfølgende refinansiering og handel.....	10
6.4	Konklusion.....	10
6.5	Afsluttende bemærkninger.....	10
	Bilag 1 Kursskæring i forskellige situationer.....	11

## 1 Resume og konklusioner

Finanstilsynet har gennemført en undersøgelse af realkreditinstitutternes oplysning til private kunder om kursskæring før, under og efter aftaleindgåelse.

Kursskæring er et gebyr, som institutterne opkræver ved obligationshandel, typisk i forbindelse med låneoptagelse, refinansiering og obligationsindfrielse af realkreditlån. Kursskæring er et kursfradrag eller et kurstillæg i forhold til den kurs, som obligationerne handles til. Dette kursfradrag/kurstillæg tilfalder det institut, der foretager handlen.

Finanstilsynets undersøgelse har vist, at realkreditinstitutterne ikke oplyser om kursskæring i alle relevante sammenhænge. Når institutterne oplyser om kursskæring, er oplysningerne ofte utilstrækkelige og svært forståelige for den private kunde. Det fremgår af undersøgelsen, at institutterne typisk oplyser kunden om kursskæring sent i forløbet, f.eks. ved udlevering af materiale om kursskæring sammen med lånetilbuddet. Derudover har undersøgelsen vist, at realkreditinstitutternes information om kursskæring er meget varierende både i udformning og tilgængelighed. Information om kursskæring fremgår i overvejende grad af institutternes ordredførelsespolitik, der er en del af institutternes almindelige forretningsbetingelser. Det er Finanstilsynets vurdering, at det kan være svært for private kunder selv at finde frem til de enkelte realkreditinstitutters almindelige forretningsbetingelser på institutternes hjemmesider, hvis de ønsker at orientere sig om markedet, inden de tager kontakt til et institut.

Finanstilsynet finder, at realkreditinstitutterne for at leve op til deres forpligtelser over for kunderne i medfør af gældende lovgivning skal:

- Beskrive begrebet kursskæring udførligt et lettilgængeligt sted, som forbrugeren har adgang til uden at kontakte instituttet, jf. § 4 i bekendtgørelse om god skik for boligkredit.
- Give retvisende information om kursskæring i relevante sammenhænge. Hvis instituttet fremhæver fordele og ulemper ved én type lån, eksempelvis rentetilpasningslån, skal kursskæring således fremgå som en tilbagevendende omkostning under ulemper jf. § 5 i bekendtgørelse om god skik for boligkredit.
- Oplyse om, at indførelse eller ændring af kursskæring kun kan ske i nærmere specificerede situationer, samt at sådanne ændringer skal varsles. Indførelse eller ændring af kursskæring kræver hjemmel i den indgåede aftale, jf. § 7, stk. 3 og 4, i bekendtgørelse om god skik for boligkredit.
- Hvor markedsføringen angiver en rentesats eller talstørrelse vedrørende omkostninger i forbindelse med boligkreditaftalen, klart og tydeligt og på en fremtrædende måde oplyse om de gebyrer, der indgår i omkostningerne i forbindelse med boligkreditaftalen jf. § 10, stk. 2, nr. 3 i bekendtgørelse om god skik for boligkredit.
- Yde rådgivning om lån og herunder kursskæring som tilgodeser forbrugers interesser og giver kunden et godt grundlag for at træffe sin beslutning. Rådgivningen skal være relevant, retvisende og fyldestgørende. Kunden skal ligeledes orienteres om de risici der er relevante jf. § 11, stk. 2 i bekendtgørelse om god skik for boligkredit.
- Informere om kursskæring, herunder om instituttets mulighed for at indføre kursskæring og foretage ændringer i kursskæringssatserne, jf. § 15 i bekendtgørelse om god skik for boligkredit.

