

SV

SV

SV



EUROPEISKA KOMMISSIONEN

Bryssel den 31.3.2011
KOM(2011) 142 slutlig

2011/0062 (COD)

Förslag till

EUROPAPARLAMENTETS OCH RÅDETS DIREKTIV

om bostadslåneavtal

(Text av betydelse för ESS)

SEK(2011) 355 slutlig
SEK(2011) 356 slutlig
SEK(2011) 357 slutlig

MOTIVERING

1. BAKGRUND

Motiv och syfte

Detta förslag ska ses mot bakgrund av finanskrisen och arbetet med att skapa en inre marknad för hypotekslån.

Finanskrisen har fått stora konsekvenser för EU:s befolkning. En faktor som i hög grad bidrog till krisen var visserligen den ökade värdepapperiseringen som gjorde att kreditgivarna¹ kunde föra över riskerna i sina låneportföljer till investerarna, men det var i första hand konsumenterna som drabbades. Många har tappat förtroendet för finanssektorn och vissa metoder för kreditgivning som florerade tidigare får nu direkta återverkningar.² Eftersom låntagare får allt svårare att klara av sina lån har antalet betalningsförsummelser och utmätningar ökat. Ett viktigt inslag i arbetet med att reformera finanssektorn är därför att vidta åtgärder för att motverka oansvarig utlåning och oansvarigt låntagande.

Kommissionen genomför sedan flera år tillbaka en genomgripande översyn av bolånemarknaderna inom EU för att sörja för en effektivt fungerande inre marknad. I *Vitbok om integreringen av marknaden för hypotekslån i EU*³ har områden med direkt relevans för en ansvarsfull utlåning och ett ansvarsfullt låntagande (t.ex. information innan avtal ingås, rådgivning, kreditprövning, förtidsåterbetalning och kreditförmedling) redan ringats in som områden där det finns hinder för en effektivt fungerande inre marknad. De hindrar bedrivandet av affärsverksamhet i en annan medlemsstat eller ökar kostnaderna för detta och innebär nackdelar för konsumenterna i form av lägre förtroende, högre kostnader och minskad rörlighet, både på nationell och på gränsöverskridande nivå. Med beaktande av de problem som har kommit i dagen genom finanskrisen och mot bakgrund av ansträngningarna för att säkerställa en effektiv och konkurrenskraftig inre marknad har kommissionen utfäst sig att lägga fram förslag till åtgärder för en ansvarsfull utlåning och ett ansvarsfullt låntagande samt en säker ram för kreditförmedling.⁴ Förslaget har därför två syften: För det första att skapa en effektiv och konkurrenskraftig inre marknad för konsumenter, kreditgivare och kreditförmedlare med en hög skyddsnivå, detta genom att främja konsumenternas förtroende, kundrörlighet, kreditgivares och kreditförmedlares gränsöverskridande verksamhet samt lika konkurrensvillkor. Samtidigt ska fundamentala rättigheter respekteras, särskilt rätten till skydd av personuppgifter som föreskrivs i *Europeiska unionens stadga om grundläggande rättigheter*. För det andra att främja finansiell stabilitet genom att sörja för ansvarsfullt fungerande marknader för hypotekslån.

Allmän bakgrund

¹ Med kreditgivare avses kreditinstitut och andra institut.

² T.ex. utlåning i utländsk valuta, hypotekslån där låntagaren lämnar en försäkran om storleken på sin inkomst.

³ KOM(2007) 807, 18.12.2007.

⁴ *Främja återhämtning i Europa*, KOM(2009) 114, 4.3.2009.

EU:s hypotekslånemarknad är omfattande. Under 2008 uppgick de utestående hypotekslånen i EU-27 till totalt nära 6 biljoner euro eller omkring 50 % av EU:s BNP.⁵ EU:s hypotekslånemarknad är även av största betydelse för de miljoner européer som nu betalar tillbaka på ett hypotekslån och för dem som vill köpa en bostad. Att teckna ett hypotekslån är ett av de viktigaste ekonomiska besluten i en människas liv och innebär att man binds upp för kanske tiotals år framåt.

Hushållens skuldsättning ökar i hela Europa. Detta är emellertid inte i sig ett tecken på att utlåningen och låntagandet varit oansvarigt så länge skulderna kan bäras och återbetalas. Statistiken visar emellertid att man i tilltagande grad får problem med just detta, vilket har lett till att antalet betalningsförsummelser och utmätningar har ökat. Andra faktorer än oansvarig utlåning och oansvarigt låntagande kan visserligen inverka på dessa siffror, t.ex. den allmänna konjunkturedgången, men statistiken kombinerat med kvalitativa uppgifter som lämnats av berörda parter samt empiriska belägg från hela Europa visar att detta inte bara är ett konjunkturbetingat problem eller begränsat till några få medlemsstater, utan snarare en realitet i hela EU.

Vid beslutet om att bevilja ett hypotekslån och vid låntagarens slutliga val av låneprodukt inverkar en rad olika faktorer, vilket även gäller för låntagarens förmåga att betala tillbaka lånet. Hit hör bl.a. det ekonomiska klimatet, skillnader i synen på informationsbehov, intressekonflikter, luckor och inkonsekvenser i lagstiftningen samt andra faktorer som låntagarens förmåga att förstå finansiell information och hypoteksfinansieringsstrategier. Dessa andra faktorer spelar visserligen en klar roll, men faktum kvarstår att vissa marknadsaktörers oansvariga beteende har bidragit till en bostadsbubbla och har varit en av de största orsakerna till finanskrisen. Det står därför klart att åtgärder för att motverka oansvarig utlåning och oansvarigt låntagande måste vidtas för att de omständigheter som ledde fram till den nuvarande finanskrisen inte ska återupprepas.

Gällande bestämmelser

Vilseledande reklam regleras genom Europaparlamentets och rådets direktiv 2006/114/EG av den 12 december 2006 om vilseledande och jämförande reklam⁶, som gäller förhållandet mellan näringsidkare, samt Europaparlamentets och rådets direktiv 2005/29/EG av den 11 maj 2005 om otillbörliga affärsmetoder som tillämpas av näringsidkare gentemot konsumenterna på den inre marknaden⁷. Genom dessa regler beaktas emellertid inte de särskilda egenskaper som utmärker hypotekslån och inte heller konsumenternas behov av att kunna jämföra reklamerbjudanden.

Oskäligen villkor i konsumentavtal regleras genom rådets direktiv 93/13/EEG av den 5 april 1993 om oskäligen villkor i konsumentavtal⁸, där begreppet ”god sed” införs för att förebygga betydande obalanser i fråga om konsumenters och näringsidkares rättigheter och skyldigheter. Utöver detta allmänna krav finns det i direktivet en lista över exempel på villkor som kan betraktas som oskäligen. De egenskaper som utmärker hypotekslån beaktas dock inte i dessa regler. Information före teckning av hypotekslån behandlas i ett Europaavtal om en frivillig uppförandekod för information före avtalsteckning vid bostadslån (nedan kallad

⁵ *Hypostat 2008: A review of Europe's Mortgage and Housing Markets*, European Mortgage Federation, november 2009, s. 7, 70 och 71.

⁶ EUT L 376, 27.12.2006, s. 21.

⁷ EUT L 149, 11.6.2005, s. 22.

⁸ EGT L 95, 21.4.1993, s. 29.

uppförandekoden) från mars 2001⁹. Uppförandekoden godkändes av kommissionen i rekommendation 2001/193/EG av den 1 mars 2001 om förhandsinformation som skall lämnas av långivare som erbjuder bostadslån¹⁰. Syftet med koden var att fastställa vilken allmän information som ska lämnas till konsumenten samt införa ett standardiserat EU-faktablad som konsumenterna kan använda för att jämföra bostadslån både inom landet och utomlands. Uppförandekoden har dock inte genomförts på ett konsekvent och optimalt sätt.

En rad medlemsstater tillämpar vissa bestämmelser i Europaparlamentets och rådets direktiv 2008/48/EG av den 23 april 2008 om konsumentkreditavtal (konsumentkreditdirektivet)¹¹ på hypotekslån. Det direktivet omfattar konsumentkrediter från 200 euro upp till 75 000 euro och reglerar reklam, information som ska lämnas innan avtal ingås och i avtalet, kreditprovning, förklaringar som konsumenten behöver samt upplysningskrav för kreditförmedlare. Direktivet omfattar inte hypotekslån eller andra lån med jämförbar säkerhet för köp av egendom eller lån för renovering som överskrider 75 000 euro.

Kreditinstitut regleras genom Europaparlamentets och rådets direktiv 2006/48/EG av den 14 juni 2006 om rätten att starta och driva verksamhet i kreditinstitut och det direktivets bestämmelser om auktorisering, registrering och tillsyn¹². För andra institut än kreditinstitut som tillhandahåller hypotekslån eller för kreditförmedlare finns det inga sådana bestämmelser på EU-nivå.

Förenlighet med Europeiska unionens politik och mål på andra områden

Förslagets mål är förenliga med unionens politik och mål. I fördraget föreskrivs om åtgärder för att säkerställa upprättandet av en fungerande inre marknad med ett starkt konsumentskydd och friheten att tillhandahålla tjänster. En sådan marknad för bostadslån är långt ifrån fullbordad, eftersom det finns en rad hinder för ett fritt tillhandahållande av tjänster.

Förslaget är också förenligt med och kompletterar annan EU-lagstiftning och EU-politik, särskilt i fråga om konsumentskydd och tillsyn. Konsumentkreditdirektivet¹³ antogs 2008 i syfte att stärka konsumentskyddet och underlätta integrationen på marknaden för konsumentkrediter. Det här förslaget kompletterar konsumentkreditdirektivet genom att en liknande ram skapas för hypotekslån. Förslaget utgår i hög grad från konsumentkreditdirektivets bestämmelser om bedrivande av affärsverksamhet, men de egenskaper som särskilt kännetecknar hypotekslån har beaktats där detta är lämpligt, t.ex. genom att riskvarningar införs i bestämmelserna om den information som ska lämnas innan avtal ingås och genom skärpta bestämmelser om kreditprovning. I förslaget beaktas även att vissa medlemsstater redan beslutat tillämpa vissa bestämmelser i konsumentkreditdirektivet på hypotekslån. Därutöver kommer de planerade eller pågående ändringarna av reglerna om banktillsyn, t.ex. när det gäller kapitalkrav och värdepapperisering, att direkt inverka på bankernas kreditgivning. Detta förslag kompletterar arbetet på tillsynssidan genom att det fokuserar på att säkerställa att affärsverksamheten bedrivs på ett ansvarsfullt sätt och att det finns ett regelverk för alla aktörer i utlåningskedjan. Dessa initiativ bör i samverkan bidra till en lägre kreditrisknivå och ökad finansiell stabilitet.

⁹ *European Agreement on a voluntary Code of Conduct on pre-contractual information for home loan*, 5.3.2001.

¹⁰ EGT L 69, 10.3.2001, s. 25.

¹¹ EUT L 133, 22.5.2008, s. 66.

¹² EUT L 177, 30.6.2006, s. 1.

¹³ Direktiv 2008/48/EG om konsumentkreditavtal, 23.4.2008.

2. SAMRÅD MED BERÖRDA PARTER OCH KONSEKVENSANALYS

Samråd med berörda parter

Metoder, målsektorer och deltagarnas allmänna profil

Kommissionen har under de senaste åren grundligt undersökt hypotekslånemarknaderna i EU, vilket mynnade ut i vitboken om integreringen av marknaden för hypotekslån i EU¹⁴. Vitboken och det omfattande samråd som ledde fram till denna utgör en integrerad del av det förberedande arbetet med detta initiativ för en ansvarsfull utlåning och ett ansvarsfullt låntagande.

Mot bakgrund av detta och i ljuset av finanskrisen inledde kommissionen ett offentligt samråd för att få bättre kännedom om de frågor som berör detta område. Kommissionen har också under hela processen hållit en rad möten med företrädare för medlemsstaterna, kreditgivare, kreditförmedlare, fackföreningar och konsumentorganisationer. Europaparlamentet och Europeiska ekonomiska och sociala kommittén har antagit flera betänkanden som rör dessa frågor. Kommissionen har samrått med Europeiska datatillsynsmannen beträffande skyddet för konsumenternas personuppgifter. Dessutom har kommissionen beaktat den omfattande forskning som genomförts på andra håll, som inom OECD och Världsbanken.

Sammanfattning av svaren och av hur de har beaktats

Vid det omfattande samrådet framfördes en rad viktiga budskap. För det första menar man inom bankväsendet att det i EU inte förekommer en oansvarig utlåning i samma utsträckning som i USA och att det därför inte behövs något ingripande från EU:s sida. Även om problemen på EU:s hypotekslånemarknader inte har varit så utbredda som i USA har dock liknande brister kunnat fastställas i EU:s marknadsreglering. Det saknas exempelvis en verksam lagstiftning för vissa aktörer, och brister finns i lagstiftningen om marknadsföring och försäljning av hypotekslån. För det andra stöder företrädare för konsumenterna ett initiativ som säkerställer ett starkt konsumentskydd och kan förebygga överskuldssättning. De ställer sig också bakom åtgärder som gör att konsumenterna kan jämföra erbjudanden och att konsumenterna får förtroende för de aktörer som de gör affärer med. De stöder ett förslag på EU-nivå som innebär att endast minimistandarder införs och medlemsstaterna får utrymme att stärka konsumentskyddet i enlighet med lokala omständigheter och kulturella förutsättningar. För det tredje framför vissa berörda parter att det skulle vara lämpligare att åtgärder vidtas på nationell nivå i stället för på EU-nivå i och med att den nuvarande marknaden för gränsöverskridande hypotekslån är relativt liten. Överlag ställde man sig bland berörda parter bakom EU-åtgärder på tre punkter, nämligen skyldigheten att göra en kreditprövning, nödvändigheten av klar, begriplig och jämförbar information innan avtal ingås och nödvändigheten av att se till att alla aktörer på lånemarknaden omfattas av ändamålsenlig lagstiftning och tillsyn.

