

COMMISSIE VOOR VERZEKERINGEN

Brussel, 14 april 2016

DOC C/2016/3

ADVIES

**over het ontwerp van koninklijk besluit
betreffende de kosten, de percentages, de duur en
de terugbetalingsmodaliteiten van
kredietovereenkomsten onderworpen aan boek
VII van het Wetboek van economisch recht**

1. INLEIDING

De Voorzitter van de FSMA heeft, overeenkomstig artikel VII. 128, § 1, 3° van het wetboek economisch recht, het verzoek gericht aan de Commissie voor Verzekeringen om een advies te verlenen over een ontwerp van koninklijk besluit betreffende de kosten, de percentages, de duur en de terugbetalingsmodaliteiten van kredietovereenkomsten.

Grondslag van dit ontwerp van koninklijk besluit is een wetsontwerp waarbij de richtlijn 2014/17/EU inzake hypothecair krediet wordt omgezet en deze materie zoals geregeld in boek VII van het wetboek economisch recht volledig wordt herzien. De Commissie voor Verzekeringen heeft op 17 februari 2016 advies gegeven over dit voorontwerp van wet houdende wijziging van de bepalingen inzake hypothecair krediet in boek VII. "Betalings- en kredietdiensten" van het Wetboek van economisch recht en houdende invoeging van definities eigen aan boek VII en van de straffen voor de inbreuken op boek VII, in boeken I en XV van het Wetboek van economisch recht (DOC C/2016/2).

Zoals vermeld in het Verslag aan de Koning beoogt het ontwerpKB drie zaken:

- een herwerking en aanvulling van het huidige koninklijk besluit van 4 augustus 1992 betreffende de

COMMISSION DES ASSURANCES

Bruxelles, le 14 avril 2016

DOC C/2016/3

AVIS

**sur le projet d'arrêté royal relatif aux coûts, aux
taux, à la durée et aux modalités de
remboursement des contrats de crédit soumis à
l'application du livre VII du Code de droit
économique**

1. INTRODUCTION

Le Président de la FSMA a, conformément à l'article VII.128, § 1, 3° du Code de droit économique, demandé à la Commission des Assurances de donner un avis sur un projet d'arrêté royal relatif aux coûts, aux taux, à la durée et aux modalités de remboursement des contrats de crédit.

La base de ce projet d'arrêté royal est un projet de loi qui transpose la directive 2014/17/UE sur le crédit hypothécaire et revoit entièrement cette matière telle que régie dans le livre VII du Code de droit économique. Le 17 février 2016, la Commission des Assurances a remis un avis sur cet avant-projet de loi portant modification des dispositions en matière de crédit hypothécaire du livre VII « Services de paiement et de crédit » du Code de droit économique et portant insertion de définitions propres au livre VII et des peines relatives aux infractions au livre VII, dans les livres I et XV du Code de droit économique (DOC C/2016/2).

Comme cela est mentionné dans le rapport au Roi, le projet d'arrêté royal vise un triple objectif :

- remanier et compléter l'arrêté royal actuel du 4 août 1992 relatif aux coûts, aux taux, à la durée et

kosten, de percentages, de duur en de terugbetalingsmodaliteiten van het consumentenkrediet; aux modalités de remboursement du crédit à la consommation ;

- de verdere omzetting van artikel 17 en bijlage I bij Richtlijn 2014/17/EU van het Europees Parlement van 4 februari 2014 inzake kredietovereenkomsten voor consumenten met betrekking tot voor bewoning bestemde onroerende goederen en tot wijziging van de Richtlijnen 2008/48/EG en 2013/36/EU en Verordening (EU) nr. 1093/2010;

- de inpassing van het huidige koninklijk besluit van 11 januari 1993 tot vaststelling van de referte-indexen voor de veranderlijke rentevoeten inzake hypothecaire kredieten.

- poursuivre la transposition de l'article 17 et de l'annexe I de la directive 2014/17/UE du Parlement européen et du Conseil du 4 février 2014 sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel et modifiant les directives 2008/48/CE et 2013/36/UE et le règlement (UE) n° 1093/2010 ;

- insérer l'arrêté royal actuel du 11 janvier 1993 fixant les indices de référence pour les taux d'intérêt variables en matière de crédits hypothécaires.

II. WERKZAAMHEDEN

De Commissie neemt haar opdracht ernstig, en wenst bijgevolg de haar voorgelegde ontwerpen grondig te kunnen bespreken nadat aan de verschillende delegaties een redelijke termijn is toegekend om dit overleg deskundig voor te bereiden. De Commissie, in het bijzonder de vertegenwoordigers van de verbruikers, betreurt derhalve ten eerste dat haar voor dit advies over het ontwerpKB hypothecaire lening slechts een zeer kort tijdsbestek is toegemeten, gezien de FSMA haar advies, na raadpleging van de Commissie, midden april aan de Minister dient over te maken.

De Commissie verwijst tevens naar haar advies van 17 februari 2016 over het voorontwerp van wet houdende wijziging van de bepalingen inzake hypothecair krediet (DOC C/2016/2) en de daarin gemaakte opmerkingen met betrekking tot de verzekeringsaspecten van deze nieuwe regeling. Uit het voorliggend ontwerpKB blijkt dat hieraan weinig tot geen aandacht werd gegeven, hetgeen de Commissie zeer betreurt.