- Udlevere oplysninger om ÅOP (årlige omkostninger i procent) før aftaleindgåelsen. Det skal i den forbindelse oplyses, hvilke elementer der indgår i beregningen af ÅOP, herunder kursskæring, jf. § 7 a, stk. 10 i bekendtgørelse af lov om kreditaftaler (ESIS-ske-maets pkt. 4 i bilag 5).
- Udlevere en afregningsnota i forbindelse med handel af obligationer. Afregningsnotaen skal indeholde bl.a. oplysninger om handelsomkostninger, herunder eventuelle tillæg til og fradrag i handelskursen, jf. § 21 i bekendtgørelse om investorbekyttelse ved værdi-papirhandel.

## 2 Indledning

### 2.1 Baggrund

Erhvervs- og Vækstministeriets arbejdsgruppe om konkurrence på realkreditmarkedet anbefalede i en rapport fra juni 2014 om *Barrierer for forbrugernes mobilitet på det danske realkreditmarked*, at Finanstilsynet gennemfører en nærmere undersøgelse af realkreditinstitutternes kommunikation om kursskæring.

### 2.2 Begrebet kursskæring

Kursskæring er et gebyr, som institutterne opkræver ved obligationshandel, typisk i forbindelse med låneoptagelse, refinansiering/rentetilpasning og obligationsindfrielse af realkreditlån. I flere typer af lån, bl.a. F1-F5-lån, er gebyret tilbagevendende. De forskellige situationer, hvori der indgår kursskæring, er omtalt i bilag 1.

Når en kunde optager et realkreditlån, bliver lånet finansieret ved udstedelse af obligationer, som sælges til investorer. Hvis instituttet skal sælge obligationerne for kunden, tager instituttet sig typisk betalt via et gebyr, der benævnes kursskæring. Gebyret fradrages eller tillægges den kurs, som obligationerne handles til, så kunden enten får mindre end salgsprisen for obligationerne, en højere kontantrente på lånet eller ved indfrielse betaler mere end kursen på obligationerne. Kursskæring beregnes typisk som en fast pointsats, f.eks. 0,2 kurspoint.

Realkreditinstitutterne har en række omkostninger samt risici, og deraf følgende kapitalmæssig belastning, ved låneudbetaling, refinansiering og obligationsindfrielse. Kursskæring skal ses i denne sammenhæng. Kursskæring udgør herudover et indtjeningselement for institutterne.

## 3 Regelgrundlag

Reglerne om god skik ved ydelse af boligkredit var på tidspunktet for undersøgelsen omfattet af bekendtgørelse nr. 1094 af 14. september 2015 om god skik for finansielle virksomheder (herefter "god skik-bekendtgørelsen"). Reglerne fremgår nu af bekendtgørelse nr. 332 af 7. april 2016 om god skik for boligkredit.

Af god skik-bekendtgørelsens § 3 (nu § 4 i bekendtgørelse om god skik for boligkredit) fremgår et overordnet krav om, at den finansielle virksomhed skal handle redeligt og loyalt over for kunden. Dette er i § 4 i bekendtgørelsen om god skik for boligkredit suppleret med et krav om, at virksomheden skal handle gennemsigtigt. Endvidere fremgår det af god skik-bekend-

gørelsens § 4 (nu § 5 i bekendtgørelse om god skik for boligkredit), at et instituts markedsføring ikke må være vildledende. Markedsføringen af lånene skal derfor give en afbalanceret beskrivelse af fordele og risici ved de omhandlede lån.

Der vil skulle oplyses om kursskæring, hvis et institut markedsføre deres lån på en måde som er omfattet af god skik-bekendtgørelsens § 5 om købsopfordringer (nu § 6 i bekendtgørelse om god skik for boligkredit).

Det fremgår af god skik-bekendtgørelsens § 6, stk. 1, (nu § 7, stk. 1, i bekendtgørelse om god skik for boligkredit), at en finansiel virksomhed skal bekræfte alle væsentlige aftaler med sine kunder i papirformat eller andet varigt medium. En aftale skal indeholde en beskrivelse af parternes væsentlige forpligtelser og rettigheder. Herudover skal kunden varsles om ændringer i renter, bidrag eller andet vederlag. Et instituts adgang til at foretage ændringer må ikke være vilkårlig. Dette følger af god skik-bekendtgørelsens § 6, stk. 3 og 4, (nu § 7, stk. 3 og 4, i bekendtgørelse om god skik for boligkredit).