Den inhämtade informationen har bekräftat att EU-åtgärder bör vidtas för ansvarsfulla hypotekslån och den har i stor utsträckning bidragit till utformningen av direktivet och dess prioriteringar.

Extern experthjälp

¹⁴ KOM(2007) 807, 18.12.2007.

Som underlag har kommissionen också haft en rad studier och rapporter på området, bl.a. London Economics studie om den roll som andra tillhandahållare än kreditinstitut spelar och hur de reglerats på EU:s hypoteksmarknader (december 2008), Europe Economics studie om kreditförmedlare på den inre marknaden (januari 2009), rapporten från expertgruppen om kredithistorik (juni 2009), OPTEM:s rapport om konsumentundersökningen angående ett eventuellt nytt format och innehåll i fråga om det standardiserade EU-faktabladet om bostadslån (oktober 2009) samt London Economics studie om kostnaderna och nyttan med olika politiska alternativ i fråga om hypotekslån (mars 2011).

Konsekvensanalys

Kommissionen har genomfört en konsekvensanalys.

I konsekvensanalysen kartlades en rad problem på EU:s hypoteksmarknader som är kopplade till en oansvarig utlåning och oansvarigt låntagande innan avtal ingås och där identifierades ett potentiellt utrymme för oansvarigt handlande av kreditförmedlare och andra tillhandahållare än kreditinstitut. Orsaken till dessa problem är marknadsmisslyckanden och en bristfällig reglering samt andra faktorer som det allmänna ekonomiska klimatet och det förhållandet att många konsumenter har svårt att förstå finansiell information. I skedet innan avtal tecknas har följande problem identifierats: Reklammaterial kan inte jämföras, är obalanserat, ofullständigt och otydligt. Vidare att den information som lämnas innan avtal tecknas är otillräcklig, inte lämnas i tid, är komplicerad, inte kan jämföras och är otydlig. Slutligen att rådgivningen inte är ändamålsenlig och lämplighets- och kreditprövningar är otillfredsställande. Andra problem som har förts fram är att systemen för godkännande, registrering och övervakning är ineffektiva, motstridiga eller helt saknas för kreditförmedlare och andra tillhandahållare av hypotekslån än kreditinstitut. De identifierade problemen kan få avsevärda makroekonomiska spridningseffekter, leda till nackdelar för konsumenterna, fungera som ekonomiska eller rättsliga hinder för gränsöverskridande verksamhet och skapa ojämlika konkurrensvillkor mellan aktörerna.

I konsekvensanalysen beaktas ett antal politiska alternativ för varje problemområde, bl.a. alternativet att inte agera alls, principbaserade regler och mer detaljerade eller specifika EU-regler. Vidare undersöks det vilket instrument – självreglering, direktiv, förordning, meddelande eller rekommendation – som är lämpligast som åtgärd.

Slutsatsen är att det krävs ett paket med prioriterade politiska åtgärder för att säkerställa utlåning och låntagande på ett ansvarsfullt sätt i hela EU, och att det lämpligaste instrumentet är ett direktiv.

De åtgärder som föredras enligt konsekvensanalysen bör leda till stora förbättringar genom att minska skador för konsumenterna. De kommer att öka konsumenternas förtroende för kreditgivare, kreditförmedlare och hypotekslåneprodukter och de kommer att minska sannolikheten för att konsumenterna köper en produkt som de inte har råd med, något som kan leda till överskuldssättning, betalningsförsummelser och i slutänden utmätning. Den starka positiva effekten på konsumenternas förtroende väntas också stärka efterfrågan på hypotekslåneprodukter och stimulera konsumenternas rörlighet både på nationell och (även om detta sker i mindre grad) på gränsöverskridande nivå. Vissa av de utvalda åtgärderna kommer inte att innebära några större förändringar för marknadsaktörernas verksamhet på utbudssidan i ett antal medlemsstater där liknande skyldigheter redan finns. De åtgärder som föredras påverkar dock i betydande utsträckning kreditgivarnas och kreditförmedlarnas gränsöverskridande verksamhet. Åtgärderna kommer att främja gränsöverskridande

verksamhet genom att nya affärsmöjligheter öppnas och skal- och diversifieringsfördelar kan uppnås. Detta kommer att få positiva effekter för både marknadsaktörer och konsumenter. Om utländska kreditgivare och kreditförmedlare kommer in på marknaden bör detta leda till ökad konkurrens och därmed till ett större utbud av låneprodukter för konsumenterna och eventuellt till och med till något lägre priser. De politiska åtgärder som föredras kommer även att innebära kostnader för kreditgivare och kreditförmedlare. Dessa kostnader kommer dock att vara begränsade bl.a. därför att flera av åtgärderna redan har införts i flera medlemsstater, många av åtgärderna redan är allmän praxis i stora delar av branschen och att omfattande synergieffekter väntas mellan de olika politiska åtgärderna. De beräknade totala vinsterna med åtgärds paketet uppgår till 1 272–1 931 miljoner euro. De totala engångskostnaderna beräknas uppgå till 383–621 miljoner euro och de löpande kostnaderna till 268–330 miljoner euro.

De olika politiska åtgärderna och deras konsekvenser för berörda parter diskuteras utförligt i konsekvensanalysen.

3. RÄTTSLIGA ASPEKTER

Rättslig grund

Artikel 114 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt.

Subsidiaritetsprincipen

Subsidiaritetsprincipen är tillämplig eftersom förslaget inte avser ett område där unionen är ensam behörig.

Målen för den föreslagna åtgärden kan inte i tillräcklig utsträckning uppnås av medlemsstaterna, och kan därför på grund av åtgärdens omfattning och verkningar bättre uppnås på unionsnivå av följande skäl:

I fördraget föreskrivs om åtgärder för att säkerställa upprättandet av en fungerande inre marknad med ett starkt konsumentskydd och fritt tillhandahållande av tjänster. En sådan marknad för bostadslån är långt ifrån fullbordad, eftersom det finns en rad hinder för ett fritt tillhandahållande av tjänster och skapandet av en inre marknad. Dessa hinder hämmar verksamheten över nationsgränserna på både utbuds- och efterfrågesidan och minskar därigenom konkurrensen. Kreditgivarna blir på så vis eventuellt mindre effektiva än de hade kunnat vara och låntagarna löper risk att drabbas av nackdelar.

Faktorer som förhindrar affärsverksamhet eller ökar kostnaderna för att göra affärer i en annan medlemsstat jämfört med kostnaderna för inhemska aktörer kan åtgärdas genom lämpliga politiska initiativ från EU:s sida. Vissa av de identifierade problemen kan öka kostnaderna för hypotekslån för inhemska aktörer eller hindra dem från att bedriva affärsverksamhet. För kreditgivare som vill bedriva verksamhet över nationsgränserna uppstår emellertid högre kostnader när de träder in på marknaden, vilket kan verka avskräckande på nya aktörer och därmed hämma konkurrensen.

På en konkurrenskraftig och effektivt fungerande inre marknad med ett starkt konsumentskydd söker konsumenterna efter den produkt som bäst passar deras behov, i det egna landet eller i en annan medlemsstat. Konsumenterna i EU fortsätter dock att i övervägande utsträckning teckna sina hypotekslån lokalt. Detta beror bl.a. på att

konsumenterna inte känner till vad som erbjuds på annat håll och att de har lågt förtroende på grund av otillräcklig eller dålig information, fruktan för att de inte ska kunna hävda sina rättigheter eller bristfälligt rättskydd om något går fel.

Finansiell integration och finansiell stabilitet är två mål som ömsesidigt stärker varandra och verkar på nationell nivå, men som i avgörande grad är beroende av vissa mål som bara kan uppnås på EU-nivå. Som den senaste finanskrisen har visat kan effekterna av en oansvarig utlåning i ett land snabbt sprida sig till andra länder bl.a. på grund av vissa bankkoncerners internationella närvaro samt värdepapperiserade riskers internationella karaktär. Detta direktiv är inriktat på samverkan mellan kreditgivare/kreditförmedlare och privatpersoner. Oansvarig utlåning och oansvarigt låntagande var några av de faktorer som förorsakade finanskrisen och i hög grad bidrog till turbulensen på finansmarknaderna. De föreslagna bestämmelserna bör säkerställa att hypotekslån i hela EU tecknas på ett ansvarsfullt sätt och främja den finansiella, ekonomiska och sociala stabiliteten i EU.

Att en inre marknad för hypotekslån skapas med ett starkt konsumentskydd samt att tillhandahållandet att tjänster underlättas i hela EU stämmer helt överens med fördraget. Åtgärder som bara vidtas på nationell nivå leder sannolikt till disparata regler, vilket kan undergräva eller skapa nya hinder för den inre marknadens funktion och medföra att konsumentskyddet är olika starkt i olika delar av EU. Gemensamma standarder på EU-nivå såsom föreslås här bör främja en effektiv och konkurrenskraftig inre marknad med ett starkt konsumentskydd. Sådana standarder är dessutom mycket viktiga för att säkerställa att lärdomar dras av bolånekrisen och att en sådan finanskris inte uppstår igen i framtiden.

Förslaget är sålunda förenligt med subsidiaritetsprincipen.

Proportionalitetsprincipen

Förslaget är förenligt med proportionalitetsprincipen av följande skäl:

Förslaget går inte utöver vad som är nödvändigt för att uppnå målen. Det reglerar inte alla aspekter av utlåning och låntagande utan är inriktat på vissa centrala delar av hypotekslånetransaktionen.

Samtliga bestämmelser i förslaget har testats beträffande proportionalitet och varit föremål för intensivt samråd för att säkerställa att regleringen blir lämplig och proportionell.

Med detta förslag kan genomförandeåtgärder eller tekniska standarder antas i ett senare skede, om särskilda frågor kräver mer detaljerad teknisk vägledning eller förtydliganden.

Den 23 september 2009 antog kommissionen ett förslag till förordning om inrättande av en europeisk bankmyndighet, en förordning om inrättande av en europeisk försäkrings- och tjänstepensionsmyndighet och en förordning om inrättande av en europeisk värdepappers- och marknadsmyndighet.¹⁵ I detta sammanhang vill kommissionen påminna om sitt uttalande avseende artiklarna 290 och 291 i EUF-fördraget i samband med antagandet av förordningarna om inrättande av de europeiska tillsynsmyndigheterna: "När det gäller processen för antagande av regleringsstandarder framhåller kommissionen den unika karaktären hos sektorn för finansiella tjänster, i enlighet med Lamfalussy-strukturen och uttryckligen erkänd i förklaring 39 i EUF-fördraget. Emellertid hyser kommissionen allvarliga

¹⁵ http://ec.europa.eu/internal_market/finances/committees/index_en.htm#package

tvivel huruvida begränsningarna av dess roll vid antagandet av delegerade akter och genomförandeåtgärder är i linje med artiklarna 290 och 291 i EUF-fördraget.”

Val av regleringsform

Föreslagen regleringsform: direktiv.

Övriga regleringsformer skulle vara olämpliga av följande skäl:

En fullständig harmonisering är inte alltid nödvändig eller lämplig. Bostadsmarknadernas och hypotekslånemarknadernas struktur ser t.ex. olika ut i olika delar av EU och produkterna och ersättningssystemen varierar också. EU:s åtgärder måste vara tillräckligt ingående för att vara effektiva men också tillräckligt flexibla för ta hänsyn till mångfalden inom EU. Ett direktiv ger en viss grad av flexibilitet i fråga om harmoniseringsnivån. Sådana målinriktade bestämmelser innebär att den mångfald som kännetecknar hypotekslånemarknaderna i EU kan beaktas.

Det rekommenderas att ett direktiv används som rättsinstrument för det föreslagna åtgärdspaketet.

4. BUDGETKONSEKVENSER

Frånsett de normala administrativa kostnaderna för att garantera att EU:s lagstiftning efterlevs kommer förslaget inte att påverka budgeten eftersom inga nya kommittéer inrättas och inga finansiella åtaganden görs.

5. ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Översyn/ändring/tidsbegränsning

Förslaget innehåller en bestämmelse om översyn.

Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES)

Den föreslagna rättsakten berör en EES-fråga och bör därför omfatta Europeiska ekonomiska samarbetsområdet.

Närmare redogörelse för förslaget

Följande korta sammanfattning syftar till att underlätta beslutsprocessen genom att redogöra för direktivets huvudinnehåll.

I artikel 1 (syfte) anges det att direktivet gäller hypotekslån till konsumenter och vissa krav på tillsyn och övervakning av kreditgivare och kreditförmedlare. Direktivet avser bostadsfastigheter och inte kommersiella fastigheter.

I artikel 2 (tillämpningsområde) fastställs direktivet tillämpningsområde. Direktivet omfattar kreditavtal för vilka det som säkerhet finns en inteckning eller en annan säkerhet, lån som syftar till att förvärva en äganderätt och vissa kreditavtal som syftar till att renovera en fastighet. Direktivet tillåter att medlemsstaterna utvidgar tillämpningsområdet till andra

mottagare som små eller medelstora företag eller till vissa transaktioner rörande kommersiella fastigheter.

I artikel 3 (definitioner) definieras de termer som används i direktivet. I största möjliga utsträckning har definitionerna anpassats till termerna i andra EU-texter, särskilt Europaparlamentets och rådets direktiv 2008/48/EG av den 23 april 2008 om konsumentkreditavtal och Europaparlamentets och rådets direktiv 2002/92/EG av den 9 december 2002 om försäkringsförmedling¹⁶. Med beaktande av detta direktivs särskilda beskaffenhet har dock vissa termer skräddarsyttts för det här förslaget.

