

# KOMMISSIONEN

## KOMMISSIONENS REKOMMENDATION

av den 1 mars 2001

om förhandsinformation som skall lämnas av långgivare som erbjuder bostadslån

[delgivet med nr K(2001) 477]

(Text av betydelse för EES)

(2001/193/EG)

EUROPEISKA GEMENSKAPERNAS KOMMISSION  
HAR UTFÄRDAT DENNA REKOMMENDATION

med beaktande av Fördraget om upprättandet av Europeiska gemenskapen, särskilt artikel 211 andra strecksatsen i detta, och

av följande skäl:

- (1) Att skapa en inre marknad för finansiella tjänster med en hög konsumentskyddsnivå är en högt prioriterad fråga för gemenskapen. Att underteckna ett bostadslåneavtal är ofta den viktigaste ekonomiska förbindelse en konsument ingår. Bostadslån är ett tjänsteområde där konsumenterna kan dra avsevärda fördelar av ökad verksamhet över gränserna, förutsatt att det finns ett adekvat skydd.
- (2) Det är i detta sammanhang viktigt att de upplysningar som lämnas före avtalets undertecknande om villkoren för bostadslånet är tydliga och jämförbara i hela gemenskapen. Långgivarna bör därför uppmanas att ge sina kunder två blad med harmoniserade upplysningar: ett med allmän information och ett med särskilda upplysningar. De senare bör lämnas på ett standardiserat formulär, "standardiserat europeiskt faktablad".
- (3) Vilka allmänna och individuella upplysningar långgivarna bör lämna till konsumenterna har fastställts genom förhandlingar mellan långgivarnas sammanslutningar och konsumenterna som arrangerats av kommissionen.

Dessa förhandlingar har lett till en "frivillig uppförandedekod för information vid bostadslån" (nedan kallad koden), som kan beställas från de låneinstitut som har anslutit sig till koden. Alla långgivare som erbjuder bostadslån kan ansluta sig till denna, oavsett om de tillhör en av de sammanslutningar som har deltagit i förhandlingarna eller inte.

- (4) I vissa medlemsstater finns det redan nationella krav om konsumentinformation vid bostadslån. Sådana ytterligare uppgifter bör föras in i det standardiserade europeiska faktabladet på ett sådant sätt att konsumenten kan jämföra motsvarande uppgifter från långgivare i olika länder i gemenskapen. När en medlemsstat ålägger långgivare från andra medlemsstater att ge konsumenterna ytterligare information utöver vad som anges i bilagorna, bör den säkerställa att detta är förenligt med gemenskapsrätten.
- (5) Denna rekommendation bör gälla lån som ges både inom ett land och från en medlemsstat till en annan, utom kreditavtal som omfattas av rådets direktiv 87/102/EEG av den 22 december 1986 om tillnärmning av medlemsstaternas lagar och andra författningar om konsumentkrediter<sup>(1)</sup>, senast ändrad genom Europaparlamentets och rådets direktiv 97/7/EG<sup>(2)</sup>.
- (6) Kommissionen ämnar upprätta ett centralt register över långgivare som erbjuder bostadslån med angivande av om de ansluter sig till koden och vilken dag de anmälde detta till kommissionen. Kommissionen ämnar på lämpligt sätt se till att allmänheten får tillgång till detta centrala register.
- (7) Kommissionen kommer att övervaka hur rekommendationen följs och utvärdera dess verkan. Om rekommendationen inte följs till fullo, kommer kommissionen att överväga om bindande lagstiftning bör föreslås.

<sup>(1)</sup> EGT L 42, 12.2.1987, s. 48.

<sup>(2)</sup> EGT L 101, 1.4.1998, s. 17.

HÄRIGENOM FÖRESKRIVS FÖLJANDE.

*Artikel 1*

**Tillämpningsområde**

Denna rekommendation avser förhandsinformation till konsumenterna i samband med bostadslån i och mellan medlemsstaterna.

Kreditavtal som omfattas av direktiv 87/102/EEG omfattas inte av tillämpningsområdet för rekommendationen.

*Artikel 2*

**Definition**

I denna rekommendation används beteckningen "bostadslån" med betydelsen en kredit till en konsument för köp eller ombyggnad av en privat fastighet som denne äger eller har för avsikt att förvärva, med säkerhet i fastigheten eller annan säkerhet som vanligen används i medlemsstaten för detta ändamål.

*Artikel 3*

**Principer**

Innan ett låneavtal undertecknas bör långgivare ge konsumenten

- a) allmänna upplysningar enligt bilaga I, och
- b) särskilda upplysningar på ett "standardiserat europeiskt faktablad för bostadslån" enligt bilaga II.

Däruöver skall långgivaren ange namn, adress och telefonnummer till det behöriga organ som konsumenten kan vända sig till vid svårigheter som gäller tillämpningen av den frivilliga uppförandekoden för information vid bostadslån (nedan kallad koden).