II. TRAVAUX

La Commission prend sa mission au sérieux et souhaite par conséquent pouvoir examiner en profondeur les projets qui lui sont soumis après octroi d'un délai raisonnable aux différentes délégations pour préparer convenablement cette concertation. La Commission, et plus particulièrement les représentants des consommateurs, déplore donc fortement qu'on ne lui ait accordé qu'un très court délai pour donner cet avis sur le projet d'arrêté royal relatif au crédit hypothécaire, vu que la FSMA doit remettre son avis au Ministre à la mi-avril, après consultation de la Commission.

La Commission renvoie également à son avis du 17 février 2016 sur l'avant-projet de loi portant modification des dispositions en matière de crédit hypothécaire (DOC C/2016/2) et aux remarques qui y sont faites concernant les aspects « assurance » de ce nouveau règlement. Il ressort du présent projet d'arrêté royal que peu d'attention a été accordée à cet avis, si ce n'est aucune, ce que la Commission déplore énormément.

III. BESPREKING

A. Algemene bemerkingen

1. De Europese richtlijn inzake hypothecaire kredieten en het ontwerp van wet tot omzetting van deze richtlijn stellen dat de totale kosten van het krediet alle kosten dienen te omvatten die de consument in verband met de kredietovereenkomst moet betalen en die de kredietgever bekend zijn. De Europese wetgever verduidelijkt verder dat de kredietgever wordt verondersteld kennis te hebben van de kosten van een nevendienst, zoals een verzekering, die hij zelf of namens een derde aan de consument aanbiedt, tenzij de prijs daarvan afhangt van de specifieke kenmerken of de situatie van de consument.

De Commissie ondersteunt de doelstelling dat het jaarlijks kostenpercentage (hierna: 'JKP') ertoe strekt de consument in staat te stellen verschillende aanbiedingen op een transparante wijze te kunnen vergelijken.

De Commissie blijft echter ernstige bedenkingen hebben bij het algemene opzet om, zoals verwoord in het Verslag aan de Koning, de bestaande teksten van het consumentenkrediet maximaal uit te breiden tot het hypothecair krediet. Zoals hierna toegelicht, houdt de voorgestelde regeling onvoldoende rekening met de fundamentele verschillen tussen een consumentenkrediet en een hypothecair krediet, alsook met de bijzondere aard van verzekeringen als nevendienst.

De Commissie drukt derhalve de vrees uit dat de voorgestelde regeling tot rechtsonzekerheid aanleiding zal geven omdat ze niet is aangepast aan de eigenheid van de concrete kredietvormen en *de facto* zal leiden tot desinformatie van de klant/consument.

Vooreerst moet de regeling aandacht geven aan de fundamentele verschillen tussen een consumentenkrediet en een hypothecair krediet. Het

III. EXAMEN

A. Remarques générales

1. La directive européenne en matière de crédits hypothécaires et le projet de loi transposant cette directive stipulent que le coût total du crédit doit inclure tous les coûts que le consommateur doit payer au titre du contrat de crédit et qui sont connus du prêteur. Le législateur européen précise que le prêteur est présumé connaître les coûts d'un service auxiliaire, tel qu'une assurance, qu'il propose lui-même ou au nom d'un tiers au consommateur, à moins que leur prix ne dépende des caractéristiques ou de la situation spécifiques du consommateur.

La Commission soutient l'objectif selon lequel le taux annuel effectif global (ci-après le « TAEG ») doit tendre à permettre au consommateur de comparer différentes offres d'une manière transparente.

La Commission a cependant de sérieuses réserves quant à l'intention générale d'étendre au maximum les textes existants en matière de crédit à la consommation au crédit hypothécaire, telle qu'elle est formulée dans le rapport au Roi. Comme expliqué ci-après, le règlement proposé ne tient pas suffisamment compte des différences fondamentales entre un crédit à la consommation et un crédit hypothécaire, ainsi que de la nature particulière des assurances en tant que service auxiliaire.

La Commission exprime donc sa crainte que le règlement proposé ne donne lieu à une insécurité juridique parce qu'il n'est pas adapté à la particularité des formes concrètes prises par le crédit et ne conduise *de facto* à une désinformation du client/consommateur.

Le règlement doit, dans un premier temps, prêter attention aux différences fondamentales entre un crédit à la consommation et un crédit hypothécaire. Il