I artikel 4 (behöriga myndigheter) föreskrivs det att medlemsstaterna ska utse behöriga myndigheter som ska se till att direktivet genomförs.

I artiklarna 5 (uppföranderegler vid tillhandahållande av konsumentkrediter) och 6 (minimikrav på kompetens) fastställs viktiga villkor för kreditgivare och kreditförmedlare för att säkerställa en hög grad av professionalism när hypotekslån tillhandahålls, bl.a. en skyldighet att tillvarata konsumentens intressen samt krav på lämpliga kunskaper och kompetens.

Genom artiklarna 7 (allmänna bestämmelser om reklam och marknadsföring) och 8 (standardinformation i reklam) införs allmänna principer för reklam- och marknadsföringsuppgifter och där fastställs form och innehåll för den information som ska ingå i reklam. Standardinformationen rör viktiga uppgifter om krediten och, när krediten som säkerhet har en in-teckning, en varning om konsekvenserna för konsumenten om denne inte fullgör sina förpliktelser i samband med kreditavtalet. Dessa bestämmelser kompletterar och bygger vidare på de skyldigheter som föreskrivs i Europaparlamentets och rådets direktiv 2005/29/EG av den 11 maj 2005 om otillbörliga affärsmetoder som tillämpas av näringsidkare gentemot konsumenter på den inre marknaden och om ändring av rådets direktiv 84/450/EEG och Europaparlamentets och rådets direktiv 97/7/EG, 98/27/EG och 2002/65/EG samt Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 2006/2004 (direktiv om otillbörliga affärsmetoder).

I artikel 9 (information som ska lämnas innan ett avtal ingås) föreskrivs att kreditgivare och kreditförmedlare alltid ska tillhandahålla allmän information om utbudet av kreditprodukter. Det införs också en skyldighet för kreditgivare och i förekommande fall för kreditförmedlare att ge konsumenten avpassad information på ett standardiserat EU-faktablad. Dessa krav motsvarar i allt väsentligt de frivilliga krav som fastställs i Europaavtalet om en frivillig uppförandekod för bostadslån. Innehållet och layouten i fråga om det standardiserade EU-faktabladet, som återfinns i bilaga II, har dock uppdaterats för att beakta resultaten av konsumenttesterna i de 27 medlemsstaterna.

I artikel 10 (informationskrav på kreditförmedlare) föreskrivs det att kreditförmedlare ska tillhandahålla konsumenten uppgifter om sin identitet, status och anknytning till kreditgivaren innan de förmedlar sina tjänster för att tydliggöra eventuella intressekonflikter.

Genom artikel 11 (tillräckliga förklaringar) införs en skyldighet för kreditgivare och kreditförmedlare att förklara erbjudet/erbjudna kreditavtal för konsumenten innan avtal ingås och att i samband med detta ta hänsyn till konsumentens kunskaper och erfarenheter av krediter.

¹⁶ EGT L 9, 15.1.2003, s. 3.

Artikel 12 (beräkning av den effektiva räntan) rör den huvudindikator som används för att jämföra hypotekslåneprodukter. För dessa hypotekslåneprodukter fastställs det att samma definition av effektiv ränta ska användas som i Europaparlamentets och rådets direktiv 2008/48/EG av den 23 april 2008 om konsumentkreditavtal. Närmare uppgifter om beräkningsmetoden återfinns i bilaga I och bestämmelser om ändring av metoden fastställs för att utvecklingen på marknaden ska kunna beaktas.

I artikel 13 (information om krediträntan) fastställs att konsumenten ska få information om krediträntan ändras.

I artikel 14 (skyldighet att bedöma konsumentens kreditvärdighet) föreskrivs det att kreditgivaren ska bedöma konsumentens utsikter att kunna återbetala krediten, med beaktande av konsumentens individuella situation och baserat på tillräckliga uppgifter. Där införs också en skyldighet för kreditgivaren att neka kredit vid negativt resultat av kreditprövningen.

Genom artikel 15 (konsumentens informationsskyldighet) införs kravet på ett ”ansvarsfullt låntagande”, dvs. att låntagaren måste lämna alla nödvändiga och korrekta uppgifter för att kreditprövningen ska kunna göras.

Genom artikel 16 (åtkomst till databaser) införs bestämmelser för att säkerställa att kreditgivare kan få icke-diskriminerande åtkomst till uppgifter från relevanta databaser.

I artikel 17 (rådgivningsstandarder) fastställs standarder för att säkerställa att det vid rådgivning står klart för låntagaren att det rör sig om rådgivning, utan att det införs någon skyldighet att tillhandahålla rådgivning. Ett krav införs på att ett tillräckligt stort antal kreditavtal på marknaden ska bedömas och att rådgivningen anpassas till långivarens profil.

I artikel 18 (förtidsåterbetalning) föreskrivs det att medlemsstaterna ska se till att konsumenten har rätt att återbetala sina skulder innan kreditavtalet löper ut, samtidigt som medlemsstaterna får fastställa villkor för hävdandet av denna rätt, förutsatt att dessa villkor inte är orimligt betungande.

I artiklarna 19–22 (om auktorisering, registrering och övervakning av kreditförmedlare) fastställs principerna för ett ramverk för tillsyn och övervakning av kreditförmedlare. Detta ramverk avser godkännande och registrering av kreditförmedlare, förutsatt att vissa krav på inledande av verksamhet alltid uppfylls, samt införandet av ett system med pass. Kraven gäller alla kreditförmedlare, oavsett om de är anknutna eller ej för att säkra en hög grad av professionalism inom branschen.

I artikel 23 (godkännande, registrering och övervakning av andra tillhandahållare än kreditinstitut) fastställs det att andra tillhandahållare än kreditinstitut ska vara godkända, registrerade och föremål för övervakning. På detta sätt bör det säkerställas att alla kreditgivare regleras och övervakas, oavsett om det rör sig om ett kreditinstitut eller ej.

I artikel 24 (sanktioner) föreskrivs det att medlemsstaterna ska sörja för att lämpliga administrativa åtgärder eller sanktioner kan vidtas vid bristande efterlevnad av direktivet.

I artikel 25 (mekanismer för tvistlösning) föreskrivs det att medlemsstaterna ska sörja för att organ för tvistlösning utanför domstol inrättas för att lösa tvister mellan kreditgivare och konsumenter och mellan kreditförmedlare och konsumenter.

I artiklarna 26–28 (delegerade akter) fastställs det vilka förfaranden som ska tillämpas för att vissa delar av direktivet ska kunna anpassas, preciseras eller uppdateras.

I artikel 29 (direktivets tvingande karaktär) och artikel 30 (införlivande) föreskrivs det att direktivet ska genomföras av medlemsstaterna och hur det ska genomföras.

I artikel 31 (översynsklausul) anges det att direktivet ska ses över efter fem år så att man kan göra en bedömning av om bestämmelserna är effektiva och ändamålsenliga i förhållande till uppställda mål.

Förslag till

EUROPAPARLAMENTETS OCH RÅDETS DIREKTIV

om bostadslåneavtal

(Text av betydelse för ESS)

EUROPAPARLAMENTET OCH EUROPEISKA UNIONENS RÅD HAR ANTAGIT
DETTA DIREKTIV

med beaktande av fördraget om Europeiska unionens funktionssätt, särskilt artikel 114,

med beaktande av Europeiska kommissionens förslag¹⁷,

efter översändande av utkastet till lagstiftningsakt till de nationella parlamenten¹⁸,

med beaktande av Europeiska ekonomiska och sociala kommitténs yttrande¹⁹,

med beaktande av Regionkommitténs yttrande²⁰,

med beaktande av Europeiska centralbankens yttrande²¹,

efter samråd med Europeiska datatillsynsmannen²²,

i enlighet med det ordinarie lagstiftningsförfarandet²³, och

av följande skäl:

- (1) I mars 2003 inledde kommissionen en process för att kartlägga och bedöma effekterna av hinder på den inre marknaden för bostadslåneavtal. Under 2007 antog den en vitbok om integreringen av marknaden för hypotekslån i EU²⁴. I vitboken angav kommissionen att den avser att genomföra en konsekvensanalys bl.a. av de politiska alternativen för information innan avtal ingås, kreditdatabaser, kreditvärdighet, effektiv ränta och rådgivning. Kommissionen har även inrättat en expertgrupp om kredithistorik för att bistå kommissionen vid utarbetandet av åtgärder för att förbättra

¹⁷ EUT C XX, XX, s. xx.

¹⁸ EUT C XX, XX, s. xx.

¹⁹ EUT C XX, XX, s. xx.

²⁰ EUT C XX, XX, s. xx.

²¹ EUT C XX, XX, s. xx.

²² EUT C XX, XX, s. xx.

²³ EUT C XX, XX, s. xx.

²⁴ KOM(2007) 807, 18.12.2007.

kredituppgifternas tillgänglighet, jämförbarhet och fullständighet. Därutöver har undersökningar inletts om den funktion som kreditförmedlare liksom andra tillhandahållare av bostadslåneavtal än kreditinstitut har och om deras verksamhet.

- (2) Enligt fördraget ska den inre marknaden omfatta ett område utan inre gränser, där fri rörlighet för varor och tjänster samt etableringsfrihet säkerställs. För att främja gränsöverskridande verksamhet och skapa en inre marknad för bostadslån är det mycket viktigt att en öppnare och effektivare kreditmarknad utvecklas på det området. Det råder avsevärda skillnader i lagstiftningen mellan de olika medlemsstaterna när det gäller affärsmetoderna för beviljande av bostadslån samt regleringen och övervakningen av kreditförmedlare och andra tillhandahållare av bostadslån än kreditinstitut. Dessa skillnader skapar hinder som hämmar verksamheten över nationsgränserna på utbuds- och efterfrågesidan och därmed minskar konkurrensen och urvalet på marknaden, vilket leder till ökade utlåningskostnader för tillhandahållarna och till och med hindrar dem från att bedriva verksamhet.
- (3) Finanskrisen har visat att ett oansvarigt beteende från marknadsaktörernas sida kan underminera det finansiella systemet och leda till ett bristande förtroende hos alla parter, i synnerhet konsumenterna, samt få allvarliga sociala och ekonomiska konsekvenser. Många konsumenter har tappat förtroendet för finanssektorn och låntagare har allt svårare att klara sina lån, vilket leder till att antalet betalningsförsummelser och tvångsförsäljningar ökar. Mot bakgrund av de problem som kommit i dagen under finanskrisen har kommissionen inom ramen för arbetet med att säkerställa en effektiv och konkurrenskraftig inre marknad lagt fram förslag till åtgärder avseende bostadslåneavtal. I detta ingår en tillförlitlig ram för kreditförmedling, i syfte att sörja för ansvarsfulla och tillförlitliga marknader i framtiden och återupprätta konsumenternas förtroende.²⁵
- (4) En rad problem på EU:s hypotekslånemarknader som gäller oansvarig utlåning och oansvarigt låntagande har identifierats i skedet innan avtal ingås, och där finns ett potentiellt utrymme för oansvarigt handlande av kreditförmedlare och andra tillhandahållare än kreditinstitut. Vissa problem handlade om att konsumenter tagit lån denominerade i utländsk valuta för att utnyttja en erbjuden ränta men utan att ha tillräckliga insikter i valutariskerna. Orsaken till problemen är marknadsmisslyckanden och en bristfällig reglering samt andra faktorer som det allmänna ekonomiska klimatet och svårigheter att förstå finansiell information. Andra problem är bland annat att systemen för godkännande, registrering och övervakning är ineffektiva, motstridiga eller att sådana saknas helt för kreditförmedlare och andra tillhandahållare av bostadslån än kreditinstitut. De identifierade problemen kan få avsevärda makroekonomiska spridningseffekter, leda till nackdelar för konsumenterna, fungera som ekonomiska eller rättsliga hinder för gränsöverskridande verksamhet och skapa ojämlika konkurrensvillkor mellan aktörerna.
- (5) För att underlätta utvecklingen av en väl fungerande inre marknad med ett starkt konsumentskydd när det gäller bostadslåneavtal måste en harmoniserad ram för unionen skapas på en rad områden. Det är vidare nödvändigt att införa harmoniserade standarder för att se till att konsumenter som söker efter bostadslån kan göra så i trygg

²⁵

Främja återhämtning i Europa, KOM(2009) 114, 4.3.2009.

förvisning om att de institut som de har att göra med agerar på ett professionellt och ansvarsfullt sätt.