Af god skik-bekendtgørelsens § 8, stk. 2 og 3 (nu § 11, stk. 1 og 2 i bekendtgørelse om god skik for boligkredit) Fremgår det, at en finansiel virksomhed skal yde rådgivning som tilgodeser kundens interesser og giver kunden et godt grundlag for at træffe sin beslutning. Rådgivningen skal være relevant, retvisende og fyldestgørende. Den finansielle virksomhed skal orientere om de risici, der er relevante for kunden.

Endvidere stiller god skik-bekendtgørelsens § 15 (nu § 15 i bekendtgørelse om god skik for boligkredit) krav til instituttet om, at kunden skal informeres om relevante produkttyper på markedet og om fordele og ulemper ved disse. Kunden skal endvidere inden aftaleindgåelsen have visse oplysninger. Det fremgår bl.a., at instituttet skal oplyse om de væsentligste egenskaber ved de lån, som instituttet udbyder eller formidler. Kunden skal ligeledes oplyses om opsigelses- og indfrielsesvilkår samt de årlige omkostninger i procent.

Det fremgår endeligt af § 10, stk. 2, nr. 3 i bekendtgørelse om god skik for boligkredit, at hvis der ved markedsføringen af boligkreditaftaler angives en rentesats eller talstørrelse vedrørende omkostninger så skal der klart, tydeligt og på en fremtrædende måde være oplysninger om de gebyrer, der indgår i omkostningerne i forbindelse med boligkreditaftalen.

Af § 7 a i kreditaftaleloven<sup>1</sup> fremgår det, at kreditgiver skal give forbrugeren de oplysninger, der er nødvendige for at sammenligne forskellige tilbud, før en forbruger bindes af en kreditaftale eller et kredittilbud. Formålet er, at forbrugeren kan træffe en informeret beslutning om indgåelse af en kreditaftale. Oplysningerne skal gives på papir eller på et varigt medium. Af kreditaftalelovens § 7 a, stk. 10, fremgår det, at kreditgiveren skal anvende oplysningskemaet ESIS, som fremgår af bilag 5 til kreditaftaleloven, for så vidt angår kreditaftaler, der sikres ved pant i fast ejendom.

Af § 21, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 623 af 24. april 2015 om investorbekendtgørelse ved værdipapirhandel fremgår det, at forbrugeren ved instituttets handel med obligationer skal tilsendes en afregningsnota. Af § 21, stk. 3, nr. 10, fremgår det, at afregningsnotaen skal indeholde oplysninger om handelsomkostningerne, herunder eventuelle tillæg til henholdsvis fradrag i

---

<sup>1</sup> Lovbekendtgørelse nr. 1336 af 26. november 2015 om kreditaftaler.

handelskursen, som værdipapirhandleren har beregnet sig. Omkostningerne skal fremgå som et samlet beløb, ligesom de enkelte omkostningselementer skal oplyses på kundens anmodning.

## 4 Undersøgelsens gennemførelse

Af rapporten *Barrierer for forbrugernes mobilitet på det danske realkreditmarked* fremgår det, at det kan være udfordrende for forbrugerne at forstå konsekvensen af aftalevilkår, som giver realkreditinstitutterne mulighed for at indføre eller foretage ændringer i kursskæringen under det løbende låneforhold.

Særligt i forhold til rentetilpasningslån har kunderne ofte vanskeligt ved at gennemskue, at kursskæringen er et tilbagevendende gebyr, som betales ved hver refinansieringstermin. Kursskæringen vil på et lån baseret på ét-årige obligationer skulle betales hvert år i lånets løbetid. Hæves kursskæringen ved refinansieringen fra 0,1 kurspoint til 0,2 kurspoint på et lån med årlig refinansiering (F1-lån), fordobles de årlige udgifter til kursskæring i forbindelse med refinansiering, hvilket kan have betydelige økonomiske konsekvenser for kunden. For lån med længereløbende obligationer vil de økonomiske konsekvenser være forholdsmæssigt mindre.