betreft immers twee fundamenteel verschillende kredietvormen: consumentenkredieten zijn kortlopende contracten en de ontleende bedragen zijn relatief beperkt, terwijl hypothecaire kredieten langlopende kredieten zijn voor een hoog ontleend bedrag. Door deze verschillen zal bijvoorbeeld de potentiële foutenmarge bij de verdiscontering naar vandaag van alle ingeschatte toekomstige kosten verbonden aan een consumentenkrediet veel minder groot zijn dan de potentiële foutenmarge bij het verdisconteren van de kosten verbonden aan een hypothecair krediet. Bij een consumentenkrediet is een verzekering ook weinig gebruikelijk. Daarenboven stelt het Verslag aan de Koning dat bepaalde regels in het ontwerpKB betreffende hypothecair krediet moeten worden verduidelijkt aan de hand van de Richtsnoeren bij de Europese richtlijn betreffende consumentenkredieten 2008/48/EG (bv. Verslag aan de Koning p. 7 en 8). Evenwel, het toepassingsgebied van deze Richtsnoeren is beperkt tot consumentenkredieten zoals bepaald in de Richtlijn 2008/48/EG en omvat niet de hypothecaire kredieten. Uit het feit dat op dit ogenblik geen Europese richtsnoeren over hypothecaire kredieten bestaan, kan niet worden afgeleid dat de Europese wetgever zou menen dat de reeds bestaande Europese richtsnoeren over consumentenkredieten zonder meer zouden kunnen worden toegepast op hypothecaire kredieten. Er mag niet uit het oog worden verloren dat de Europese richtlijn inzake hypothecaire kredieten 2014/17/EU recent is goedgekeurd in 2014. De Europese richtlijn over consumentenkredieten 2008/48/EG dateert uit 2008 en de richtsnoeren bij deze richtlijn werden pas vier jaar later op 8 mei 2012 gepubliceerd. Overigens, de Europese Commissie vermeldt in de aanhef van haar richtsnoeren over consumentenkredieten dat de nota slechts een werkdokument is dat geen officieel standpunt van de Commissie inhoudt.

Voorts moet de regeling aandacht geven aan de bijzondere aard van verzekeringen als nevendienst.

s'agit en effet de deux formes de crédit fondamentalement différentes : les crédits à la consommation sont des contrats à court terme et les montants empruntés sont relativement limités, tandis que les crédits hypothécaires sont des crédits à long terme pour un montant emprunté élevé. Eu égard à ces différences, la marge d'erreur potentielle dans l'actualisation de tous les coûts futurs estimés liés à un crédit à la consommation sera nettement moins grande que la marge d'erreur potentielle dans l'actualisation des coûts liés à un crédit hypothécaire. Dans le cas d'un crédit à la consommation, une assurance est aussi peu habituelle. Le rapport au Roi indique en outre que certaines règles énoncées dans le projet d'arrêté royal concernant le crédit hypothécaire doivent être clarifiées à l'aide des lignes directrices de la directive européenne 2008/48/CE concernant les contrats de crédit aux consommateurs (ex. rapport au Roi, pages 7 et 8). Le champ d'application de ces lignes directrices est néanmoins limité aux crédits à la consommation, comme stipulé dans la directive 2008/48/CE, et ne comprend pas les crédits hypothécaires. Le fait qu'il n'existe à l'heure actuelle aucune ligne directrice européenne sur les crédits hypothécaires ne permet pas de conclure que le législateur européen serait d'avis que les lignes directrices européennes existantes pour les crédits à la consommation pourraient tout simplement être appliquées aux crédits hypothécaires. Il ne faut pas perdre de vue que la directive européenne 2014/17/UE sur les crédits hypothécaires a été récemment approuvée en 2014. La directive européenne 2008/48/CE concernant les contrats de crédit aux consommateurs date de 2008 et les lignes directrices destinées à améliorer l'application de cette directive n'ont été publiées que quatre ans plus tard, le 8 mai 2012. La Commission européenne signale d'ailleurs dans la partie introductive de ses lignes directrices sur les contrats de crédit aux consommateurs que la note est seulement un document de travail qui ne contient pas le point de vue officiel de la Commission.

Le règlement doit ensuite prêter attention à la nature particulière des assurances en tant que service

Vooreerst is de premie van een verzekering altijd afhankelijk van de specifieke kenmerken of de situatie van de betrokken consument. Ter illustratie kan worden gewezen op een schuldsaldoverzekering waarvoor in bepaalde gevallen een medisch onderzoek moet worden uitgevoerd om te bepalen of, en zo ja, tegen welke bijpremie een klant kan worden verzekerd en is de leeftijd van de verzekerde een belangrijke risicofactor. Daarnaast kan bij een schuldsaldoverzekering het tarief gebaseerd zijn op ervaringssterftetafels. De verzekeraar mag deze tafels echter slechts gedurende drie jaar garanderen (artikel 24, § 7 van het koninklijk besluit van 14 november 2003 betreffende de levensverzekeringsactiviteit), waardoor de totale premie over de volledige looptijd niet gekend is bij onderschrijving. Dit geldt ook voor een brandverzekering, waar de premie gekoppeld is aan de ABEX-index die niet-lineair doorheen de tijd evolueert. Hierdoor is het ook voor de brandverzekering onmogelijk om de totale premie over de volledige looptijd bij onderschrijving te kennen. Daarnaast heeft de klant voor een brandverzekering bij een nieuwbouwproject twee jaar de tijd om zijn definitief evaluatierooster in te vullen, zodat de verzekeraar rekening kan houden met de specifieke afwerking van de woning die de klant pas zal kiezen in de loop van het bouwproject. De risicofactoren zijn bijgevolg veelal nog niet bekend bij het aangaan van de lening. Zij kunnen ten vroegste gekend zijn wanneer een bindend aanbod wordt gedaan. Hoewel ook op dat moment de exacte premie niet altijd gekend zal zijn.

Meerdere delegaties stellen aldus de vraag naar de toegevoegde waarde van de verplichting om de verzekeringspremie in het JKP van het hypothecair krediet op te nemen. Dit wekt bij de klant de indruk dat hem de exacte kosten voor zijn verzekering worden meegedeeld, hoewel dit niet het geval is. Ook het werken met een minimum en een maximum kostenraming komt volgens hen in feite neer op desinformatie aan de klant.