- (6) Detta direktiv bör förbättra villkoren för upprättandet av den inre marknaden och dess funktion genom att medlemsstaternas lagstiftning tillnärmas och kvalitetsstandarder fastställs för vissa tjänster, särskilt i samband med kreditgivares och kreditförmedlares distribution och tillhandahållande av krediter. Om kvalitetsstandarder fastställs för tjänster i samband med att krediter tillhandahålls är det nödvändigt att även införa bestämmelser om godkännande och tillsyn.
- (7) På de områden som inte omfattas av detta direktiv bör det stå medlemsstaterna fritt att behålla eller införa andra nationella bestämmelser. Medlemsstaterna bör kunna behålla eller införa nationella bestämmelser på områden som avtalsrätt rörande kreditavtalens giltighet, fastighetsvärdering, fastighetsregistrering, information i samband med avtal, frågor efter det att avtal ingås och hantering av betalningsförsummelse.
- (8) Eftersom konsumenter och företag inte är i samma situation behöver de inte samma skyddsnivå. Trots att det är viktigt att säkerställa konsumenternas rättigheter genom att införa bestämmelser för vilka det inte går att avtala om undantag, är det rimligt att låta företag och organisationer ingå andra avtal. Detta direktiv bör därför vara tillämpligt på krediter som beviljas konsumenter. Medlemsstaterna bör dock ha möjlighet att utvidga tillämpningsområdet till fysiska eller juridiska personer som inte är konsumenter, särskilt mikroföretag enligt definitionen i kommissionens rekommendation 2003/361/EG av den 6 maj 2003 om definitionen av mikroföretag samt små och medelstora företag²⁶.
- (9) Syftet med detta direktiv är att se till att alla krediter som ges till konsumenter har en hög skyddsnivå. Det bör därför vara tillämpligt på krediter för vilka det som säkerhet finns en fastighet eller krediter som används för fastighetsförvärv i några medlemsstater och krediter för renovering av bostadsfastighet som inte omfattas av Europaparlamentets och rådets direktiv 2008/48/EG av den 23 april 2008 om konsumentkreditavtal och om upphävande av rådets direktiv 87/102/EEG²⁷, som föreskriver regler på unionsnivå för konsumentkreditavtal. Detta direktiv bör vidare inte vara tillämpligt på vissa typer av kreditavtal där krediten beviljas en arbetstagare av dennes arbetsgivare på särskilda villkor, vilket redan omfattas av direktiv 2008/48/EG.
- (10) Detta direktiv bör inte vara tillämpligt på vissa kreditavtal som senare ska återbetalas med avkastningen från försäljning av fast egendom och vars främsta mål är att underlätta förbrukning, t.ex. produkter för att frigöra kapital ("equity release") eller andra liknande specialiserade produkter. Sådana kreditavtal har särskilda egenskaper som inte omfattas av detta direktivs tillämpningsområde. Det är t.ex. inte relevant med en kreditprövning av låntagaren, eftersom kreditgivaren betalar låntagaren och inte omvänt. En sådan transaktion skulle bl.a. också kräva helt annan information innan avtal ingås. Andra produkter (t.ex. "home reversion", dvs. att man säljer (en del av) sin bostad men med rätt att bo kvar resten av livet) som har en funktion som är jämförbar med s.k. omvända hypotekslån eller "livslånga" hypotekslån innebär inte att kredit tillhandahålls och omfattas därmed inte av direktivets tillämpningsområde. Detta

²⁶ EUT L 124, 20.5.2003, s. 36.

²⁷ EUT L 133, 22.5.2008, s. 66.

direktiv bör dock vara tillämpligt på sådana lån med säkerhet som i första hand syftar till att underlätta köp av fast egendom, inklusive amorteringsfria lån eller lån som syftar till att tillhandahålla tillfällig finansiering mellan en försäljning av fast egendom och förvärvet av en annan.

- (11) För att det ska råda klarhet om rättsläget bör unionens ram för bostadslåneavtal stämma överens med och komplettera andra unionsakter, särskilt när det gäller konsumentskydd och tillsyn. Väsentliga definitioner av termer som ”konsument”, ”kreditgivare”, ”kreditförmedlare”, ”kreditavtal” och ”varaktigt medium” samt nyckelbegrepp som används i standardinformationen för att beteckna kreditens finansiella egenskaper, t.ex. konsumentens totala kostnader för krediten, det totala belopp som konsumenten ska betala, den effektiva räntan för krediten och krediträntan bör stämma överens med dem som används i direktiv 2008/48/EG, så att samma terminologi avser samma typ av förhållanden, oavsett om det rör sig om en konsumentkredit eller ett bostadslån. När detta direktiv införlivas bör medlemsstaterna därför se till att tillämpningen och tolkningen är konsekvent.
- (12) För att säkerställa en enhetlig ram för konsumenterna på kreditområdet och för att minimera den administrativa bördan för kreditgivare och kreditförmedlare bör grundstommen i detta direktiv följa strukturen i direktiv 2008/48/EG, särskilt när det gäller tanken att information i reklam för bostadslån bör ges till konsumenten med hjälp av ett illustrerande exempel, att han eller hon bör få detaljerad information i form av ett standardiserat faktablad innan avtal ingås, att konsumenten bör få de förklaringar som han eller hon behöver innan kreditavtalet ingås och att kreditgivaren bör bedöma konsumentens kreditvärdighet innan lån ges. På samma sätt bör det säkerställas att kreditgivare får icke-diskriminerande åtkomst till relevanta kreditdatabaser för att garantera lika villkor motsvarande bestämmelserna i direktiv 2008/48/EG. Detta direktiv bör i likhet med direktiv 2008/48/EG säkerställa lämplig godkännande, registrering och övervakning av alla kreditgivare som tillhandahåller bostadslån och det bör innehålla krav på att det inrättas tvistlösningsmekanismer utanför domstol och på tillgång till dessa.
- (13) Detta direktiv bör komplettera Europaparlamentets och rådets direktiv 2002/65/EG av den 23 september 2002 om distansförsäljning av finansiella tjänster till konsumenter och om ändring av rådets direktiv 90/619/EEG samt direktiven 97/7/EG och 98/27/EG²⁸. I detta krävs att konsumenten ska informeras om huruvida en ångerrätt föreligger och föreskrivs en ångerrätt. Enligt direktiv 2002/65/EG kan leverantören dock överlämna förhandsinformation efter det att avtal ingås, men detta vore olämpligt för bostadslåneavtal med tanke på konsumentens betydande ekonomiska förpliktelser. I likhet med vad som föreskrivs i rådets direktiv 85/577/EEG av den 20 december 1985 för att skydda konsumenten i de fall då avtal ingås utanför fasta affärslokaler (hemförsäljningsdirektivet)²⁹ bör konsumenterna vidare ha ångerrätt för bostadslåneavtal som ingåtts utanför fasta affärslokaler och de bör informeras om att de har denna rätt.
- (14) Samtidigt är det viktigt att beakta bostadslåneavtals särskilda egenskaper som motiverar ett annat tillvägagångssätt. Med tanke på de konsekvenser som ett bostadslåneavtal kan få för konsumenten och på avtalets beskaffenhet bör

²⁸ EGT L 271, 9.10.2002, s. 16.

²⁹ EGT L 372, 31.12.1985, s. 31.

reklammaterial och avpassad information innan avtal ingås innehålla särskilda riskvarningar, t.ex. om innebörden och följderna av att ställa en säkerhet. Med stöd av ett redan existerande frivilligt initiativ inom bolånebranschen bör man innan avtal ingås alltid tillhandahålla allmän information tillsammans med den avpassade informationen. Vidare är det motiverat med ett annorlunda tillvägagångssätt för att dra lärdom av finanskrisen och se till att långivningen sker på ett förnuftigt sätt. I detta hänseende bör bestämmelserna om kreditprövning skärpas jämfört med konsumentkrediter, kreditförmedlare bör ge mer precis information om sin status och sitt förhållande till kreditgivarna för att synliggöra potentiella intressekonflikter, och alla aktörer som är involverade vid upprättandet av bostadslåneavtal bör på ett ändamålsenligt sätt vara godkända, registrerade och föremål för övervakning.

- (15) Förmedlare arbetar ofta inte bara med kreditförmedling, utan förmedlar bl.a. även försäkringar eller tillhandahåller investeringstjänster. Detta direktiv bör därför även säkerställa en viss grad av överensstämmelse med Europaparlamentets och rådets direktiv 2002/92/EG av den 9 december 2002 om försäkringsförmedling³⁰ samt Europaparlamentets och rådets direktiv 2004/39/EG av den 21 april 2004 om marknader för finansiella instrument och om ändring av rådets direktiv 85/611/EEG och 93/6/EEG och Europaparlamentets och rådets direktiv 2000/12/EG samt upphävande av rådets direktiv 93/22/EEG³¹. I synnerhet tillsynskraven för förmedlare bör i stort stämma överens med direktiv 2002/92/EG för att underlätta processen med att etablera sig som kreditförmedlare och bedriva verksamhet över nationsgränser.
- (16) Det tillämpliga regelverket bör ge konsumenterna förtroende för att kreditgivare och kreditförmedlare tillvaratar konsumentens intresse. Kravet att säkra en hög grad av rättvisa, ärlighet och professionalism inom branschen är en viktig aspekt när det gäller att säkerställa ett sådant konsumentförtroende. Detta direktiv bör föreskriva att institutet ska visa att man besitter relevant kunskap och kompetens, men medlemsstaterna bör själva kunna införa eller behålla sådana krav på enskilda fysiska personer.
- (17) Kreditgivare och kreditförmedlare använder ofta reklam, som i allmänhet innehåller särskilda villkor, för att väcka konsumenternas intresse för en viss produkt. Konsumenterna bör därför skyddas mot otillbörlig eller vilseledande reklam och ha möjlighet att jämföra reklam. Det är nödvändigt med särskilda bestämmelser om reklam för bostadslåneavtal och om att en förteckning över uppgifter ska ingå i reklam- och marknadsföringsmaterial som riktar sig till konsumenter, så att de kan jämföra olika erbjudanden. Dessa bestämmelser måste beakta bostadslåneavtals särskilda egenskaper, t.ex. det förhållandet att konsumenten riskerar att förlora sin egendom om lånet inte betalas tillbaka. När det gäller reklam som inte innehåller någon information om kreditkostnaden bör medlemsstaterna i sin nationella lagstiftning kunna införa eller behålla krav på sådan information.
- (18) Reklam brukar fokusera på särskilt en eller flera produkter, men konsumenterna bör ha möjlighet att fatta sina beslut med full kännedom om alla kreditprodukter som erbjuds. I detta hänseende spelar den allmänna informationen en viktig roll för att upplysa konsumenten om det breda urval av produkter och tjänster som erbjuds av en viss kreditgivare eller kreditförmedlare och deras viktigaste egenskaper. Konsumenterna

³⁰ EGT L 9, 15.1.2003, s. 3.

³¹ EUT L 145, 30.4.2004, s. 1.

bör därför alltid ha tillgång till allmän information om de kreditprodukter som finns. De bör vidare få avpassad information i god tid innan kreditavtalet ingås så att de kan jämföra kreditprodukternas egenskaper och ta dessa under övervägande.

- (19) För att säkerställa lika konkurrensvillkor och för att konsumentens beslut ska baseras på uppgifterna om de kreditprodukter som erbjuds och inte på den distributionskanal genom vilken man får tillgång till dessa kreditprodukter bör konsumenterna få information om krediten, oavsett om de har direkt kontakt med en kreditgivare eller med en kreditförmedlare.
- (20) Genom kommissionens rekommendation 2001/193/EG om förhandsinformation som skall lämnas av långivare som erbjuder bostadslån³² godkändes den frivilliga uppförandekod som sammanslutningar och förbund som representerar kreditgivare och konsumenter kom överens om 2001 och som innehåller ett standardiserat EU-faktablad. Där ges information som är anpassad till låntagaren om det tillhandahållna kreditavtalet. Kommissionen förpliktade sig i sin rekommendation att övervaka hur uppförandekoden efterlevs och hur verksam den är, samt att överväga bindande lagstiftning om rekommendationen inte följs fullt ut. Uppgifter som kommissionen inhämtat har sedan visat att innehållet i EU-faktabladet och dess form måste revideras så att det blir tydligt och begripligt och innehåller all information som betraktas som relevant för konsumenterna. EU-faktabladets innehåll och utseende bör förbättras på det sätt som konstaterats vara nödvändigt vid konsumenttester i alla medlemsstater. Faktabladets struktur (i synnerhet rangordningen av den information som ges) bör revideras, texten bör vara mer lättläst och vissa avsnitt, t.ex. "nominell ränta" och "effektiv ränta" bör slås ihop och nya avsnitt, t.ex. "externt klagomålsförfarande" och "risker och varningar" bör läggas till.
- (21) För att säkerställa största möjliga öppenhet och förhindra missbruk till följd av eventuella intressekonflikter när konsumenterna anlitar kreditförmedlare bör kreditförmedlare åläggas viss informationsplikt innan de tillhandahåller sina tjänster. I denna informationsplikt bör det ingå att de informerar om sin identitet och sina förbindelser med kreditgivare, t.ex. om de överväger att använda produkter från många olika kreditgivare eller bara från ett mer begränsat antal kreditgivare. Kreditförmedlare som inte är knutna till en kreditgivare eller en grupp av kreditgivare bör dessutom informera konsumenterna om provision som den kreditgivare som de arbetar för ska betala och eventuella variationer inom denna provision.
- (22) Konsumenterna kan behöva ytterligare hjälp att välja vilket av de föreslagna kreditavtalen som bäst lämpar sig för just deras behov och ekonomiska situation. Kreditgivare och kreditförmedlare, om transaktionen sker via en sådan, bör ge sådan hjälp med de kreditprodukter som de erbjuder konsumenten. Relevant information och de föreslagna produkternas huvudsakliga egenskaper bör därför förklaras för konsumenterna på ett avpassat sätt så att konsumenterna kan förstå de konsekvenser som kreditprodukterna kan få för deras ekonomiska situation. Medlemsstaterna kan bestämma vid vilken tidpunkt och i vilken utsträckning som dessa förklaringar ska ges till konsumenten med beaktande av de särskilda förhållanden som råder vid krediterbjudandet, konsumentens behov av hjälp och de enskilda kreditprodukternas beskaffenhet.

³² EGT L 69, 10.3.2001, s. 25.