Det slutliga beslutet att anta ett krediterbjudande från en långgivare måste fattas av konsumenten.

*Artikel 4*

**Nationella krav på ytterligare upplysningar till konsumenten vid bostadslån**

Om det i en medlemsstat redan tidigare finns nationella krav på att ytterligare information skall lämnas till konsumenten, uppmanas medlemsstaten att göra allt som krävs för att se till att de ytterligare uppgifterna införs i det standardiserade europeiska faktabladet på ett sätt som inte försvårar jämförelser mellan olika länder.

Medlemsstaterna uppmanas också att se till att sådana ytterligare nationella krav åläggs långgivare från andra medlemsstater som erbjuder bostadslån i staten i fråga, endast om dessa krav är förenliga med gemenskapsrätten.

Medlemsstaten uppmanas i så fall att anmäla dessa krav till kommissionen, så att den kan beakta dem i samband med den kontroll som avses i artikel 6.

*Artikel 5*

**Register upprättat av kommissionen**

Kommissionen kommer att upprätta ett centralt register över långgivare som erbjuder bostadslån med angivande av om dessa anslutit sig till koden eller inte.

*Artikel 6*

**Kontroll från kommissionens sida**

Kommissionen kommer att kontrollera hur rekommendationen följs.

Två år efter antagandet kommer den att utvärdera rekommendationens verkan. Utvärderingen skall bygga på de egna kontrollerna, de årliga rapporterna från de europeiska sammanslutningarna på kreditområdet och övrigt tillgänglig information.

*Artikel 7*

**Slutbestämmelser**

Medlemsstaterna och långgivare som erbjuder bostadslån i gemenskapen, oavsett om de tillhör en av de sammanslutningar som har deltagit i förhandlingarna om koden eller inte, uppmanas att rätta sig efter denna rekommendation senast den 30 september 2002.

*Artikel 8*

**Adressater**

Denna rekommendation riktar sig till medlemsstaterna.

Utfärdad i Bryssel den 1 mars 2001.

*På kommissionens vägnar*

Frederik BOLKESTEIN

*Ledamot av kommissionen*

## BILAGA I

Inledande information om bostadslån bör omfatta eller åtföljas av följande uppgifter i samma format som den övriga informationen:

**A. Långgivare:**

1. Långgivarens namn och adress.
2. Eventuell förmedlares namn och adress.

**B. Bostadslån:**

1. Syften för vilka bostadslånet får användas.
  2. Form av säkerhet.
  3. Beskrivning av vilka typer av bostadslån som står till buds, med kort beskrivning av skillnaderna mellan produkter med fast och rörlig ränta, och vad detta innebär för låntagaren.
  4. Typer av ränta – fast, rörlig och kombinationer av båda.
  5. Ungefärlig kostnad för låntagaren vid ett typiskt bostadslån.
  6. En redovisning av tilläggskostnader, som administrativa kostnader, försäkringskostnader, förmedlingskostnader m.m.
  7. Olika tillgängliga alternativ för återbetalning till långgivaren (med amorteringarnas antal, frekvens och belopp).
  8. Eventuell möjlighet till återbetalning i förtid (villkor).
  9. Eventuellt behov av fastighetsvärdering med angivande av värderingsman.
  10. Allmänna upplysningar om skattelättnad för ränta på bostadslån eller andra gällande offentliga förmåner, eller upplysning om var ytterligare rådgivning kan lämnas.
  11. Betänketidens längd, i förekommande fall.
  12. Bekräftelse om att långgivaren har anslutit sig till koden och upplysning om att texten finns att få hos denne.
-

## BILAGA II

## EU-FAKTABLAD FÖR BOSTADSLÅN

Detta faktablad ingår i "Frivillig uppförandekod för information vid bostadslån", som er långgivare kan lämna ett exemplar av