De vraag rijst overigens in welke mate de

auxiliaire. La prime d'une assurance dépend d'abord toujours des caractéristiques ou de la situation spécifiques du consommateur concerné. On peut citer à titre d'exemple l'assurance solde restant dû pour laquelle un examen médical doit être effectué dans certains cas pour déterminer si, et si oui moyennant quelle surprime, un client peut être assuré et si l'âge de l'assuré est un facteur de risque important. Dans le cas d'une assurance solde restant dû, le tarif peut en outre être basé sur des tables de mortalité d'expérience. L'assureur ne peut cependant garantir ces tables que pendant trois ans (article 24, § 7 de l'arrêté royal du 14 novembre 2003 relatif à l'activité d'assurance sur la vie), de sorte que la prime totale sur toute la durée du contrat n'est pas connue au moment de la souscription. Cela vaut aussi pour une assurance incendie, où la prime est liée à l'indice ABEX qui n'évolue pas de façon linéaire dans le temps. Il est de ce fait également impossible pour l'assurance incendie de connaître la prime totale sur toute la durée du contrat au moment de la souscription. Dans le cas d'une assurance incendie pour un projet de nouvelle construction, le client a en outre deux ans pour compléter sa grille d'évaluation définitive et pour que l'assureur puisse tenir compte du niveau de finition spécifique de l'habitation que le client choisira seulement dans le courant du projet de construction. Les facteurs de risque ne sont donc généralement pas encore connus au moment de la conclusion du crédit. Ils ne peuvent être connus au plus tôt qu'au moment où une offre ferme est faite. Bien qu'à ce moment-là aussi, la prime exacte ne soit pas toujours connue.

Plusieurs délégations posent donc la question de la valeur ajoutée de l'obligation de reprendre la prime d'assurance dans le TAEG du crédit hypothécaire. Cela donne au client l'impression qu'on lui communique le coût exact de son assurance, alors que ce n'est pas le cas. Selon ces délégations, travailler avec une estimation minimale et maximale des coûts équivaut en fait aussi à une désinformation du client.

On peut du reste se demander dans quelle mesure

verplichting om de verzekeringspremie in het JKP van het hypothecair krediet op te nemen, hoewel het niet mogelijk is om de exacte kost er reeds van te bepalen, verenigbaar is met de MiFID-wetgeving die vereist dat een tussenpersoon (*in casu* de bankagent die het hypothecair krediet voorstelt) zich op loyale, billijke en professionele wijze inzet voor de belangen van zijn cliënteel, waarbij hij correcte, duidelijke en niet misleidende informatie moet verstrekken. Mocht de wetgever hierin geen probleem zien, lijkt het aangewezen dit te verduidelijken met het oog op rechtszekerheid.

De vertegenwoordigers van de verzekeringsondernemingen wijzen op de wettelijke verplichting om aan de klant mee te delen dat er een verzekering wordt gevraagd. Deze verplichting heeft tot gevolg dat de klant geïnformeerd is dat hij in het geheel van de kosten ook zal moeten rekening houden met de *in concreto* nog te bepalen premie van deze verzekering.

Indien de wetgever van mening blijft dat de verzekeringspremie dient te worden opgenomen in het JKP, vragen meerdere delegaties dat minstens wordt verduidelijkt dat dit ten vroegste op het moment van het bindend aanbod mogelijk is, aangezien de kredietgever pas dan kan beschikken over de minimale informatie om een verzekeringspremie te bepalen.

De vertegenwoordigers van de verbruikers zijn het hiermee niet mee eens en willen vermijden dat de consument op het moment van het bindend aanbod voor verrassingen komt te staan. Zij verwijzen naar hun standpunt in het advies over het voorontwerp van wet dat de kredietgever wordt verondersteld kennis te hebben van de kosten van de nevendiensten die hij zelf of namens een derde aan de consument aanbiedt. Bij verplichtstelling van een bepaalde verzekering moet hij minste een raming van deze kost opnemen in de berekening van het JKP, op basis van de informatie die de consument heeft gegeven of reeds kan geven. Zij verwijzen naar een berekeningstool op de website van sommige verzekeringsondernemingen

l'obligation de reprendre la prime d'assurance dans le TAEG du crédit hypothécaire, bien qu'il soit impossible d'en déterminer déjà le coût exact, est compatible avec la législation MiFID qui exige qu'un intermédiaire (en l'espèce l'agent bancaire qui propose le crédit hypothécaire) s'efforce de servir les intérêts de sa clientèle de manière loyale, équitable et professionnelle et qu'il fournisse des informations correctes, claires et non trompeuses. Si le législateur n'y voit aucun problème, il semble indiqué de clarifier les choses pour assurer la sécurité juridique.

Les représentants des entreprises d'assurance attirent l'attention sur l'obligation légale de signaler au client qu'une assurance est demandée. Cette obligation a pour conséquence que le client est informé du fait que dans l'ensemble des coûts, il devra également tenir compte de la prime de cette assurance à déterminer *in concreto*.