- (23) För att främja upprättandet av en väl fungerande inre marknad och garantera ett starkt konsumentskydd i hela unionen är det nödvändigt att säkerställa att uppgifter om den effektiva räntan kan jämföras inom hela unionen. Konsumentens sammanlagda kreditkostnad bör omfatta alla kostnader som konsumenten måste betala i samband med kreditavtalet, med undantag för notariatsavgifter. Den bör därför omfatta ränta, provision, skatter, avgifter till kreditförmedlare och alla andra avgifter samt kostnader för försäkring eller andra kompletterande produkter, om dessa krävs för att erhålla krediten på marknadsförda villkor. Eftersom den effektiva räntan endast kan anges med hjälp av ett exempel innan avtal ingås, bör exemplet i fråga vara representativt. Det bör därför stämma överens exempelvis med den genomsnittliga löptiden och det totala belopp som beviljats för den typ av kreditavtal som övervägs. Eftersom det är svårt att beräkna den effektiva räntan (t.ex. för krediter med rörlig ränta eller icke-standardiserad amortering) och för att kunna ge utrymme för produktinnovation kan tekniska regelstandarder användas för att ändra eller specificera metoden för att beräkna den effektiva räntan. I detta direktiv bör definitionen av effektiv ränta och beräkningsmetoden för denna vara densamma som i direktiv 2008/48/EG så att det blir enklare för konsumenterna att förstå och göra jämförelser. Dessa definitioner och metoder kan dock skilja sig åt i framtiden om direktiv 2008/48/EG ändras vid en senare tidpunkt. Medlemsstaterna kan behålla eller införa förbud mot ensidiga ändringar av krediträntan från kreditgivarens sida.
- (24) Vid en kreditprövning bör alla nödvändiga faktorer beaktas som kan påverka en konsumentens utsikter att återbetala lånet under dess löptid, inklusive men inte enbart konsumentens inkomst, regelbundna utgifter, kreditomdöme, kredithistorik, förmåga att klara ändrade räntesatser samt andra existerande kreditförpliktelser. Ytterligare bestämmelser kan bli nödvändiga för att precisera de olika element som kan beaktas vid en kreditprövning. Medlemsstaterna kan utfärda riktlinjer om vilka metoder och kriterier som ska användas vid bedömningen av en konsumentens kreditvärdighet, t.ex. genom att fastställa tak för belåningsgrad eller för förhållandet mellan lån och inkomst.
- (25) En negativ kreditprövning bör visa kreditgivaren att konsumenten inte har råd med krediten och att kreditgivaren följaktligen inte bör bevilja den. Ett sådant negativt resultat kan uppkomma av en mängd olika anledningar, bl.a. men inte bara efter en sökning i en databas eller ett negativt kreditomdöme. En kreditprövning med positivt resultat bör inte utgöra en skyldighet för kreditgivaren att ge kredit.
- (26) För att underlätta kreditprövningen bör konsumenten ge kreditgivaren eller kreditförmedlaren alla tillgängliga relevanta uppgifter om sin ekonomiska situation och personliga omständigheter. Konsumenten bör dock inte bestraffas om han eller hon inte har möjlighet att lämna vissa uppgifter eller bedömningar av hur den egna ekonomiska situationen kommer att utvecklas i framtiden. Om konsumenten medvetet lämnar ofullständiga eller felaktiga uppgifter bör medlemsstaterna ha möjlighet att fastställa lämpliga sanktioner.
- (27) Vid en kreditprövning är sökningar i en kreditdatabas till nytta. Några medlemsstater kräver att kreditgivare måste göra en kreditprövning på grundval av en sökning i relevant databas. Kreditgivare bör även ha möjlighet att söka i kreditdatabasen under lånets löptid för att kunna identifiera och uppskatta eventuella risker för betalningsförsummelse. Om det framgår att en sådan risk föreligger eller objektivt kan visas bör kreditgivaren ta kontakt med konsumenten för att diskutera olika alternativ

för att undvika en eventuell betalningsförsummelse, t.ex. en omläggning av lånet. Kreditgivaren bör under alla omständigheter inte överväga att dra in krediten utan att tillsammans med konsumenten först ha undersökt alla alternativ för att undvika en betalningsförsummelse. Kreditgivaren ska i förväg underrätta konsumenter om en kreditdatabas utnyttjas, enligt Europaparlamentets och rådets direktiv 95/46/EG av den 24 oktober 1995 om skydd för enskilda personer med avseende på behandling av personuppgifter och om det fria flödet av sådana uppgifter³³. Konsumenter ska också ha rätt att få tillgång till uppgifterna om dem i en sådan kreditdatabas, så att de i denna vid behov kan rätta, utplåna eller blockera personuppgifter om dem, om dessa är ofullständiga eller har behandlats på otillåtet sätt.

- (28) För att undvika en snedvridning av konkurrensen mellan kreditgivare bör alla kreditgivare (inklusive kreditinstitut eller andra tillhandahållare av bostadslåneavtal än kreditinstitut) tillförsäkras tillgång till alla privata eller offentliga databaser om konsumenterna på icke-diskriminerande villkor. Dessa villkor bör därför inte omfatta ett krav på att vara etablerad som kreditinstitut. Villkoren för tillgång, t.ex. kostnaderna för att få tillgång eller krav på att begära om uppgifter ska vara baserad på en kreditansökan, skulle vara fortsatt tillämpliga. Medlemsstaterna kan inom sina jurisdiktioner själva bestämma om kreditförmedlare också får tillgång till dessa databaser.
- (29) När ett beslut om att avslå en kreditansökan har fattats på grundval av uppgifter som inhämtats genom sökning i en databas eller därför att uppgifter saknas där, bör kreditgivaren informera konsumenten om detta, om namnet på den databas som utnyttjats och annat i direktiv 95/46/EG. På så sätt kan denne vid behov utöva sin rätt att vid behov rätta, utplåna eller blockera personuppgifter om sig i denna. Om ett beslut om att avslå en kreditansökan fattas utifrån ett automatiserat beslut eller systematiska metoder som kreditvärderingssystem, bör kreditgivaren informera konsumenten om detta och förklara skälen till beslutet och om hur konsumenten kan begära att det automatiserade beslutet omprövas manuellt. Kreditgivaren bör emellertid inte vara skyldig att ge sådan information om det är förbjudet enligt annan unionslagstiftning, exempelvis lagstiftning om penningtvätt eller finansiering av terrorism. Sådan information bör heller inte ges om det skulle strida mot allmän ordning eller säkerhet, som exempelvis att förebygga, utreda, upptäcka eller lagföra straffbara gärningar.
- (30) I detta direktiv behandlas användningen av personuppgifter i samband med kreditprövningen. För säkerställandet av att personuppgifter skyddas är direktiv 95/46/EG tillämpligt på behandlingen av uppgifter i samband med sådan prövning.
- (31) För att kunna förstå tjänstens beskaffenhet bör konsumenterna upplysas om vad som utgör en rekommendation om lämpliga kreditavtal som är anpassad för den konsumentens behov och ekonomiska situation ("rådgivning") och när denna tillhandahålls respektive inte tillhandahålls. De som tillhandahåller rådgivning bör följa allmänna standarder för att säkerställa att konsumenten erbjuds ett produktutbud som passar hans eller hennes behov och situation. Den tjänsten bör bygga på en opartisk och tillräckligt bred analys av de produkter som finns på marknaden och en noggrann undersökning av konsumentens ekonomiska situation, preferenser och

³³ EGT L 281, 23.11.1995, s. 31.

avsikter. En sådan bedömning bör bygga på aktuella uppgifter och rimliga antaganden om konsumentens levnadsförhållanden under lånets löptid. Medlemsstaterna får klargöra hur en viss produkt vid rådgivning bör bedömas som ändamålsenlig för en konsument.

- (32) En konsuments förmåga att återbetala sin kredit innan den förfallit till betalning enligt kreditavtalet kan spela en viktig roll för en främjad konkurrens på den inre marknaden och EU-medborgarnas fria rörlighet. Det föreligger dock stora skillnader mellan de nationella principerna och villkoren för konsumenternas återbetalningsförmåga och gällande villkor för en sådan förtidsåterbetalning. Med beaktande av mångfalden hypotekslånemekanismer och det breda produktutbudet är vissa standarder för förtidsåterbetalning av kredit väsentliga på unionsnivå för att säkerställa att konsumenterna har möjlighet att återbetala sina skulder innan de förfallit till betalning enligt kreditavtalet och att tillitsfullt söka efter de produkter som bäst passar deras behov. Medlemsstaterna bör därför, antingen genom lagstiftning eller med hjälp av avtalsklausuler, se till att konsumenterna har en lagstadgad eller avtalsenlig rätt till förtidsåterbetalning. Medlemsstaterna bör dock kunna fastställa villkoren för hävdandet av denna rätt. Dessa villkor kan innebära tidsbegränsningar för hävdandet av denna rätt, olika behandling alltefter typen av kreditränta (bunden eller rörlig), restriktioner för när rätten kan hävdas eller fastställande av eventuell ersättning till kreditgivaren. Medlemsstaterna kan också föreskriva att kreditgivaren ska ha rätt till skälig och objektivt motiverad ersättning för eventuella direkta kostnader för förtidsåterbetalningen av krediten. Om förtidsåterbetalningen då skulle infalla under en period där krediträntan är bunden, kan utövandet av denna rätt förenas med en särskild räntesats för konsumenten. En sådan särskild räntesats kan exempelvis tillämpas vid skilsmässa eller arbetslöshet. Om en medlemsstat väljer att fastställa sådana villkor, bör dessa inte innebära att det blir orimligt svårt eller betungande för konsumenten att hävda rätten.
- (33) Kreditförmedlare spelar en central roll vid förmedlingen av bostadslåneavtal i unionen, men det finns fortfarande stora skillnader mellan de nationella bestämmelserna om deras affärsverksamhet och övervakningen av kreditförmedlare, vilket skapar hinder för att starta och bedriva verksamhet som kreditförmedlare på den inre marknaden. Att kreditförmedlare inte fritt kan bedriva verksamhet i hela unionen gör att den inre marknaden för bostadslåneavtal inte fungerar väl. Med beaktande av den mångfald av olika typer av aktörer som arbetar med kreditförmedling är vissa standarder på unionsnivå väsentliga för att säkerställa en hög nivå av professionalism och service.
- (34) Kreditförmedlare bör registreras hos den behöriga myndigheten i den medlemsstat där de har sin hemvist eller sitt huvudkontor, under förutsättning att de har godkänts i enlighet med höga yrkeskrav på kompetens, godandel och skydd genom ansvarsförsäkring. För att främja konsumenternas förtroende för kreditförmedlare bör medlemsstaterna se till att godkända kreditförmedlare omfattas av löpande och grundlig övervakning av den behöriga myndigheten i deras hemmedlemsstat. Dessa krav bör gälla åtminstone på institutsnivå. Medlemsstaterna kan dock precisera om dessa krav på godkännande och efterföljande registrering gäller för de enskilda arbetstagarna hos kreditförmedlaren.
- (35) Kreditförmedlare som är godkända och registrerade bör tillåtas att bedriva verksamhet i andra medlemsstater i enlighet med principerna om etableringsfrihet och frihet att

tillhandahålla tjänster, under förutsättning att ett lämpligt anmälningsförfarande har följts de behöriga myndigheterna emellan. Även om medlemsstaterna beslutar att alla anställda hos kreditförmedlaren ska godkännas och registreras bör anmälan om avsikten att tillhandahålla tjänster avse kreditförmedlaren och inte den enskilda arbetstagaren.

- (36) För att säkerställa lika konkurrensvillkor mellan kreditgivare och främja finansiell stabilitet, och i avvaktan på ytterligare harmonisering, bör medlemsstaterna se till att lämpliga åtgärder vidtas för godkännande, registrering och övervakning av andra tillhandahållare av bostadslåneavtal än kreditinstitut. Med hänsyn till proportionalitetsprincipen bör det i detta direktiv inte fastställas närmare villkor för godkännande, registrering eller övervakning av kreditgivare som tillhandahåller sådana kreditavtal och inte är kreditinstitut i den mening som avses i Europaparlamentets och rådets direktiv 2006/48/EG av den 14 juni 2006 om rätten att starta och driva verksamhet i kreditinstitut³⁴. För närvarande finns det få sådana institut i EU, deras marknadsandel är begränsad och de är bara verksamma i ett fåtal medlemsstater, särskilt efter finanskrisen. Av samma skäl bör det inte heller införas något ”pass” för dessa institut i detta direktiv.
- (37) Medlemsstaterna bör anta regler om vilka sanktioner som ska tillämpas vid överträdelse av de nationella bestämmelser som antagits till följd av detta direktiv och de bör se till att de genomförs. Medlemsstaterna bör fortfarande ha rätt att välja sanktioner, men de fastställda sanktionerna bör vara effektiva, proportionella och avskräckande.
- (38) Konsumenterna bör ha tillgång till förfaranden för klagomål och tvistlösning utanför domstol för att lösa tvister som följer av de rättigheter och skyldigheter som fastställs i detta direktiv, och som uppstår mellan tillhandahållare av bostadslåneavtal och konsumenter samt mellan kreditförmedlare och konsumenter.
- (39) För att beakta utvecklingen på marknaderna för bostadslån, utvecklingen när det gäller kreditprodukter samt den ekonomiska utvecklingen (bl.a. inflationen) och i syfte att ytterligare klargöra hur vissa av kraven i detta direktiv ska hanteras bör kommissionen ges befogenhet att anta delegerade akter i enlighet med artikel 290 i EUF-fördraget. Kommissionen bör i synnerhet ges befogenhet att anta delegerade akter för att närmare precisera yrkeskraven på kreditförmedlarens personal och på kreditförmedlare, de kriterier som används för att bedöma konsumentens kreditvärdighet och säkerställa att kreditprodukter inte är ändamålsenliga för konsumenten, och för att ytterligare harmonisera centrala termer som ”betalningsförsummelse”, registreringskriterierna och de villkor för databehandling som ska tillämpas på kreditdatabaserna.
- (40) För att ta hänsyn till utvecklingen på marknaderna för bostadslån och deras produktutbud bör kommissionen ges befogenhet att anta delegerade akter i enlighet med artikel 290 i EUF-fördraget i syfte att ändra innehållet i den standardinformation som ska ges i reklam, det standardiserade EU-faktabladets innehåll och format, innehållet i kreditförmedlares informationsplikt, den formel och de antaganden som används för att beräkna effektiv ränta och de kriterier som ska beaktas vid bedömningen av konsumentens kreditvärdighet.