Finanstilsynet har på den baggrund undersøgt fem realkreditinstitutters oplysning om kursskæring før, under og efter aftaleindgåelsen. Undersøgelsen har haft til formål at afdække det oplysningsgrundlag, som forbrugeren har i forbindelse med valg af lånetype.

Til brug for undersøgelsen har Finanstilsynet anmodet om redegørelser fra de fem danske realkreditinstitutter, som yder lån til privatkunder: Realkredit Danmark, Nordea Kredit, BRFkredit, Nykredit og Totalkredit (herefter "institutterne" eller "realkreditinstitutterne").

Realkreditinstitutterne er blevet bedt om at redegøre for, hvordan de oplyser om kursskæring i forbindelse med rådgivningen af kunderne, samt at indsende det skriftlige materiale, som de anvender i forbindelse med rådgivningen.

Realkreditinstitutterne er endvidere blevet bedt om at redegøre for følgende forhold:

- Om instituttet på dets hjemmeside oplyser om kursskæring, og om dette gøres i forbindelse med den øvrige oplysning om de forskellige lånetyper på hjemmesiden.
- Om instituttet oplyser om kursskæring i forbindelse med priser, f.eks. ved et prisblad.
- Om instituttet rådgiver kunderne om den indflydelse, kursskæringen har på omkostningerne ved de forskellige lånetyper.
- Om kursskæringen indgår i de beregninger og sammenligninger af lån, som præsenteres for kunderne.
- Om kunderne specifikt gøres opmærksomme på kursskæringen, når de overvejer at vælge et lån, hvor kursskæring ikke er en uvæsentlig faktor.

Finanstilsynet har desuden bedt realkreditinstitutterne om at beskrive deres praksis for, hvilke lånetyper kunden anbefales.

Endelig har tilsynet anmodet om øvrigt materiale, som kunne være relevant i forbindelse med redegørelsen, f.eks. materiale, som anvendes ved personlig rådgivning af kunden, eller som kunden modtager før, under og efter aftaleindgåelsen mm.

## 5 Undersøgelsens resultater

### 5.1 Kundens mulighed for at finde oplysninger om kursskæring uden at kontakte instituttet

Finanstilsynet har bedt realkreditinstitutterne om at redegøre for, hvorvidt de oplyser om kursskæring på deres hjemmesider. Herudover har tilsynet undersøgt, hvor lettilgængelige eventuelle oplysninger om kursskæring er på realkreditinstitutternes hjemmesider.

Ingen af de fem realkreditinstitutter oplyser om kursskæring på deres hjemmeside i forbindelse med beskrivelsen af låntyper, heller ikke under beskrivelsen af fordele og ulemper ved de enkelte låntyper. Enkelte institutter oplyser dog, at lånene skal refinansieres, men beskriver ikke hvilke omkostninger, dette medfører.

Flere realkreditinstitutter har i forbindelse med beskrivelsen af deres låntyper på hjemmesiden en generel henvisning til en låneguide, forretningsbetingelser, prisblad e.l., der vises som et pdf-dokument. Dokumenterne indeholder i de fleste tilfælde oplysninger om kursskæring. Kursskæring beskrives i dokumenterne som et kursfradrag/kurstillæg eller et fradrag/tillæg til spotkursen/gennemsnitskursen. Oplysningsniveauet i denne beskrivelse varierer betragteligt institutterne imellem.

#### Eksempel

På et af institutternes hjemmeside under "rentetilpasningslån" er der under fanen "vilkår" et link i teksten, som hedder "kredit". Ved at klikke på "kredit" åbnes en ny side, der indeholder en liste med kurser. I bunden af siden kan man klikke på fanen "priser og vilkår", hvorefter der kommer en tekst frem med tre forskellige links, herunder det ene til "prisliste", det andet til "beregningseksempel" og det tredje til "forretningsbetingelser". Klikker man på linket "forretningsbetingelser" åbnes et pdf-dokument på 8 sider, hvoraf det under afsnittene "ordretyper og ordreudførelse" og "refinansiering af rentetilpasningslån" fremgår, at der beregnes et kursfradrag/kurstillæg.

