

KOMMISSIONEN

KOMMISSIONENS HENSTILLING

af 1. marts 2001

om oplysninger forud for indgåelse af kontrakt, der skal gives til forbrugerne af långivere, der tilbyder boliglån

(meddelt under nummer K(2001) 477)

(EØS-relevant tekst)

(2001/193/EF)

KOMMISSIONEN FOR DE EUROPÆISKE FÆLLESSKABER,

som henviser til traktaten om oprettelse af Det Europæiske Fællesskab, særlig artikel 211, andet led, og

som tager følgende i betragtning:

- (1) Det er vigtig for Fællesskabet at opnå et indre marked for finansielle tjenesteydelser med en høj grad af forbrugerbeskyttelse. Underskrivelse af en boliglånkontrakt er ofte den vigtigste finansielle forpligtelse, en forbruger påtager sig. Boliglån er blandt de finansielle tjenesteydelser, hvor forbrugerne kan få en betydelig fordel ved større grænseoverskridende aktivitet, hvis der findes tilstrækkelige beskyttelsesforanstaltninger.
- (2) I den forbindelse er det afgørende, at de oplysninger, der gives forud for indgåelse af kontrakt, med hensyn til de vilkår og betingelser boliglån gives på inden for Fællesskabet, er gennemsigtige og sammenlignelige. Derfor bør långiverne opfordres til at give forbrugerne to sæt harmoniserede oplysninger: Ét med generelle oplysninger og ét med individuelle oplysninger. De individuelle oplysninger bør gives i en standardiseret skriftlig form, benævnt »Standardiseret europæisk informationsblad«.
- (3) De oplysninger, som långiverne skal give til forbrugerne, både de generelle oplysninger og de individuelle oplysninger, er under Kommissionens ledelse blevet forhandlet af de brancheforeninger og sammenslutninger, der repræsenterer henholdsvis långivere og låntagere. Disse forhandlinger har mundet ud i en »Frivillig

adfærdskodeks for information om boliglån forud for kontraktindgåelse« (»kodeksen«); et eksemplar heraf kan fås hos de tilsluttede udlånere. Alle långivere kan — uanset om de er medlemmer af en af de brancheforeninger eller sammenslutninger, der har deltaget i forhandlingerne — tilslutte sig kodeksen.

- (4) I visse medlemsstater findes der allerede nationale krav med hensyn til yderligere forbrugeroplysninger om boliglån forud for indgåelse af kontrakt. Det er ønskeligt, at disse yderligere oplysninger indgår i det »standardiserede europæiske informationsblad«, og at dette sker på en sådan måde, at der sikres sammenlignelighed på tværs af grænserne for forbrugeren på europæisk plan. Såfremt en medlemsstat pålægger långivere fra en anden medlemsstat forud for indgåelse af kontrakt at give forbrugerne yderligere oplysninger ud over de i bilagene nævnte, opfordres den til at sikre, at disse oplysninger er i overensstemmelse med fællesskabsretten.
- (5) Denne henstilling bør omfatte både nationale og grænseoverskridende boliglån, dog ikke forbrugerlån, som er omfattet af Rådets direktiv 87/102/EØF af 22. december 1986 om indbyrdes tilnærmelse af medlemsstaternes love og administrative bestemmelser om forbrugerkredit⁽¹⁾, senere ændret ved Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 98/7/EF⁽²⁾.
- (6) Kommissionen vil oprette et centralt register over långivere, der tilbyder boliglån, med angivelse af, om disse långivere har tilsluttet sig kodeksen samt den dato, hvor disse långivere har meddelt Kommissionen, at de tilslutter sig kodeksen. Kommissionen vil træffe passende foranstaltninger til at sikre, at den brede offentlighed kan konsultere registeret.
- (7) Kommissionen vil overvåge efterlevelsen af denne henstilling og agter at bedømme dens virkninger. Kommissionen vil overveje, om der skal foreslås bindende lovgivning, såfremt henstillingen ikke efterleves fuld ud,

⁽¹⁾ EFT L 42 af 12.2.1987, s. 48.

⁽²⁾ EFT L 101 af 1.4.1998, s. 17.

HENSTILLER:

Artikel 1

Anvendelse

Denne henstilling omfatter oplysning til forbrugerne om indenlandske og grænseoverskridende boliglån forud for indgåelse af kontrakt.

Kreditaftaler, der er omfattet af direktiv 87/102/EØF, er ikke omfattet af denne henstilling.

Artikel 2

Definition

I denne henstilling forstås ved »boliglån« et lån til en forbruger til køb eller ombygning af privat fast ejendom, som forbrugeren ejer eller ønsker at erhverve, sikret enten ved pant i fast ejendom eller anden sikkerhed, der normalt bruges til dette formål i en medlemsstat.

Artikel 3

Principper

Forud for kontraktindgåelse bør långiver forsyne låntager med:

- a) de i bilag I nævnte generelle oplysninger
- b) individuelle oplysninger, anført i et »standardiseret europæisk informationsblad«, som angivet i bilag II.