³⁴ EUT L 177, 30.6.2006, s. 1.

- (41) För att ta hänsyn till den ekonomiska utvecklingen (bl.a. inflationen) och utvecklingen på marknaderna för bostadslån bör kommissionen ges befogenhet att genom att anta tekniska standarder för tillsyn fastställa minimibeloppet för ansvarsförsäkringen eller den jämförbara garantin när det gäller kreditförmedlare.
- (42) För att underlätta för kreditförmedlare att tillhandahålla sina tjänster över nationsgränser och med hänsyn till samarbete, informationsutbyte och tvistlösning mellan behöriga myndigheter bör de behöriga myndigheter som svarar för godkännande och övervakning av kreditförmedlare vara de myndigheter som agerar under överinseende av Europeiska bankmyndigheten enligt artikel 4.2 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 1093/2010 av den 24 november 2010 om inrättande av en europeisk tillsynsmyndighet (Europeiska bankmyndigheten)³⁵.
- (43) Europaparlamentet och rådet bör kunna invända mot den delegerade akten inom en period på två månader från delgivningsdatum. På Europaparlamentets eller rådets initiativ bör denna frist kunna förlängas med en månad i fråga om väsentliga problemområden. Europaparlamentet och rådet bör också ha möjlighet att underrätta övriga institutioner om att de inte kommer att göra några invändningar.
- (44) Det är nödvändigt att kontrollera att detta direktiv fungerar effektivt och att framsteg görs i fråga om upprättandet av en inre marknad med ett starkt konsumentskydd för bostadslåneavtal. Kommissionen bör därför se över direktivet fem år efter tidsfristen för införlivande av direktivet. I denna översyn bör det bl.a. ingå en analys av utvecklingen på marknaden för andra tillhandahållare av bostadslån än kreditinstitut och en bedömning av behovet av ytterligare åtgärder, t.ex. ett pass för sådana andra tillhandahållare, en undersökning av om rättigheter och skyldigheter behöver införas för skedet efter det att kreditavtal ingåtts samt en bedömning av om tillämpningsområdet bör utvidgas så att även utlåning till små företag omfattas.
- (45) Åtgärder från medlemsstaternas sida enbart leder sannolikt till olika regelsystem, vilket kan undergräva eller skapa nya hinder för den inre marknadens funktion. Eftersom en effektiv och konkurrenskraftig inre marknad för bostadslåneavtal med ett starkt konsumentskydd inte i tillräcklig utsträckning kan uppnås av medlemsstaterna och därför, på grund av åtgärdens verkningar, bättre kan uppnås på unionsnivå, kan unionen vidta åtgärder i enlighet med subsidiaritetsprincipen i artikel 5 i fördraget. I enlighet med proportionalitetsprincipen i samma artikel går detta direktiv inte utöver vad som är nödvändigt för att uppnå dessa mål.
- (46) I enlighet med artikel 34 i det interinstitutionella avtalet om bättre lagstiftning³⁶ uppmuntras medlemsstaterna att för egen del och i unionens intresse upprätta egna tabeller som så långt det är möjligt visar överensstämmelsen mellan detta direktiv och införlivandeåtgärderna samt att offentliggöra dessa tabeller.

³⁵ EUT L 331, 15.12.2010, s. 12.

³⁶ EUT C 321, 31.12.2003, s. 1.

Kapitel 1

Syfte, tillämpningsområde, definitioner och behöriga myndigheter

Artikel 1

Syfte

Detta direktivs syfte är att skapa ett ramverk för vissa aspekter på medlemsstaternas lagar och andra författningar om konsumentkreditavtal för bostadsfastigheter och om vissa aspekter på tillsyn och kontroll av kreditgivare och kreditförmedlare.

Artikel 2

Tillämpningsområde

1. Direktivet ska tillämpas på följande kreditavtal:
 - a) Kreditavtal som garanteras av en inteckning eller annan i en medlemsstat allmänt förekommande jämförbar säkerhet i bostadsfastighet eller garanteras av en till bostadsfastighet knuten rättighet.
 - b) Kreditavtal i syfte att förvärva eller behålla äganderätt till mark eller befintligt eller planerat bostadshus.
 - c) Kreditavtal i syfte att renovera en bostadsfastighet som en person äger eller avser att förvärva och som inte omfattas av Europaparlamentets och rådets direktiv 2008/48/EG av den 23 april 2008.
2. Detta direktiv ska inte tillämpas på följande:
 - a) Kreditavtal som senare ska återbetalas med intäkterna från försäljning av fast egendom.
 - b) Kreditavtal där krediten räntefritt beviljas en arbetstagare av dennes arbetsgivare som en biverksamhet eller till en lägre årsränta än på marknaden och inte generellt erbjuds allmänheten.

Artikel 3

Definitioner

I detta direktiv avses med

- a) *konsument*: en konsument enligt definitionen i artikel 3 a i direktiv 2008/48/EG.
- b) *kreditgivare*: en fysisk eller juridisk person som inom ramen för sin närings- eller yrkesverksamhet ger eller förbinder sig att ge en kredit enligt artikel 2.

- c) *kreditavtal*: ett avtal genom vilket en kreditgivare direkt eller genom en kreditförmedlare ger eller förbinder sig att ge en konsument en kredit enligt artikel 2, i form av betalningsanstånd, lån eller annan liknande finansieringslösning.
- d) *kompletterande tjänst*: en finansiell tjänst som kreditgivaren eller kreditförmedlaren erbjuder i anslutning till kreditavtalet.
- e) *kreditförmedlare*: en fysisk eller juridisk person som inte fungerar som kreditgivare och som inom ramen för sin närings- eller yrkesverksamhet mot arvode, som kan utgöras av pengar eller annan form av avtalad ekonomisk förmån
 - i) erbjuder konsumenter kreditavtal enligt artikel 2,
 - ii) bistår konsumenter genom att utföra annat förberedelsearbete med kreditavtal enligt artikel 2 än sådant som avses i led i, eller
 - iii) ingår kreditavtal enligt artikel 2 med konsumenter som ombud för kreditgivaren.
- f) *anknuten kreditförmedlare*: en kreditförmedlare som verkar på en kreditgivares eller kreditgivarkoncerns fulla ansvar.
- g) *koncern*: kreditgivare som har gemensam koncernredovisning enligt direktiv 83/349/EEG³⁷.
- h) *kreditinstitut*: enligt definitionen i artikel 4.1 i direktiv 2006/48/EG.
- i) *andra tillhandahållare än kreditinstitut*: en fysisk eller juridisk person som inom ramen för sin närings- eller yrkesverksamhet ger eller förbinder sig att ge en kredit som avses i artikel 2 och som inte är ett kreditinstitut.
- j) *personal*: anställda hos kreditgivaren eller kreditförmedlaren som har kontakt med konsumenter inom verksamhet som omfattas av detta direktiv.
- k) *konsumentens sammanlagda kreditkostnad*: kreditens totala kostnad för konsumenten enligt definitionen i artikel 3 g i direktiv 2008/48/EG.
- l) *sammanlagt belopp som ska betalas av konsumenten*: sammanlagt belopp som ska betalas av konsumenten enligt definitionen i artikel 3 h i direktiv 2008/48/EG.
- m) *effektiv ränta*: konsumentens sammanlagda kreditkostnad, uttryckt i procent per år av den sammanlagda krediten, i förekommande fall med tillägg av de kostnader som avses i artikel 12.2.
- n) *kreditränta*: kreditränta enligt definitionen i artikel 3 f i direktiv 2008/48/EG.
- o) *kreditprövning*: bedömning av en konsuments möjligheter att betala sina skuldförbindelser.

³⁷ EGT L 193, 18.7.1993, s. 1.

- p) *varaktigt medium*: varaktigt medium enligt definitionen i artikel 3 m i direktiv 2008/48/EG.
- q) *hemmedlemsstat*:
- i) Om kreditgivaren eller kreditförmedlaren är en fysisk person, den medlemsstat där denne har sin hemvist och bedriver sin verksamhet.
 - ii) Om kreditgivaren eller kreditförmedlaren är en juridisk person, den medlemsstat där dennes säte är beläget, eller om denne enligt nationell lagstiftning inte har något säte, den medlemsstat där dennes huvudkontor är beläget.
- r) *värmedlemsstat*: den medlemsstat där kreditgivaren eller kreditförmedlaren har en filial eller tillhandahåller tjänster.

Artikel 4 *Behöriga myndigheter*

1. Medlemsstaterna ska utse behöriga myndigheter med befogenhet att se till att detta direktiv genomförs och ska säkerställa att dessa myndigheter har tillräckliga befogenheter att fullgöra sitt uppdrag.

Medlemsstaterna ska se till att myndigheterna med behörighet att genomföra artiklarna 18, 19, 20 och 21 i detta direktiv är behöriga myndigheter enligt artikel 4.2 i förordning (EU) nr 1093/2010 om inrättande av en europeisk tillsynsmyndighet (Europeiska bankmyndigheten).

Medlemsstaterna ska underrätta kommissionen om valet av behöriga myndigheter, med uppgift om eventuell arbetsdelning mellan olika behöriga myndigheter.

2. Om det finns flera behöriga myndigheter i en medlemsstat, ska medlemsstaten sörja för ett nära samarbete dem emellan, så att de kan fullgöra sina respektive uppdrag på ett effektivt sätt.

Kapitel 2 **Krav på kreditgivare och kreditförmedlare**

Artikel 5 *Uppföranderegler vid tillhandahållandet av konsumentkrediter*

1. Medlemsstaterna ska kräva att kreditgivare eller kreditförmedlare när de beviljar, förmedlar eller rekommenderar konsumenter krediter, och i förekommande fall kompletterande tjänster, agerar hederligt, rättvist och professionellt och tillvaratar konsumentens intressen.
2. Medlemsstaterna ska se till att kreditgivares arvodering av sin personal och eventuella kreditförmedlare respektive kreditförmedlares arvodering av sin personal inte inkräktar på skyldigheten att tillvarata konsumentens intressen enligt punkt 1.

Artikel 6 *Minimikrav på kompetens*

1. Medlemsstaterna ska säkerställa följande:
 - a) Kreditgivares och kreditförmedlares personal ska ha lämpliga kunskaper och kompetens för att erbjuda eller bevilja kreditavtal enligt artikel 2 eller för kreditförmedling enligt artikel 3 e. Om ingåendet av ett kreditavtal även inbegriper en kompletterande tjänst, i synnerhet försäkrings- eller investeringstjänster, ska personalen också ha lämpliga kunskaper och kompetens för den kompletterande tjänsten, för att uppfylla kraven i artikel 19 i direktiv 2004/39/EG och artikel 4 i direktiv 2002/92/EG.
 - b) Fysiska personer, som i ledningen för kreditgivare och kreditförmedlare ansvarar för eller medverkar vid förmedling, rådgivning eller beviljande av kreditavtal, ska ha lämpliga kunskaper och kompetens i fråga om kreditavtal.
 - c) Kreditgivare och kreditförmedlare ska övervakas för en bedömning av om skyldigheterna enligt punkt 1 a och b efterlevs löpande.
2. Hemmedlemsstaterna ska se till att lämpliga kunskaper och kompetens fastställs utifrån erkända kvalifikationer eller erfarenheter.
3. Hemmedlemsstaterna ska offentliggöra de kriterier de fastställt för kreditförmedlares eller kreditgivarens personals uppfyllande av sina kompetenskrav. En förteckning över erkända kvalifikationer ska ingå i sådana kriterier.
4. Kommissionen får mandat att i enlighet med artikel 26, och på de villkor som anges i artiklarna 27 och 28, specificera kraven enligt punkterna 1 och 2 i denna artikel, i synnerhet nödvändiga krav på lämpliga kunskaper och kompetens.

Kapitel 3 **Information och praxis** **innan kreditavtal ingås**

Artikel 7 *Allmänna bestämmelser om reklam och marknadsföring*

Medlemsstaterna ska kräva att reklam- och marknadsföringsuppgifter om kreditavtal enligt artikel 2 är tillbörliga, klara och inte vilseledande i den mening som avses i artiklarna 6 och 7 i Europaparlamentets och rådets direktiv 2005/29/EG av den 11 maj 2005 om otillbörliga affärsmetoder som tillämpas av näringsidkare gentemot konsumenter på den inre marknaden³⁸. Förbudet ska särskilt vara formuleringar som hos en konsument kan skapa falska förväntningar på en kredits tillgänglighet eller kostnader.

³⁸ EUT L 149, 11.6.2005, s. 22.

Artikel 8
Obligatorisk standardinformation i reklam

1. Medlemsstaterna ska se till att all sådan reklam för kreditavtal enligt artikel 2 som anger en räntesats för eller andra sifferuppgifter om kreditkostnaden för konsumenten ska innehålla standardinformation enligt denna artikel.
 2. Standardinformationen ska på ett klart, koncist och väl synligt sätt och med hjälp av ett typexempel upplysa om följande:
 - a) Kreditgivarens identitet eller i tillämpliga fall kreditförmedlarens.
 - b) Produkten det görs reklam för är ett kreditavtal och i tillämpliga fall garanteras av en inteckning eller annan i en medlemsstat allmänt förekommande jämförbar säkerhet i bostadsfastighet eller garanteras av en till bostadsfastighet knuten rättighet.
 - c) Krediträntan, bunden och/eller rörlig, tillsammans med närmare information om eventuella avgifter som ingår i konsumentens sammanlagda kreditkostnader.
 - d) Det sammanlagda kreditbeloppet.
 - e) Effektiv ränta.
 - f) Kreditavtalets löptid.
 - g) Avbetalningsbeloppet.
 - h) Konsumentens sammanlagda kostnad.
 - i) I tillämpliga fall en varning om risken att förlora den fasta egendomen, om skyldigheterna enligt kreditavtalet inte efterlevs, i det fall krediten garanteras av en inteckning eller annan i en medlemsstat allmänt förekommande jämförbar säkerhet i bostadsfastighet eller garanteras av en till bostadsfastighet knuten rättighet.
- Standardinformationen ska vara lättläst eller höras tydligt, beroende på vilket medium som används för reklam och marknadsföring.
3. Om det är obligatoriskt att ingå avtal om en kompletterande tjänst till kreditavtalet, särskilt en försäkring, för att få krediten eller för att få den på de villkor som angavs i marknadsföringen och tjänstens kostnad inte kan fastställas i förväg, ska skyldigheten att ingå detta avtal också anges på ett klart, koncist och väl synligt sätt tillsammans med den effektiva räntan.
 4. Kommissionen får mandat att i enlighet med artikel 26, och på de villkor som anges i artiklarna 27 och 28, i en förteckning närmare ange vilka uppgifter som ska ingå i reklam som standardinformation.