I fire ud af de fem realkreditinstitutters prisblade/-lister fremgår kursskæring tydeligt som en pointsats, men der er ingen forklaring på, hvad kursskæring er, andet end at det betales ved udbetaling, refinansiering og/eller indfrielse. Disse prisblade/-lister er tilgængelige på realkreditinstitutternes hjemmeside.

I de tilfælde, hvor realkreditinstitutterne har en beskrivelse af kursskæring, er denne placeret i forbindelse med f.eks. en artikel om "gode råd" på instituttets hjemmeside, under "ordforklaring" på de sidste sider i forretningsbetingelserne eller under "ordreudførelsespolitik" i forretningsbetingelserne. Det er i disse tilfælde svært for forbrugeren at finde de tilgængelige oplysninger om kursskæring.

Derudover fremstår realkreditinstitutternes beskrivelser af kursskæring tekniske og komplekse og svære for en gennemsnitlig forbruger at gennemskue og forstå. Det kan derfor være vanskeligt for forbrugeren at få et samlet overblik over og forståelse for, hvad kursskæring er, og hvad det betyder for det specifikke lån, samt hvad det fremadrettet kan få af betydning i forhold til de gebyrer, som kunden skal betale.

### **5.2 Oplysning af kunden om kursskæring i dennes kontakt med instituttet**

Samtlige realkreditinstitutter forklarer, at det pengeinstitut, der formidler lånet, rådgiver kunden inden aftaleindgåelsen. Rådgivningen sker bl.a. via samtale med rådgiver, plancher, fakta-ark, lånetilbud, udfyldelsen af det lovpligtige skema om rådgivning i forbindelse med en indgået boligkreditaftale (optrykt som bilag 2 til bekendtgørelse om god skik i boligkredit) mm.

Rådgivningen består f.eks. af beregninger af kursskæring eller ÅOP, hvori kursskæring indgår. Disse beregninger indgår i én eller flere af ovennævnte rådgivningssituationer afhængigt af det enkelte institut.

Detaljeringsgraden i de oplysninger om kursskæring, som er indeholdt i det ovennævnte materiale til kunderne, er meget varierende realkreditinstitutterne imellem. Nogle institutter har udførlige forretningsgange for, hvordan kunden skal oplyses om bl.a. kursskæring, mens andre institutter benytter plancher, der kun indeholder en begrænset mængde information om kursskæring.

## **6 God skik for oplysning og rådgivning om kursskæring**

I dette afsnit opsummeres Finanstilsynets fortolkning af de gældende regler om institutternes oplysning til kunden om kursskæring.

### **6.1 Oplysninger på hjemmeside eller i anden markedsføring**

Det fremgår af § 5, stk. 1, i bekendtgørelse om god skik for boligkredit (tidligere § 4, stk. 1, i god skik-bekendtgørelsen), at en finansiel virksomhed ikke må anvende vildledende eller urigtige angivelser eller udelade væsentlige informationer, hvis dette er egnet til mærkbart at forvride kundernes økonomiske adfærd på markedet.

Ifølge vejledningen til god skik-bekendtgørelsens § 4<sup>2</sup> kan det være vildledende, at den finansielle virksomhed i forbindelse med markedsføringen undlader at give en række oplysninger. Hvorvidt undladelsen anses for væsentlig skal vurderes i forhold til bl.a. den sammenhæng, hvori oplysningerne eventuelt skulle have optrådt. Det fremgår videre, at markedsføringen generelt skal give en afbalanceret beskrivelse af fordele og risici.

Det er Finanstilsynets vurdering, at hvis et institut fremhæver fordele og ulemper ved én type lån, eksempelvis rentetilpasningslån, så skal kursskæringen for at leve op til § 5 i bekendtgørelse om god skik for boligkredit fremgå som en tilbagevendende omkostning under ulemper, såfremt markedsføringen i øvrigt indeholder en beskrivelse af gebyrer.