Si le législateur reste d'avis que la prime d'assurance doit être reprise dans le TAEG, plusieurs délégations demandent qu'il soit au moins précisé que cela ne peut se faire au plus tôt qu'au moment de l'offre ferme, vu que c'est seulement à ce moment-là que le prêteur pourra disposer des informations minimales nécessaires à la détermination de la prime d'assurance.

Les représentants des consommateurs ne sont pas d'accord et veulent éviter que le consommateur n'ait des surprises au moment de l'offre ferme. Ils renvoient à leur point de vue formulé dans l'avis sur l'avant-projet de loi, selon lequel le prêteur est présumé connaître le coût des services auxiliaires qu'il propose lui-même ou au nom d'un tiers au consommateur. Lorsqu'il impose une certaine assurance, le prêteur doit au moins reprendre une estimation de ce coût dans le calcul du TAEG, sur la base des informations que le consommateur lui a données ou peut déjà lui donner. Ils renvoient à un outil de calcul proposé sur le site Web de certaines entreprises d'assurance qui calcule la prime d'une

die de premie voor een schuldsaldoverzekering berekent voor mensen zonder gezondheidsproblemen. Naast een vergelijkingsinstrument moet volgens hen het JKP een weergave zijn van alle kosten van het krediet zodat de consument een duidelijk beeld hiervan heeft.

De vertegenwoordigers van de verbruikers vragen tevens dat indien een consument wordt verplicht om een brandverzekering af te sluiten met inbegrip van de inboedel, de volledige premie en dus inclusief de premie voor de inboedel wordt opgenomen in het kostenpercentage. Ook wanneer een consument wordt verplicht een schuldsaldoverzekering af te sluiten om een hypotheckrediet te verkrijgen, menen zij dat de niet-gegarandeerde schuldsaldoverzekeringspremies dienen te worden opgenomen in het JKP.

Een tweede aspect waaraan de regeling onvoldoende aandacht besteedt is het feit dat er op de markt verschillende kredietaanbieders actief zijn. Er zijn kredietaanbieders die ook verzekeringstussenpersoon zijn en een conditionele korting aanbieden op het krediet indien de klant via hen een verzekering onderschrijft. Daarnaast zijn er kredietaanbieders die geen verzekeringstussenpersoon zijn maar een conditionele korting aanbieden op het krediet, indien de klant een verzekering afsluit bij een verzekeraar die deel uitmaakt van de financiële groep of waarmee de kredietinstelling samenwerkt. Ten slotte zijn er ook kredietaanbieders die geen verzekeringstussenpersoon zijn en geen conditionele korting aanbieden op het krediet indien de klant zijn verzekering bij een bepaalde verzekeraar afsluit. In de regel zullen al deze kredietaanbieders vragen dat de klant zichzelf verzekert tegen het overlijdensrisico en zijn woning verzekert via een brandverzekering. Of het JKP dat aan de klant wordt gecommuniceerd de premies voor deze verzekeringen omvat, zal echter afhangen van het statuut van de kredietgever bij wie de klant is binnengestapt. Een kredietgever die niet zelf verzekeringen aanbiedt, heeft immers geen kennis van de verzekeringspremies die de klant zal

assurance solde restant dû pour des personnes n'ayant aucun problème de santé. Outre le fait d'être un instrument de comparaison, le TAEG doit également être selon eux le reflet de tous les coûts du crédit de façon que le consommateur en ait un aperçu clair et précis.

Les représentants des consommateurs demandent également que lorsqu'un consommateur est obligé de prendre une assurance incendie, y compris pour le mobilier, la prime totale, incluant donc la prime pour le mobilier, soit reprise dans le taux effectif global. Ils pensent aussi que lorsqu'un consommateur est obligé de prendre une assurance solde restant dû pour obtenir un crédit hypothécaire, les primes de l'assurance solde restant dû non garanties doivent être reprises dans le TAEG.

Un deuxième aspect auquel le règlement ne prête pas suffisamment attention est le fait que différents prêteurs sont actifs sur le marché. Il y a des prêteurs qui sont aussi des intermédiaires d'assurance et qui proposent une réduction conditionnelle sur le crédit si le client souscrit une assurance par leur intermédiaire. Il y a également des prêteurs qui ne sont pas des intermédiaires d'assurance, mais qui proposent une réduction conditionnelle sur le crédit si le client souscrit une assurance chez un assureur qui fait partie du groupe financier ou avec lequel l'établissement de crédit collabore. Il y a enfin des prêteurs qui ne sont pas des intermédiaires d'assurance et qui ne proposent pas de réduction conditionnelle sur le crédit si le client souscrit son assurance chez un certain assureur. En général, tous ces prêteurs demanderont au client de s'assurer lui-même contre le risque de décès et de couvrir son habitation avec une assurance incendie. Le fait que le TAEG communiqué au client comprenne ou non les primes pour ces assurances va cependant dépendre du statut du prêteur auquel le client s'adresse. Un prêteur qui ne propose pas lui-même d'assurances ne connaîtra effectivement pas les primes que le client paiera et il ne pourra pas les reprendre dans le TAEG.

betalen en zal deze niet kunnen opnemen in het JKP.