När kommissionen antar sådana delegerade akter, ska den vid behov bland annat ändra förteckningen över standardinformationens uppgifter enligt punkt 2 a–i i denna artikel.

5. Bestämmelserna i denna artikel ska inte påverka tillämpningen av direktiv 2005/29/EG.

Artikel 9

Information som ska lämnas innan ett avtal ingås

1. Medlemsstaterna ska se till att kreditgivaren, eller i förekommande fall kreditförmedlaren, alltid tillhandahåller allmän information om kreditavtal på ett varaktigt medium eller i elektronisk form.

Informationen ska åtminstone innehålla följande:

- a) Kreditgivarens identitet och geografiska adress samt, i förekommande fall, den aktuella kreditförmedlarens identitet och geografiska adress.
 - b) Vad krediten får användas till.
 - c) Form av säkerhet.
 - d) Kreditavtalets löptid.
 - e) Beskrivningar av erbjudna kreditformer, med en kort beskrivning av kännetecknen för produkter med bundna och rörliga räntesatser och vad detta innebär för konsumenten.
 - f) Uppgift om i vilken valuta/valutor som krediterna tillhandahålls, inklusive en förklaring av konsekvenserna för konsumenten om krediten är denominerad i utländsk valuta.
 - g) Ett vägledande exempel på konsumentens sammanlagda kreditkostnad och den effektiva räntan.
 - h) De olika alternativen för återbetalning av krediten till kreditgivaren (med de regelmässiga amorteringarnas antal, frekvens och belopp).
 - i) Eventuell möjlighet till återbetalning i förtid och i tillämpliga fall en beskrivning av villkoren för detta.
 - j) Eventuellt krav på fastighetsvärdering, i tillämpliga fall med angivande av värderingsman.
 - k) Upplysningar om hur information kan erhållas om skattelättnader för kreditavtal eller andra gällande offentliga bidrag.
2. Medlemsstaterna ska se till att sedan konsumenten enligt artikel 14 har lämnat nödvändig information om sina behov, sin ekonomiska situation och sina önskemål, kreditgivaren, och i förekommande fall kreditförmedlaren utan onödigt dröjsmål ger konsumenten anpassad information för att kunna jämföra de krediter som

tillhandahålls på marknaden, bedöma deras konsekvenser och fatta ett välgrundat beslut om huruvida ett kreditavtal bör ingås. Sådan information, på papper eller på något annat varaktigt medium, ska tillhandahållas genom det standardiserade EU-faktabladet enligt bilaga II.

Medlemsstaterna ska se till att när ett för kreditgivaren bindande erbjudande lämnas till konsumenten, åtföljs det av ett standardiserat EU-faktablad. I sådana fall ska medlemsstaterna ska se till att kreditavtalet inte kan ingås, förrän konsumenten haft tillräcklig tid att jämföra erbjudandena, bedöma deras konsekvenser och fatta ett välgrundat beslut om huruvida ett erbjudande bör accepteras, oavsett hur avtalet ingås.

Om kreditgivaren, och i förekommande fall kreditförmedlaren lämnat det standardiserade EU-faktabladet, ska vederbörande anses ha uppfyllt kravet på information till konsumenten före distansavtal enligt artikel 3 i direktiv 2002/65/EG.

Alla ytterligare upplysningar som kreditgivaren, och i förekommande fall kreditförmedlaren kan lämna till konsumenten ska lämnas i ett särskilt dokument som kan bifogas faktabladet.

3. Kommissionen får mandat att i enlighet med artikel 26, och på de villkor som anges i artiklarna 27 och 28, ändra uppgifter som ska ingå i standardinformation enligt punkt 1 i denna artikel samt det standardiserade EU-faktabladets innehåll och format enligt bilaga II.

Genom sådana delegerade akter ska vid behov bland annat

- a) förteckningen över standardinformationens uppgifter enligt punkt 1 i denna artikel ändras,
 - b) uppgifter stryks i informationen enligt bilaga II,
 - c) uppgifter läggs till i förteckningen över standardinformation enligt bilaga II,
 - d) presentationen ändras av innehållet i det standardiserade EU-faktabladet enligt bilaga II,
 - e) instruktioner utarbetas för utformandet av det standardiserade EU-faktabladet enligt bilaga II.
4. Vid meddelanden via taltelefoni enligt artikel 3.3 i direktiv 2002/65/EG ska beskrivningen av den finansiella tjänstens viktigaste egenskaper som ska tillhandahållas enligt artikel 3.3 b andra strecksatsen i det direktivet minst innehålla de uppgifter som anges i bilaga II del A avsnitten 2, 3, 4 och 5.
 5. Medlemsstaterna ska se till att kreditgivaren eller kreditförmedlaren på konsumentens begäran gratis lämnar denne en kopia av utkastet till kreditavtal. Denna bestämmelse är inte tillämplig, om kreditgivaren vid tidpunkten för begäran är obenägen att ingå kreditavtalet med konsumenten.

Artikel 10
Informationskrav på kreditförmedlare

1. Innan någon tjänst enligt artikel 3 e förmedlas, ska kreditförmedlare åtminstone tillhandahålla konsumenten följande uppgifter:
 - a) Kreditförmedlarens identitet och geografiska adress.
 - b) Det register där denne är upptagen och hur man kan kontrollera att vederbörande är registrerad.
 - c) Om denne agerar som anknuten kreditförmedlare, ska denne presentera sig som sådan och på konsumentens begäran uppge för vilken/vilka kreditgivare vederbörande agerar.
 - d) Om denne direkt eller indirekt innehar mer än 10 % av rösterna eller av bolagskapitalet hos berörd kreditgivare.
 - e) Om berörd kreditgivare eller dennes moderbolag direkt eller indirekt innehar mer än 10 % av rösterna eller av bolagskapitalet hos kreditförmedlaren.
 - f) I förekommande fall den avgift konsumenten ska betala kreditförmedlaren för dennes tjänster.
 - g) Klagomålsförfaranden som innebär att konsumenter och andra berörda parter kan lämna in klagomål mot kreditförmedlare och i förekommande fall hur de kan utnyttja klagomåls- och tvistlösningsförfaranden utanför domstol.
 - h) För ej anknutna kreditförmedlare vilken eventuell provision som kreditgivaren ska betala kreditförmedlaren för dennes tjänster.
2. Ej anknutna kreditförmedlare ska på konsumentens begäran uppge om provisionerna varierar som olika kreditgivare ska betala för kreditavtal som erbjuds konsumenten. Konsumenten ska underrättas om att denne har rätt att begära sådan information.
3. Kommissionen får mandat att i enlighet med artikel 26, och på de villkor som anges i artiklarna 27 och 28, uppdatera förteckningen över uppgifter om kreditförmedlare som ska lämnas till konsumenten enligt punkt 1 i denna artikel.

När kommissionen antar sådana delegerade akter, ska den vid behov bland annat ändra informationens uppgifter enligt punkt 1 i denna artikel.
4. För säkerställande av att punkt 1 i denna artikel tillämpas enhetligt får kommissionen mandat att vid behov fastställa ett standardformat för och presentationen av de uppgifter som anges enligt den punkten.

Artikel 11
Tillräckliga förklaringar

Medlemsstaterna ska säkerställa att kreditgivare och eventuella kreditförmedlare ger de förklaringar som konsumenterna behöver om erbjudet/erbjudna kreditavtal och eventuell(a) kompletterande tjänst(er), så att konsumenten kan bedöma om de erbjudna kreditavtalen

lämpar sig för dennes behov och ekonomiska situation. En tillräcklig förklaring ska innebära att personlig information lämnas om vad som kännetecknar de erbjudna krediterna, dock utan att någon rekommendation ges. Kreditgivare och eventuella kreditförmedlare ska i möjligaste mån korrekt bedöma konsumentens kunskap om och erfarenhet av krediten, så att de kan avgöra och avpassa vilka förklaringar som konsumenten ska få.

I sådana tillräckliga förklaringar ska ingå en förklaring av informationen och termerna i förhandsinformationen som ska lämnas enligt artiklarna 9 och 10 samt av konsekvenserna för konsumenten av att kreditavtalet ingås, inbegripet konsekvenserna av att konsumenten försummar att betala.

Kapitel 4

Effektiv ränta

Artikel 12 *Beräkning av den effektiva räntan*

1. Den effektiva räntan ska vara lika med den årsränta uttryckt i procent som motsvarar det samlade nuvärdet av alla nuvarande och framtida åtaganden (kreditutnyttjanden, avbetalningar och avgifter) som avtalats mellan kreditgivaren och konsumenten och ska beräknas i enlighet med den matematiska formel som finns angiven i bilaga I.
2. Vid beräkningen av den effektiva räntan ska konsumentens sammanlagda kreditkostnad inte omfatta de avgifter som denne ska betala, om en skyldighet enligt kreditavtalet inte fullgörs.

Om ett konto måste öppnas för att erhålla krediten, ska i konsumentens sammanlagda kreditkostnad ingå kostnaden för kontot, liksom kostnaderna för användning av ett betalningsmedel för att göra betalningar och utnyttja krediten samt andra betalningskostnader, såvida inte kostnaderna för kontot tydligt och separat anges i kreditavtalet eller något annat avtal som ingåtts med konsumenten.

3. Vid beräkningen av den effektiva räntan ska man utgå från antagandet att kreditavtalet gäller för den tid som avtalats och att kreditgivaren och konsumenten fullgör sina skyldigheter enligt de villkor och vid de datum som anges i kreditavtalet.
4. Om kreditavtal innehåller villkor som tillåter ändringar av krediträntan och i tillämpliga fall av de avgifter som ingår i den effektiva räntan men som är omöjliga att uppskatta när den beräknas, ska den effektiva räntan beräknas utifrån antagandet att krediträntan och övriga avgifter kommer att ligga på samma nivå som när kreditavtalet undertecknas.
5. Kommissionen får mandat att i enlighet med artikel 26, och på de villkor som anges i artiklarna 27 och 28, ändra den beräkningsformel och de antaganden för beräkningen av den effektiva räntan som anges i bilaga I.

När kommissionen antar sådana delegerade akter, ska den vid behov ändra formeln och antagandena enligt bilaga I, särskilt om antagandena i denna artikel och bilaga I

är otillräckliga för att beräkna den effektiva räntan på ett enhetligt sätt eller inte längre motsvarar de affärsrättsliga förhållandena på marknaden.

Artikel 13 *Information om krediträntan*

1. Medlemsstaterna ska se till att kreditgivaren, på papper eller på något annat varaktigt medium, informerar konsumenten om varje ändring av krediträntan och det innan den träder i kraft. Informationen ska innehålla återbetalningsbeloppen efter att den nya krediträntan har trätt i kraft och, om betalningarnas antal och frekvens ändras, uppgift om detta.
2. Parterna kan dock i kreditavtalet komma överens om att informationen enligt punkt 1 ska lämnas till konsumenten periodvis, i sådana fall där ändringen av krediträntan direkt föranleds av en ändring av referensräntan och den nya referensräntan offentliggörs på vederbörligt sätt och informationen om den nya referensräntan även finns tillgänglig hos kreditgivaren.

Kapitel 5 **Kreditprövning**

Artikel 14 *Skyldighet att bedöma konsumentens kreditvärdighet*

1. Medlemsstaterna ska säkerställa att kreditgivaren innan kreditavtal ingås gör en grundlig bedömning av konsumentens kreditvärdighet, baserad på kriterier som konsumentens inkomst, besparingar, skulder och andra ekonomiska förpliktelser. Bedömningen ska utgå från nödvändig information som kreditgivaren, eller i tillämpliga fall kreditförmedlaren, har erhållit från konsumenten och från relevanta interna eller externa källor och ska uppfylla kraven på nödvändighet och proportionalitet i den mening som avses i artikel 6 i direktiv 95/46/EG. Medlemsstaterna ska se till att kreditgivare inrättar lämpliga rutiner för bedömningen av konsumentens kreditvärdighet. Dessa rutiner ska regelbundet ses över och motsvarande uppdaterade uppgifter om dessa rutiner ska bevaras.
2. Medlemsstaterna ska säkerställa följande:
 - a) Om kreditprövningen av konsumenten visar att dennes utsikter att kunna återbetala krediten under kreditavtalets löptid inte är goda, ska kreditgivaren neka kredit.
 - b) Om kreditansökan avslås, ska kreditgivaren utan dröjsmål och utan extra kostnad underrätta konsumenten om orsaken.
 - c) I enlighet med artikel 10 i direktiv 95/46/EG ska kreditgivaren i förväg underrätta konsumenten om att en databas kommer att utnyttjas.
 - d) Om kreditansökan avslås på grund av uppgifter eller brist på uppgifter i en utnyttjad databas, ska kreditgivaren utan dröjsmål och utan extra kostnad

underrätta konsumenten om databasens namn, den registeransvarige och konsumentens rätt till tillgång och vid behov rätt att rätta sina uppgifter i databasen.