---

<sup>2</sup> Vejledning nr. 10516 af 14. september 2015 til bekendtgørelse om god skik for finansielle virksomheder.



Det fremgår af § 4 i bekendtgørelse om god skik for boligkredit (tidligere § 3 i god skik-bekendtgørelsen), at en finansiel virksomhed skal handle redeligt, gennemsigtigt og loyalt over for sine kunder.

Det følger af vejledningen til god skik-bekendtgørelsen, at kravet om redelig og loyal adfærd pålægger virksomheder at tilrettelægge deres virksomhed således, at kunden gives mulighed for at træffe sit valg på et velinformeret grundlag.

Finanstilsynet finder, at kravet om redelig, gennemsigtig og loyal adfærd indebærer, at instituttet skal give forbrugeren mulighed for at opnå en tilstrækkelig forståelse af de forskellige vilkår, og at instituttet for at leve op til kravet bør beskrive begrebet kursskæring et lettilgængeligt sted, som forbrugeren har adgang til uden at kontakte instituttet.

Det fremgår af § 10, stk. 2, nr. 3 i bekendtgørelse om god skik for boligkredit, at hvor markedsføringen angiver en rentesats eller talstørrelse vedrørende omkostninger i forbindelse med boligkreditaftalen, så skal der klart og tydeligt og på en fremtrædende måde oplyses om de gebyrer, der indgår i omkostningerne i forbindelse med boligkreditaftalen.

Finanstilsynet finder, at et institut som i markedsføringen angiver en rentesats eller talstørrelse vedrørende omkostninger i forbindelse med boligkreditaftalen, skal oplyse om de samlede omkostninger hvori kursskæring skal indgå som et gebyr.

## **6.2 Oplysninger under aftaleindgåelsen**

Det fremgår af § 7, stk. 3 og 4, i bekendtgørelse om god skik for boligkredit (tidligere § 6, stk. 3 og 4, i god skik-bekendtgørelsen), at vilkår om ændringer i løbende kundeforhold af renter, gebyrer, bidrag eller andet vederlag skal angive de forhold, der kan udløse en ændring. Institutterne må ikke have adgang til vilkårlige ændringer i kundeforholdene. Ændring af renter, gebyrer, bidrag eller andet vederlag skal endvidere varsles, hvis de er til ugunst for kunden. Dette gælder dog ikke, hvis ændringerne skyldes udefrakommende forhold.

Finanstilsynet finder, jf. § 7, stk. 3, i bekendtgørelse om god skik for boligkredit, at aftalegrundlaget tydeligt skal angive, hvis og under hvilke omstændigheder, instituttet kan indføre eller hæve et kursskæringsgebyr.

Af § 11, stk. 2 i bekendtgørelse om god skik for boligkredit fremgår det at instituttet skal yde rådgivning som tilgodeser forbrugers interesser og giver kunden et godt grundlag for at træffe sin beslutning. Rådgivningen skal være relevant, retvisende og fyldestgørende. Kunden skal ligeledes orienteres om de risici der er relevante.

Finanstilsynet finder, at instituttet jf. § 11, stk. 2 i bekendtgørelse om god skik for boligkredit, skal rådgive forbrugeren om boliglån og institutterne skal i deres rådgivning inddrage kursskæring i de tilfælde dette findes relevant eller nødvendigt for at tilgodese forbrugers interesse.

Det fremgår af § 15 i bekendtgørelse om god skik for boligkredit (tidligere § 15 i god skik-bekendtgørelsen), at instituttet bl.a. skal informere kunden om fordele og ulemper ved relevante produkttyper på markedet samt oplyse kunden om de væsentligste karakteristika ved de lån, som instituttet udbyder eller formidler.