I tilslutning til disse oplysninger bør långiverne meddele forbrugerne navn, adresse og telefonnummer på det organ, som forbrugerne kan rette henvendelse til, hvis der er problemer med anvendelse af »Frivillig adfærdskodeks for information om boliglån forud for kontraktindgåelse« (kodeks).

Det er forbrugeren, der træffer den endelige beslutning om at acceptere et låntilbud fra en långiver.

Artikel 4

Nationale krav om yderligere oplysninger til forbrugerne forud for kontraktindgåelse

Såfremt der allerede findes nationale krav om, at forbrugeren skal have yderligere oplysninger forud for kontraktindgåelse, opfordres medlemsstaterne til at træffe de nødvendige foranstaltninger til at sikre, at sådanne yderligere oplysninger indgår i det »standardiserede europæiske informationsblad« på en sådan måde, at dette ikke skader sammenligneligheden på tværs af grænserne.

Medlemsstaterne opfordres desuden til at sikre, at sådanne yderligere krav kun pålægges långivere fra andre medlemsstater, der tilbyder boliglån på den pågældende medlemsstats område, hvis disse yderligere krav er i overensstemmelse med fællesskabsretten.

I så fald opfordres medlemsstaten til at underrette Kommissionen om disse krav, således at denne kan overveje dem i forbindelse med sin overvågningsvirksomhed efter artikel 6.

Artikel 5

Oprettelse af et register ved Kommissionen

Kommissionen vil oprette et centralt register over långivere, der tilbyder boliglån, med angivelse af, om disse långivere har tilsluttet sig kodeksen.

Artikel 6

Overvågning ved Kommissionen

Kommissionen vil overvåge efterlevelsen af denne henstilling.

To år efter vedtagelsen af denne henstilling vil Kommissionen vurdere dens virkninger: Vurderingen vil bygge på dens egen overvågning, årlige statusrapporter, som udarbejdes af de europæiske kreditbrancheforeninger, samt enhver anden tilgængelig oplysning.

Artikel 7

Afsluttende bestemmelse

Medlemsstater og långivere, der tilbyder boliglån inden for Fællesskabet — uanset om de er medlemmer af de brancheforeninger og sammenslutninger, der forhandlede kodeksen opfordres til at efterleve denne henstilling senest pr. 30. september 2002.

Artikel 8

Adressater

Denne henstilling er rettet til medlemsstaterne.

Udfærdiget i Bruxelles, den 1. marts 2001.

På Kommissionens vegne

Frederik BOLKESTEIN

Medlem af Kommissionen

BILAG I

De indledende oplysninger om boliglån bør indeholde eller ledsages af følgende oplysninger i samme form som selve de indledende oplysninger:

A. Långiver:

1. Långivers navn og adresse
2. Mæglers navn og adresse, hvis en sådan medvirker.

B. Boliglån:

1. De(t) formål, som boliglånet kan anvendes til
 2. Sikkerhedsstillelse
 3. Beskrivelse af de typer boliglån, der udbydes, med en kort beskrivelse af produkter med fast og variabel rente, herunder hvad dette kan betyde for forbrugeren
 4. Rentetyper — fast, variabel og kombinationer heraf
 5. En angivelse af forbrugers omkostninger ved et typisk boliglån
 6. En liste over hermed forbundne omkostninger, såsom udgifter til administration, forsikring, juridiske omkostninger, udgifter til mæglere m.v.
 7. De forskellige muligheder for indfrielse af lånet (herunder antal, terminer og størrelsen af eventuelle tilbagebetalinger)
 8. Muligheden for tidligere indfrielse (samt i givet fald på hvilke betingelser)
 9. Nødvendigheden af at vurdere ejendommen, og i givet fald hvem der skal foretage vurderingen
 10. Generelle oplysninger om skattefradrag for renter på boliglån eller andre offentlige tilskud samt evt. oplysninger, om, hvor der kan fås yderligere rådgivning
 11. Eventuel betænkningstid
 12. Bekræftelse af, at instituttet har antaget kodeksen med angivelse af, at kodeksen er til rådighed hos instituttet.
-

BILAG II

STANDARDISERET EUROPÆISK INFORMATIONSBLAD

Disse standardiserede oplysninger indgår som en integreret del af »Frivillig adfærdskodeks for information om boliglån forud for kontrakt«. De kan få et eksemplar af kodeksen fra Deres långiver.