Innehåll	Beskrivning
<b>Inledningstext</b>	"Denna handling utgör inget rättsligt bindande erbjudande. Uppgifterna lämnas i god tro och återger noggrant det erbjudande långgivaren skulle lämna under nuvarande marknadsförhållanden på grundval av de upplysningar som har lämnats. Det bör dock påpekas att dessa uppgifter kan påverkas av ändrade marknadsförutsättningar. Att långgivaren lämnar dessa uppgifter medför ingen skyldighet för honom att bevilja krediten."
1. Långgivare	
2. Beskrivning av produkten	Detta avsnitt bör ägnas åt en kortfattad men tydlig beskrivning av produkten. Följande bör klargöras: Om det rör sig om ett fastighetshypotek eller annan vanligen använd säkerhet skall ställas. Om den erbjudna produkten är ett "stående lån" (varvid skulden skall betalas i sin helhet vid lånetidens utgång) eller ett amorteringslån (varvid räntor och amorteringar skall betalas under hela bostadslånets löptid). Om bostadslånets villkor är beroende av att låntagaren tillskjuter ett visst kapitalbelopp (eventuellt uttryckt i procent av fastighetens värde). Om villkoren för bostadslånet är beroende av garanti från tredje part bör detta tydligt anges.
3. Nominell ränta (ange typ av räntesats och den fastställda periodens längd)	Detta avsnitt bör ägnas åt information om det viktigaste villkoret för bostadslånet – räntesatsen. I förekommande fall bör beskrivningen närmare gå in på hur räntan kommer att variera med t.ex. omlägningsperioder, låsningsperioder och hithörande straffklausuler, marginaler inom vilka rörlig ränta kan variera m.m. Beskrivningen bör omfatta — besked om rörlig ränta är indexerad, och — i så fall närmare uppgifter om indexeringen.
4. Faktisk årsränta på grundval av nationella bestämmelser eller effektiv ränta, där så är tillämpligt	Om bestämmelse om faktisk årsränta saknas i nationell lagstiftning bör den effektiva räntan anges.
5. Kreditbeloppets storlek och valuta	
6. Bostadslånets löptid	
7. Antal betalningar och termin (kan variera)	
8. Belopp per avbetalning vid amorteringslån (kan variera)	
9. Vid stående lån: — Räntebelopp vid varje betalningstillfälle — Storleken på betalningarna till återbetalningsinstrumentet	Långgivaren bör redovisa (utifrån det konkreta fallet eller i form av ett exempel) a) beloppet vid varje regelbunden räntebetalning beroende på betalningstermin (se punkt 7), och b) storleken på betalningarna till återbetalningsinstrumentet, beroende på betalningstermin (se punkt 7). Där så behövs bör långgivaren varsla om att återbetalningsinstrumentet kanske inte täcker hela det lånade beloppet. Om långgivaren står för återbetalningsinstrumentet och detta ingår i erbjudandet bör det tydligt framgå om låneerbjudandet är beroende av att låntagaren går med på dessa villkor.

Innehåll	Beskrivning
10. Eventuella ytterligare engångskostnader	<p>En förteckning måste lämnas över engångskostnader som låntagaren måste betala då bostadslånet tas.</p> <p>Om dessa kostnader direkt eller indirekt kontrolleras av långivaren skall han göra en ungefärlig uppskattning av dem.</p> <p>I förekommande fall bör det klargöras om kostnaden skall betalas vare sig bostadslånet beviljas eller inte.</p> <p>Sådana kostnader kan till exempel vara</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— administrativa kostnader,</li> <li>— rättsliga arvoden,</li> <li>— kostnader för fastighetsvärderingen.</li> </ul> <p>Om ett erbjudande är beroende av att låntagaren tar dessa tjänster genom långivaren (förutsatt att detta är tillåtet enligt nationell lagstiftning) bör detta tydligt anges.</p>
11. Återkommande tilläggskostnader (ej innefattade under punkt 8)	<p>Denna förteckning bör till exempel innehålla</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— försäkring mot betalningsförmåga (arbetslöshet/dödsfall),</li> <li>— brandförsäkring,</li> <li>— fastighets- och lösöresförsäkring.</li> </ul> <p>Om ett erbjudande är beroende av att låntagaren tar dessa tjänster genom långivaren (förutsatt att det är tillåtet enligt nationell lagstiftning) bör detta tydligt anges.</p>
12. Återbetalning i förtid	<p>Långivaren bör ge en hänvisning om</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— möjlighet till och villkor för återbetalning i förtid.</li> <li>— angivande av eventuella tilläggsavgifter.</li> </ul> <p>Om det inte går att närmare ange avgiften på detta stadium, bör en hänvisning lämnas om att en avgift som helt täcker långivarens kostnader vid avveckling av transaktionen kan komma att utgå.</p>
13. Klagomål	<p>Namn, adress och telefonnummer till kontaktpunkt.</p>
14. Amorteringsplan (exempel)	<p>Långivaren bör lämna ett exempel på en fullständig amorteringsplan med åtminstone följande uppgifter:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Månads- eller kvartalsbetalningar (om så är fallet) under det första året.</li> <li>— Därefter årsbelopp under hela lånets löptid.</li> </ul> <p>Planen bör innehålla uppgifter om</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— återbetalt kapitalbelopp,</li> <li>— räntebelopp,</li> <li>— utestående kapital,</li> <li>— belopp för varje avbetalning,</li> <li>— summan av räntor och amorteringar.</li> </ul> <p>Det bör tydligt anges att planen enbart är ett exempel och att avvikelser kan ske t.ex. om det erbjudna bostadslånet löper med rörlig ränta.</p>
15. Förpliktelse att föra bank- och lånekonto hos långivaren	