Ifølge vejledningen til § 15 i god skik-bekendtgørelsen, skal der ved vurderingen af, hvilke oplysninger, der skal gives efter bestemmelsen, tages udgangspunkt i bestemmelsens formål om at sikre forbrugeren et overblik over lånets egenskaber, herunder ved at oplyse om fordele og ulemper ved lånet. Oplysningerne skal således være med til at give forbrugeren mulighed for at træffe en kvalificeret beslutning.

Finanstilsynets finder, at dette bl.a. omfatter en beskrivelse af kursskærings-gebyret samt en forklaring af gebyrets betydning for lånet, herunder af instituttets mulighed for at indføre/hæve gebyret.

Det er endvidere Finanstilsynets vurdering, at oplysninger om kursskæring, i de tilfælde hvor kursskæring udgør en omkostning i forhold til det pågældende lån, bør fremgå udtrykkeligt når ÅOP (årlige omkostninger i procent) illustreres ved et repræsentativt eksempel jf. § 7 a, stk. 2, nr. 7. Det bemærkes i den forbindelse, at ÅOP skal oplyses ved udfyldelsen af pkt. 4 i ESIS-skemaet, der fremgår af bilag 5 til kreditaftaleloven, og som skal udfyldes ved indgåelse af kreditaftaler med pant i fast ejendom, jf. § 7 a, stk. 10, i kreditaftaleloven.

### **6.3 Oplysninger ved hver efterfølgende refinansiering og handel**

Det fremgår af § 21 i bekendtgørelse om investorbekendtgørelse ved værdipapirhandel, at forbrugeren skal modtage en afregningsnota i forbindelse med salget af obligationer.

Ved modtagelsen af en afregningsnota har forbrugeren mulighed for at have fokus på de tilbagevendende omkostninger ved et lån, der løbende skal refinansieres.

Afregningsnotaen skal indeholde bl.a. handelsomkostninger, herunder eventuelle tillæg til og fradrag i handelskursen.

### **6.4 Konklusion**

På baggrund af den gennemførte undersøgelse af realkreditinstitutternes oplysning om kursskæring til forbrugere vurderer Finanstilsynet, at institutterne generelt ikke giver forbrugeren tilstrækkelig information om kursskæring. Finanstilsynet vurderer også, at informationerne om kursskæring er svært tilgængelige. Det er vanskeligt for forbrugeren at finde frem til oplysninger om kursskæring, selvom de aktivt søger information herom. Endvidere kan informationen fremstå kompliceret og teknisk på en måde, som gør den svært at forstå for forbrugeren.

### **6.5 Afsluttende bemærkninger**

Finanstilsynet vil 6 måneder efter rapportens offentliggørelse foretage en stikprøvekontrol for at sikre, at de gældende krav til oplysning om kursskæring overholdes.

## Kursskæring i forskellige situationer

### *Kursskæring ved udbetaling*

Et realkreditlån udbetales enten som et *obligationslån* eller et *kontantlån*. Ved obligationslån kan kunden vælge at få lånet udbetalt kontant eller i obligationer og derefter selv sørge for at få obligationerne solgt på markedet. Ved kontantlån vil lånet altid blive udbetalt kontant, da kontantlånsrenten ellers ikke kan fastsættes, og instituttet vil derfor altid forestå obligati-onshandlen.

### *Obligationslån*

Ved et *obligationslån* afhænger provenuet på lånet af den kurs, som kunden opnår ved salget af obligationerne. Instituttet opkræver et gebyr (kursskæring) i forbindelse med salget af ob-ligationerne. Kundens endelige provenu afhænger således både af kursskæringen og han-delskursen på obligationerne.

#### Eksempel

Hvis en kunde optager et 5 %-*obligationslån* på 1.000.000 kr., og kursen på lånet er 90, vil han som udgangspunkt få udbetalt 900.000 kr.

Indregner man imidlertid instituttets gebyr i form af kursskæring, som i dette til-fælde sættes til 0,2 kurspoint, vil kunden få udbetalt lånet til kurs 89,8 og dermed kun få 898.000 kr. i provenu.

Kursskæring udgør således i dette tilfælde 2.000 kr. Renten på 5 % af hovedsto-len er uændret.