Emne	Beskrivelse
Indledning	<p>»Dette dokument udgør ikke et juridisk bindende tilbud.</p> <p>De angivne tal oplyses i god tro og udgør en nøjagtig gengivelse af det tilbud, som långiver vil give på de nuværende markedsvilkår og på grundlag af de givne oplysninger. Det skal dog bemærkes, at tallene kan variere med markedsvilkårene.</p> <p>Disse oplysninger forpligter ikke långiver til at yde et lån.«</p>
1. Långiver	
2. Beskrivelse af produktet	<p>Denne del bør indeholde en kort, men klar beskrivelse af produktet.</p> <p>Det bør gøres klart, om der er tale om en prioritet i en ejendom eller anden udbredt form for sikkerhedsstillelse.</p> <p>Det bør gøres klart, om det tilbudte produkt er et stående lån (dvs. at hele gælden tilbagebetales ved udløb) eller et terminslån (dvs. at der betales renter og afdrag fordelt over hele lånets løbetid).</p> <p>Det bør gøres klart, om boliglånet er afhængigt af, at forbrugeren indbetaler et bestemt beløb (udtrykkes evt. som en procentdel af boligens værdi).</p> <p>Hvis vilkårene for boliglånet er afhængige af en garanti fra en tredjepart, skal dette fremgå tydeligt.</p>
3. Nominel rente (rentetype angives sammen med fast løbetid)	<p>Her bør gives oplysninger om det centrale aspekt ved boliglånet — rentesatsen. I givet fald medtages detaljer om, hvordan renten kan variere, herunder justeringsperioder, låste perioder og dermed forbundne strafklausuler, bindinger og maksima.</p> <p>Beskrivelsen bør inkludere:</p> <ul style="list-style-type: none"> — om en variabel rentesats indekseres, og — i så fald detaljer om indekseringen.
4. Faktisk årlig rente i procent på grundlag af national lovgivning eller i givet fald effektiv rente	<p>Hvis den nationale lovgivning ikke fastsætter den faktiske årlige rente, bør den tilsvarende effektive rente anvendes.</p>
5. Bevilget lån og valuta	
6. Låneaftalens løbetid	
7. Betalingernes antal og terminer (kan variere)	
8. Beløb pr. betaling ved amortiseringslån (kan variere)	
9. Stående lån: — beløb pr. rentebetaling — beløb pr. afdrag	<p>Långiver bør — reelt eller som eksempel — angive:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) beløb pr. rentebetaling afhængigt af betalingernes hyppighed (se punkt 7) b) beløb pr. afdrag afhængigt af betalingernes hyppighed (se punkt 7). <p>Om nødvendigt bør der advares om, at afdragene ikke kan dække hovedstolen.</p> <p>Hvis långiver angiver afdragene og har inkluderet dem i denne del af tilbuddet, bør det gøres klart, om tilbuddet er afhængigt af disse afdrag.</p>

Emne	Beskrivelse
10. I givet fald yderligere engangsomkostninger	<p>Der skal opstilles en liste over de indledende engangsomkostninger, som forbrugeren forventes at betale, når boliglånet optages.</p> <p>Hvis långiver har direkte eller indirekte kontrol over disse omkostninger, bør der gives et overslag over omkostningerne.</p> <p>Hvis det er relevant, bør det gøres klart, om omkostningerne skal betales, uanset om lånet bevilges eller ej.</p> <p>Af sådanne omkostninger kan nævnes:</p> <ul style="list-style-type: none"> — administrationsomkostninger — juridiske omkostninger — ejendomsvurdering. <p>Hvis et tilbud er afhængigt af, om forbrugeren modtager disse tjenesteydelser fra långiver (hvis dette er tilladt ifølge national lovgivning), bør dette fremgå klart.</p>
11. Yderligere omkostninger (udover punkt 8)	<p>Denne liste bør bl.a. indeholde:</p> <ul style="list-style-type: none"> — forsikring mod manglende betaling (ledighed/død) — brandforsikring — bolig- og indboforsikring. <p>Hvis et tilbud afhænger af, om låntager får disse tjenesteydelser gennem långiver (såfremt dette er tilladt ifølge national lovgivning), bør dette klart angives.</p>
12. Tidlig indfrielse	<p>Långiver bør angive:</p> <ul style="list-style-type: none"> — mulighed og vilkår for tidlig indfrielse — herunder eventuelle gebyrer. <p>Hvis det endnu ikke er muligt at angive gebyret, bør det anføres, at der skal betales et beløb, som er tilstrækkeligt til at dække långivers udgifter til at gennemføre transaktionen.</p>
13. Interne klageordninger	<p>Navn, adresse og telefonnummer, der kan rettes henvendelse til.</p>
14. Forklarende tabel over terminer	<p>Långiver bør fremlægge en forklarende tabel i resuméform over terminerne, der som minimum indeholder:</p> <ul style="list-style-type: none"> — månedlige eller kvartalsvise betalinger (hvis det er tilfældet) for det første år — årlige tal for hele lånets løbetid. <p>Tabellen bør indeholde oplysninger om</p> <ul style="list-style-type: none"> — det samlede tilbagebetalingsbeløb — rentebetalinger — restgæld — beløb pr. betaling — samlet gæld og renter. <p>Det bør klart angives, at tabellen kun er forklarende, og der bør forekomme en advarsel, hvis det tilbudte boliglån har variabel rente.</p>
15. Forpligtelse til at have bank- og lønkonto hos långiver	