Vandaar dat meerdere delegaties de vraag voorleggen of het niet zinvoller en correcter zou zijn voor de consument om de verschillende kredietaanbiedingen en verzekeringspremies apart van elkaar te kunnen vergelijken en te kunnen beoordelen. Te meer daar het bij de keuze voor een verzekering niet alleen belangrijk is om de premie te vergelijken, maar ook de omvang van de dekkingen, de voorwaarden en beperkingen. Door het louter opnemen van een bedrag van de verzekeringspremie in het JKP, dat zoals toegelicht veelal niet correct kan zijn, maakt men abstractie van deze belangrijke informatie. Vooral relevant voor de consument is informatie over de vereiste verzekeringsvoorwaarden die nodig zijn, zodat hij met deze informatie op zoek kan gaan naar de geschikte verzekeringsovereenkomst.

De vertegenwoordigers van de verzekeringstussenpersonen achten het van belang dat het opnemen van de verzekeringspremie in het JKP niet een louter op zich zelf staand gegeven is, omdat het voor de consument niet duidelijk is waarop dit betrekking heeft. De consument moet naast de financiële aspecten via het JKP ook volledig worden geïnformeerd over de voorwaarden van het krediet en over de algemene en bijzondere voorwaarden van de gebundelde verzekeringen. Zij verwijzen daarbij naar de verplichtingen die voortvloeien uit de MiFID-wetgeving en naar de standpunten in het advies van de Commissie DOC C 2016 2.

De vertegenwoordigers van de verzekeringsondernemingen vragen zich overigens af welke waarborgen in aanmerking zouden moeten worden genomen bij het opnemen van de kost van de brandverzekering in het JKP (enkel de premie voor het gebouw, enkel de basiswaarborgen, ook de premie voor de inboedel die geen verband houdt met het hypothecair krediet en kan onderschreven worden bij een andere verzekeraar)? Gezien de verschillen in de waarborgen op de markt, biedt een vergelijking enkel op basis van de premie weinig toegevoegde waarde.

C'est la raison pour laquelle plusieurs délégations posent la question de savoir s'il ne serait pas plus judicieux et plus correct pour le consommateur de pouvoir comparer et évaluer séparément les différentes offres de crédit et primes d'assurance. D'autant que dans le choix d'une assurance, il est non seulement important de comparer la prime, mais aussi l'étendue des couvertures, les conditions et les restrictions. Par le simple fait de reprendre le montant d'une prime d'assurance dans le TAEG, qui comme expliqué ne peut généralement pas être correct, on fait abstraction de cette information importante. Le consommateur doit surtout être informé sur les conditions d'assurance requises et nécessaires pour qu'il puisse, avec cette information, partir à la recherche du contrat d'assurance approprié.

Les représentants des intermédiaires d'assurance jugent important que la prime d'assurance ne soit pas reprise dans le TAEG sans aucune autre donnée, autrement le consommateur ne saura pas exactement à quoi elle correspond. Outre les aspects financiers, le TAEG doit informer le consommateur sur les conditions du crédit, les conditions générales et particulières des assurances groupées. Ils renvoient à cet égard aux obligations qui résultent de la législation MiFID et aux points de vue exposés dans l'avis de la Commission DOC C/2016/2.

Les représentants des entreprises d'assurance se demandent du reste quelles garanties devraient être prises en considération lors de la reprise du coût de l'assurance incendie dans le TAEG (uniquement la prime pour le bâtiment, uniquement les garanties de base, y compris la prime pour le mobilier qui n'a rien à voir avec le crédit hypothécaire et peut être souscrite chez un autre assureur). Vu les différences dans les garanties proposées sur le marché, une comparaison simplement basée sur la prime offre peu de valeur ajoutée.

De vertegenwoordigers van de verbruikers menen evenwel dat indien de kredietgever de premie van een verplicht gestelde verzekering niet direct kan of wil geven bij het eerste bezoek of binnen een tijdspanne van maximaal twee dagen erna, de consument vrij een verzekeraar moet kunnen kiezen. In dat geval zou volgens hen de kredietgever het JKP berekenen en aan de consument meedelen binnen een tijdspanne van twee dagen nadat de consument hem de premie heeft meegedeeld. Tevens merken zij op dat het feit dat de kredietgever de overeenkomst zou kunnen opzeggen indien er geen brand- of schuldsaldoverzekering meer is, inhoudt dat er een invloed is op de voorwaarden van de kredietovereenkomst zodat er een opname moet zijn in het JKP. Wanneer van de consument wordt verwacht dat hij het krediet en de verzekering apart gaat vergelijken, moet de consument volgens hen de vrijheid hebben om de verplichte brand- of schuldsaldoverzekering op te zeggen wanneer hij dat wenst zonder dat dit invloed heeft op de voorwaarden van de kredietovereenkomst.

2. De Commissie is van oordeel dat vanaf het begin voor de berekening van het JKP rekening moet worden gehouden met de volledige premie en geen rekening mag worden gehouden met tijdelijke kortingen op de verzekeringspremies die de verzekeringnemer krijgt gedurende het eerste of soms ook nog het tweede jaar. Dit lager JKP zou immers een vertekend beeld geven van de kosten daar deze korting niet geldt voor de volledige looptijd van het krediet. Enkel indien het om vooraf bepaalde en duidelijk gedefinieerde kortingen of vrijstellingen gaat die in de kasstromen voor de berekening van het JKP kunnen worden meegenomen, zou er mogelijk in de berekening van het JKP rekening mee kunnen worden gehouden.