### *Kontantlån*

Hvis kunden optager et *kontantlån*, herunder et rentetilpasningslån, vil kursskæringen og salgskursen ikke påvirke provenuet ved udbetalingen, men derimod det beløb, der skal ud-stedes obligationer for, og i sidste ende de løbende rentebetalinger via kontantrenten. Det betyder, at der ved kurs 90 skal udstedes 11 % flere obligationer for at opnå det ønskede provenu. Da obligationsinvestor fortsat skal modtage kuponrente på f.eks. 5 % af obligati-onsrestgælden, vil rentebeløbet i forhold til kontantprovenuet ændre sig, hvilket påvirker kon-tantlånsrenten. Kontantlånsrenten forhøjes således, at denne kan dække afdrag og renter på de ekstra obligationer, som er udstedt.

#### Eksempel

Hvis en kunde optager et 5 % *kontantlån* på 1.000.000 kr., og handelskursen på lånet er 90, skal der sælges obligationer for 1.111.111 kr. for at opnå provenuet på 1.000.000 kr. Kunden får altså et kurstab, hvilket betyder, at kontantlånsrenten på et 30-årigt kontantlån bliver 5,95 %, selvom den pålydende rente på obligationerne kun er 5 %. De ekstra 0,95 % går til betaling af de 111.111 kr.

Kunden får uanset kursskæring og handelskurs udbetalt et kontantprovenu på 1.000.000 kr.

Er kursskæringen igen på 0,2 kurspoint, vil forbrugeren stadig få udbetalt 1.000.000 kr. Kursskæringen medfører, ligesom det øvrige kurstab, at der skal sælges flere obligationer, hvilket påvirker kontantrenten, således at denne stiger tilsvarende. Kursskæringen er dog stadig 2.000 kr.

### ***Kursskæring ved refinansiering***

#### *Obligationslån og kontantlån*

Ved både obligationslån og kontantlån med refinansiering omdannes kursskæringen ved refinansieringen til en løbende rentebetaling.

#### *Kursskæring ved refinansiering af rentetilpasningslån*

Ved refinansiering af rentetilpasningslån omdannes kursskæring til en løbende rentebetaling via kontantrenten.

#### *Kursskæring ved refinansiering af CITA- og CIBOR-produkter*

Ved refinansiering indløses de bagvedliggende obligationer altid til kurs 100. Herefter sælger instituttet en række nye obligationer til finansiering af obligationsrestgælden. Til den opnåede handelskurs på de nye obligationer på f.eks. 100 lægges kursskæring på f.eks. 0,2 kurspoint. Det vil sige, at investor skal betale kurs 100,2 for obligationen. Da lånet over for kunden refinansieres til kurs 100, oppebærer instituttet kursskæringen på 0,2 kurspoint. Investor kræver ved køb af obligationerne et højere rentetillæg til obligationernes referencerente, fordi handelskursen er 100,2 i stedet for 100. Dette højere rentetillæg betaler kunden løbende som en del af lånets rente. Kursskæringen omdannes således til rente.

### ***Kursskæring ved indfrielse***

#### *Obligationslån og kontantlån*

Ved både obligationslån og kontantlån, hvor handlen foretages af instituttet, påvirker kursskæring indfrielsesbeløbet ved indfrielse af lånet. Kursskæringen lægges oven i det beløb, som kunden skal betale for at indfri sit lån.

Eksempel

Når en kunde vil indfri den resterende gæld på et realkreditlån, skal kunden betale restgælden samt en kursskæring på f.eks. 0,2 kurspoint.

Det vil sige, at hvis kunden vil indfri en restgæld på 100.000 kr., og handelskursen er 100, skal kunden betale 100.200 kr. Kursskæringen udgør således 200 kr.

Hvis lånet er baseret på konverterbare obligationer, kan der ske indfrielse uden obligationshandel ved låneudløb i forbindelse med refinansiering eller ved konvertering (opsigelse) til en termin. I så fald betales der ikke kursskæring.