3. De vertegenwoordigers van de verzekeringsondernemingen zien geen reden om de premies voor lopende verzekeringscontracten op te nemen in het JKP. Bij het afsluiten van het hypothecair krediet vereist een lopend

Les représentants des consommateurs pensent cependant que si le prêteur ne peut ou ne veut pas directement donner la prime d'une assurance rendue obligatoire à la première demande ou dans un délai de maximum deux jours, le consommateur doit pouvoir choisir librement un assureur. Dans ce cas, le prêteur calculerait le TAEG et le communiquerait au consommateur dans les deux jours qui suivent la communication de la prime par le consommateur. Ils font également remarquer que le fait que le prêteur puisse résilier le contrat s'il n'y a plus d'assurance incendie ou de solde restant dû signifie que cela a une incidence sur les conditions du contrat de crédit, de sorte que cette donnée doit être reprise dans le TAEG. Si l'on attend du consommateur qu'il compare le crédit et l'assurance séparément, le consommateur doit selon eux avoir la liberté de résilier l'assurance incendie ou de solde restant dû obligatoire quand il le souhaite sans que cela ait une incidence sur les conditions du contrat de crédit.

2. La Commission est d'avis que pour le calcul du TAEG, il faut tenir compte dès le début de l'ensemble de la prime et qu'on ne peut pas tenir compte de réductions temporaires sur les primes d'assurance que le preneur d'assurance obtient pendant la première ou parfois aussi la deuxième année d'assurance. Ce TAEG réduit donnerait en effet une image faussée des coûts puisque cette réduction ne vaut pas pour toute la durée du crédit. On ne pourrait en tenir compte dans le calcul du TAEG que s'il s'agit de réductions ou de dispenses préalablement déterminées et clairement définies pouvant être reprises dans les flux de trésorerie pour le calcul du TAEG.

3. Les représentants des entreprises d'assurance ne voient pas de raison de reprendre les primes de contrats d'assurance en cours dans le TAEG. À la conclusion du crédit hypothécaire, un contrat d'assurance en cours ne nécessite aucun effort

verzekeringscontract geen bijkomende financiële inspanning van een klant. Het opnemen van een bestaande verzekeringspremie in het JKP zal het resultaat van de vergelijking tussen verschillende kredietaanbiedingen bovendien niet wijzigen. Verder kan worden opgemerkt dat een kredietgever volgens de richtlijn enkel wordt verondersteld kennis te hebben van de kosten van een nevendienst die hij zelf of namens een derde aanbiedt. Zoals hoger toegelicht, zal de kredietgever evenwel meestal niet de aanbieder zijn geweest van een lopende verzekering en kan hij derhalve niet worden verondersteld kennis te hebben van de kost van deze verzekering.

Deze vertegenwoordigers zijn bovendien van mening dat alle tweedepijlerverzekeringen duidelijk moeten worden uitgesloten van het toepassingsgebied van de voorgestelde regeling. Deze producten worden in de regel afgesloten door een werkgever/vennootschap en beogen in de eerste plaats pensioenopbouw. In bepaalde gevallen en voor zover voorzien in het pensioenreglement kunnen ze worden aangewend voor de wedersamenstelling van een hypothecair krediet. Het aanwenden van zijn tweede pijlerverzekering voor de wedersamenstelling van een hypothecair krediet creëert geen enkele bijkomende financiële last in hoofde van een consument. Indien deze producten alsnog zouden dienen te worden opgenomen in de berekening van het JKP dan vereist deze logica, opdat er geen concurrentievervalsing zou optreden, niet alleen dat tweede pijlercontracten bij andere aanbieders dan verzekeraars ook worden opgenomen in het JKP, maar dat ook voor alle andere vormen van terugbetaling van een lening (o.a. via beleggings- en spaarproducten) de oorsprong van de afbetalingen en de daaraan verbonden kosten in rekening worden gebracht, wat in de praktijk niet haalbaar lijkt.

B. Punctuele bemerkingen

In de aanhef van het KB dient de vermelding te worden toegevoegd "Gelet op het advies van de Commissie voor verzekeringen gegeven op", of dient

financier supplémentaire de la part d'un client. La reprise d'une prime d'assurance existante dans le TAEG ne modifiera en outre pas le résultat de la comparaison entre différentes offres de crédit. On peut également faire remarquer que selon la directive, un prêteur est seulement présumé connaître les coûts d'un service auxiliaire qu'il propose lui-même ou au nom d'un tiers. Comme expliqué plus haut, le prêteur ne sera généralement pas le prestataire de l'assurance en cours et ne peut donc pas être présumé connaître le coût de cette assurance.

Ces représentants pensent également que les assurances du deuxième pilier doivent toutes être clairement exclues du champ d'application du règlement proposé. Ces produits sont généralement souscrits par un employeur/une société et visent d'abord la constitution d'une pension. Dans certains cas et pour autant que cela soit prévu dans le règlement de pension, ils peuvent être affectés à la reconstitution d'un crédit hypothécaire. L'affectation d'une assurance du deuxième pilier à la reconstitution d'un crédit hypothécaire ne crée aucune charge financière supplémentaire dans le chef du consommateur. Au cas où ces produits devraient tout de même être repris dans le calcul du TAEG, la logique veut, pour prévenir toute distorsion de concurrence, que non seulement les contrats du deuxième pilier signés auprès d'autres prestataires que les assureurs soient également repris dans le TAEG, mais qu'il soit également tenu compte pour toutes les autres formes de remboursement d'un emprunt (not. par le biais de produits de placement et d'épargne) de l'origine des versements et des frais qui y sont liés, ce qui ne semble pas faisable dans la pratique.

B. Remarques ponctuelles

Dans la partie introductive de l'arrêté royal, il faut ajouter la mention « Vu l'avis de la Commission des Assurances, donné le » ou après les termes « Vu

na de bewoordingen “Gelet op het advies van de FSMA, gegeven op” te worden toegevoegd “na advies van de Commissie voor verzekeringen gegeven op”.

Meerdere delegaties merken op dat meerdere van de opgelijste voorbeelden niet realistisch zijn omdat, zoals hoger toegelicht, de premie van de schuldsaldoverzekering of van de brandverzekering niet vooraf correct kan worden bepaald.

Om misverstanden te vermijden dient in voorbeeld 39 te worden verduidelijkt dat het hypothecair krediet wordt wedersamengesteld via een klassieke levensverzekering van tak 21 met een intrestgarantie op de toekomstige premies en een niet-gegarandeerde winstdeelname.

IV. BESLUIT

De Commissie betreurt ten eerste het zeer kort tijdsbestek voor het verlenen van dit advies, evenals het feit dat weinig tot geen aandacht werd gegeven aan de opmerkingen in haar advies van 17 februari 2016 over het voorontwerp van wet houdende wijziging van de bepalingen inzake hypothecair krediet (DOC C/2016/2).

De Commissie ondersteunt de doelstelling dat het jaarlijks kostenpercentage ertoe strekt de consument in staat te stellen verschillende aanbiedingen op een transparante wijze te kunnen vergelijken.

Zij blijft echter ernstige bedenkingen hebben bij het algemene opzet om de bestaande teksten van het consumentenkrediet maximaal uit te breiden tot het hypothecair krediet. Zoals toegelicht, houdt de voorgestelde regeling onvoldoende rekening met de fundamentele verschillen tussen een consumentenkrediet en een hypothecair krediet, alsook met de bijzondere aard van verzekeringen als nevendienst.

De Commissie drukt derhalve de vrees uit dat de voorgestelde regeling tot rechtsonzekerheid

l'avis de la FSMA, donné le », la mention « après avis de la Commission des Assurances, donné le ».

Plusieurs délégations font remarquer que différents exemples donnés ne sont pas réalistes parce que, comme expliqué plus haut, la prime de l'assurance solde restant dû ou de l'assurance incendie ne peut pas être préalablement déterminée correctement.

Pour éviter les malentendus, il faut préciser dans l'exemple 39 que le crédit hypothécaire est reconstitué à l'aide d'une assurance vie classique de la branche 21 avec une garantie d'intérêt sur les primes futures et une participation bénéficiaire non garantie.

IV. CONCLUSION

La Commission déplore fortement le très court délai qui lui a été imparti pour donner cet avis et le peu d'attention accordée, si ce n'est aucune, aux remarques faites dans son avis du 17 février 2016 sur l'avant-projet de loi portant modification des dispositions en matière de crédit hypothécaire (DOC C/2016/2).

La Commission soutient l'objectif selon lequel le taux annuel effectif global doit tendre à permettre au consommateur de comparer différentes offres d'une manière transparente.

La Commission a cependant de sérieuses réserves quant à l'intention générale d'étendre au maximum les textes existants en matière de crédit à la consommation au crédit hypothécaire. Comme expliqué, le règlement proposé ne tient pas suffisamment compte des différences fondamentales entre un crédit à la consommation et un crédit hypothécaire, ainsi que de la nature particulière des assurances en tant que service auxiliaire.

La Commission exprime donc sa crainte que le règlement proposé ne donne lieu à une insécurité

aanleiding zal geven omdat ze niet is aangepast aan de eigenheid van de concrete kredietvormen en *de facto* zal leiden tot desinformatie van de klant/consument.

Met betrekking tot de verplichting om de verzekeringspremie op te nemen in het JKP van het hypothecaire krediet is er geen uniform standpunt tussen de delegaties, zoals toegelicht onder punt III, A.

De Commissie is van oordeel dat in principe vanaf het begin voor de berekening van het JKP rekening moet worden gehouden met de volledige premie en geen rekening mag worden gehouden met tijdelijke kortingen op de verzekeringspremies die de verzekeringnemer krijgt gedurende het eerste of soms ook nog het tweede jaar.

juridique parce qu'il n'est pas adapté à la particularité des formes concrètes prises par le crédit et ne conduise *de facto* à une désinformation du client/consommateur.

En ce qui concerne l'obligation de reprendre la prime d'assurance dans le TAEG du crédit hypothécaire, il n'y a pas de point de vue uniforme entre les délégations, comme expliqué sous le point III, A.

La Commission est d'avis que pour le calcul du TAEG, il faut en principe tenir compte dès le début de l'ensemble de la prime et qu'on ne peut pas tenir compte de réductions temporaires sur les primes d'assurance que le preneur d'assurance obtient pendant la première ou parfois aussi la deuxième année d'assurance.

De Voorzitster,

Le Présidente,



Caroline VAN SCHOUBROECK