- e) Utan att det påverkar den allmänna informationsplikten enligt artikel 12 i direktiv 95/46/EG, ska kreditgivaren utan dröjsmål och utan extra kostnad underrätta konsumenten och förklara logiken i beslutet, om kreditansökan avslås genom ett automatiserat beslut eller ett beslut baserat på metoder som automatisk kreditvärdering.
 - f) Konsumenten ska ha möjlighet att begära att beslutet ses över manuellt.
- 3. Medlemsstaterna ska säkerställa att om parterna överväger att höja det samlade kreditbeloppet till konsumenten efter det att kreditavtalet ingåtts, ska kreditgivarens ekonomiska uppgifter om konsumenten uppdateras och dennes kreditvärdering omprövas, innan någon väsentlig höjning av det samlade kreditbeloppet beviljas.
 - 4. Medlemsstaterna ska säkerställa att kreditgivare och kreditförmedlare, utöver kreditprövningen av konsumenten, får nödvändiga uppgifter om konsumentens personliga och ekonomiska situation, preferenser och avsikter och bedömer ett tillräckligt stort antal kreditavtal ur sitt produktsortiment för att se vilka produkter som är olämpliga för konsumenten, med tanke på dennes behov, ekonomiska och personliga situation. Sådana överväganden ska baseras på aktuella uppdaterade uppgifter och på rimliga antaganden om konsumentens situation under det föreslagna kreditavtalets löptid.
 - 5. Kommissionen får mandat att i enlighet med artikel 26, och på de villkor som anges i artiklarna 27 och 28, specificera och ändra de kriterier som ska beaktas vid en kreditbedömning enligt punkt 1 i denna artikel och se till att kreditprodukter inte är olämpliga för konsumenten enligt punkt 4 i denna artikel.

Artikel 15

Konsumentens informationsskyldighet

- 1. Medlemsstaterna ska säkerställa att konsumenterna ger kreditgivaren, och i förekommande fall kreditförmedlaren, fullständiga och korrekta uppgifter om sin ekonomiska situation och sina personliga omständigheter i samband med behandlingen av kreditansökan. Dessa uppgifter ska vid behov styrkas med handlingar vars ursprung kan kontrolleras.
- 2. När det gäller de uppgifter som konsumenten ska lämna för att kreditgivaren ska kunna göra en grundlig kreditprövning och besluta om krediten, ska medlemsstaterna säkerställa att kreditgivare innan avtalet ingås klart anger vilka uppgifter som konsumenten måste lämna, vid behov även styrkande handlingar vars ursprung kan kontrolleras. Medlemsstaterna ska också säkerställa att kreditgivare anger exakt när konsumenten ska lämna sådana uppgifter.

Medlemsstaterna ska se till att om konsumenten väljer att inte lämna nödvändiga uppgifter för en kreditprövning, ska kreditgivaren eller kreditförmedlaren varna denne om att de inte kan genomföra en sådan bedömning och att krediten därför kanske inte kan beviljas. Denna varning får lämnas i standardiserad form.

3. Denna artikel ska inte påverka tillämpningen av Europaparlamentets och rådets direktiv 95/46/EG av den 24 oktober 1995 om skydd för enskilda personer med avseende på behandling av personuppgifter och om det fria flödet av sådana uppgifter, särskilt artikel 6.

Kapitel 6

Tillgång till databaser

Artikel 16

Tillgång till databaser

1. Varje medlemsstat ska säkerställa att alla kreditgivare kan få icke-diskriminerande tillgång till databaser som i den medlemsstaten används för att bedöma konsumenters kreditvärdighet och övervaka konsumenters fullgörande av kreditvillkoren under kreditavtalets löptid. Sådana databaser kan förvaltas av privata kreditupplysningsinstitut eller kreditupplysningsfirmor och offentliga kreditregister.
2. Kommissionen får mandat att i enlighet med artikel 26, och på de villkor som anges i artiklarna 27 och 28, fastställa enhetliga kreditregistreringskriterier och villkor för databehandling som ska tillämpas på databaserna enligt punkt 1 i denna artikel.

I sådana delegerade akter ska särskilt anges vilka begränsningar för uppgiftsregistrering som ska tillämpas på sådana databaser och etablerade definitioner av nyckelbegrepp som används i dem.
3. Databasuppgifter ska tillhandahållas, om inte tillhandahållandet av sådan information är förbjudet enligt annan unionslagstiftning eller strider mot den allmänna ordningen eller säkerheten.
4. Denna artikel ska inte påverka tillämpningen av Europaparlamentets och rådets direktiv 95/46/EG av den 24 oktober 1995 om skydd för enskilda personer med avseende på behandling av personuppgifter och om det fria flödet av sådana uppgifter.

Kapitel 7

Rådgivning

Artikel 17

Rådgivningsstandarder

1. I detta direktiv avses med ”rådgivning” en särskild tjänst som skiljer sig från beviljandet av en kredit. En sådan tjänst får bara saluföras som rådgivning, om tjänsteleverantörens ersättning är överblickbar för konsumenten.
2. Medlemsstaterna ska säkerställa att kreditgivaren eller kreditförmedlaren i samband med viss transaktion underrättar konsumenten om någon rådgivning erbjuds eller kommer att erbjudas. Detta kan ske genom att kompletterande information lämnas

innan avtalet ingås. Om rådgivning erbjuds konsumenter, ska medlemsstaterna säkerställa att kreditgivare och kreditförmedlare uppfyller följande, utöver kraven i artiklarna 5 och 6:

- a) Bedömer ett tillräckligt stort antal kreditavtal på marknaden, så att konsumenten kan rekommenderas det lämpligaste kreditavtalet, med tanke på dennes behov, ekonomiska och personliga situation.
- b) Inhämtar nödvändiga uppgifter om konsumentens personliga och ekonomiska situation, preferenser och avsikter, för att kunna rekommendera lämpliga kreditavtal. En sådan bedömning ska baseras på aktuella uppdaterade uppgifter och på rimliga antaganden om konsumentens situation under det föreslagna kreditavtalets löptid.

Kapitel 8

Förtidsbetalning

Artikel 18 *Förtidsbetalning*

1. Medlemsstaterna ska se till att konsumenten har lagstadgad eller avtalsgrundad rätt att återbetala sina skulder enligt ett kreditavtal, innan detta löper ut. I sådana ska konsumenten ha rätt till en nedsättning av den sammanlagda kreditkostnaden, där nedsättningen ska utgöras av räntan och kostnaderna under avtalets återstående löptid.
2. Medlemsstaterna får föreskriva att hävdandet av rätten enligt punkt 1 ska omfattas av vissa villkor. Sådana villkor kan vara tidsbegränsningar för hävdandet av denna rätt, olika behandling alltefter typen av kreditränta eller restriktioner beträffande omständigheterna för hävdandet av rätten. Medlemsstaterna får också föreskriva att kreditgivaren ska ha rätt till skälig och objektivt motiverad ersättning för eventuella direkta kostnader för förtidsåterbetalningen av krediten. Om förtidsåterbetalningen då skulle infalla under en period där krediträntan är bunden, får utövandet av denna rätt förenas med en särskild räntesats för konsumenten.

Om en medlemsstat fastställer sådana villkor, får dessa inte göra att det för konsumenten blir orimligt svårt eller betungande att hävda rätten enligt punkt 1.

Kapitel 9

Krav på tillsyn och övervakning

Artikel 19 *Godkännande och övervakning av kreditförmedlare*

1. För att få utöva verksamhet enligt artikel 3 e ska kreditförmedlare i sin hemmedlemsstat vara vederbörligen godkända av en behörig myndighet enligt definitionen i artikel 4. Sådant godkännande ska beviljas på grundval av fastställda

krav i kreditförmedlarens hemmedlemsstat och det ska ingå uppfyllande av de yrkesmässiga kraven enligt artikel 20.

2. Hemmedlemsstater ska säkerställa att godkända kreditförmedlare alltid uppfyller godkännandekraven.
3. Hemmedlemsstater ska se till att godkännandet av kreditförmedlare dras in om
 - a) kreditförmedlaren inte längre uppfyller villkoren för godkännande, eller
 - b) kreditförmedlaren har blivit godkänd på grundval av oriktiga uppgifter eller på något annat sätt som strider mot gällande regler.
4. Medlemsstaterna ska se till att godkända kreditförmedlares löpande verksamhet övervakas av hemmedlemsstatens behöriga myndighet enligt artikel 4.

Artikel 20 *Registrering av kreditförmedlare*

1. Medlemsstaterna ska se till att register över godkända kreditförmedlare upprättas och uppdateras.
2. Medlemsstaterna ska se till att alla godkända kreditförmedlare, oavsett om dessa är fysiska eller juridiska personer, i sin hemmedlemsstat är registrerade hos en behörig myndighet enligt artikel 4.

För juridiska personer ska register enligt punkt 1 innehålla namnen på de personer i ledningen som ansvarar för förmedlingsverksamheten. Medlemsstaterna får även kräva registrering av alla fysiska personer med kundkontakt i företag som sysslar med kreditförmedling.

I registret ska uppges vilken/vilka medlemsstat/medlemsstater som förmedlaren avser att bedriva affärsverksamhet i enligt reglerna om etableringsfrihet eller friheten att tillhandahålla tjänster och som förmedlaren har underrättat sin hemmedlemsstats behöriga myndighet om.

3. Medlemsstaterna ska säkerställa att kreditförmedlare vars godkännande dragits in utan dröjsmål tas bort ur registret.
4. Medlemsstaterna ska se till att det inrättas ett enda informationsställe som gör det möjligt att snabbt och enkelt få tillgång till upplysningar från det nationella registret som ska upprättas på elektronisk väg och uppdateras kontinuerligt. Detta enda informationsställe ska även innehålla identifieringsuppgifter om de behöriga myndigheter i medlemsstaterna som avses i artikel 4.

Artikel 21 *Yrkeskrav på kreditförmedlare*

1. Utöver kraven i artikel 6 ska alltid följande gälla för alla kreditförmedlare:

- a) Kreditförmedlare ska ha gott anseende. Ett minimikrav är att de inte ska förekomma i polisregistret eller i något annat motsvarande nationellt register för allvarliga brott med anknytning till egendomsbrott, eller andra brott i samband med ekonomisk verksamhet, och att de inte bör ha försatts i konkurs tidigare, såvida de inte har blivit rehabiliterade i enlighet med nationell lagstiftning.
 - b) Kreditförmedlare ska ha en ansvarsförsäkring för det geografiska område där de tillhandahåller tjänster eller annan jämförbar garanti mot skadeståndsansvar på grund av fel eller försumlighet i verksamheten, såvida inte sådan försäkring eller jämförbar garanti redan tillhandahålls av kreditgivaren eller annat företag för vars räkning eller med vars bemyndigande kreditförmedlaren verkar, eller ett sådant företag har tagit fullt ansvar för förmedlarens handlande.
2. Medlemsstaterna ska se till att de kriterier offentliggörs som de fastställt för kreditförmedlares eller kreditgivarens personals uppfyllande av sina yrkeskrav.
 3. Kommissionen får mandat att anta och vid behov ändra tekniska standarder för tillsyn och fastställa ett minimibelopp för den ansvarsförsäkring eller jämförbar garanti som avses i punkt 1 b.

De tekniska standarder för tillsyn som avses i första stycket ska antas i enlighet med artiklarna 10–14 i förordning (EU) nr 1093/2010.

För fastställande av minimibeloppet för den ansvarsförsäkring eller jämförbar garanti som avses i punkt 1 b ska Europeiska bankmyndigheten utforma utkast till tekniska standarder för tillsyn, för vidarebefordran till kommissionen [[inom 6 månader från antagandet av förslaget](#)]. Europeiska bankmyndigheten kommer att se över och vid behov utforma utkast till tekniska tillsynsstandarder för ändringar av minimibeloppet för den ansvarsförsäkring eller jämförbar garanti som avses i punkt 1 b, för vidarebefordran till kommissionen första gången [[inom 4 år från direktivets ikraftträdande](#)] och därefter vartannat år.

Artikel 22

Kreditförmedlares etableringsfrihet och frihet att tillhandahålla kreditförmedlingstjänster i andra medlemsstater

1. Hemmedlemsstaters godkännande av kreditförmedlare ska gälla inom hela unionen och inte kräva ytterligare godkännande av värdmedlemsstaters behöriga myndigheter.
2. Varje kreditförmedlare, som avser att för första gången inleda verksamhet i en eller flera medlemsstater inom ramen för friheten att tillhandahålla tjänster eller etableringsfriheten, ska anmäla detta till de behöriga myndigheterna i sin hemmedlemsstat.

Inom en månad efter denna anmälan ska dessa behöriga myndigheter underrätta de de berörda värdmedlemsstaternas behöriga myndigheter om kreditförmedlarens avsikt och samtidigt underrätta den berörda förmedlaren.

Kreditförmedlaren får inleda sin affärsverksamhet en månad efter den dag då han fått information av de behöriga myndigheterna i hemmedlemsstaten om den underrättelse som avses i andra stycket.

3. Om hemmedlemsstaten drar in kreditförmedlares godkännande, ska den utan dröjsmål och senast inom en månad på lämpligt vis underrätta värdmedlemsstaterna om detta.

Behöriga myndigheter från skilda medlemsstater ska vid behov samarbeta med varandra för att de vid utövandet av sina befogenheter enligt detta direktiv ska kunna fullgöra sina uppdrag enligt detta direktiv eller nationell lagstiftning. De behöriga myndigheterna ska bistå behöriga myndigheter i övriga medlemsstater. De ska särskilt utbyta information och samarbeta vid utrednings- eller tillsynsverksamhet.

De behöriga myndigheterna får hänskjuta frågor till Europeiska bankmyndigheten, om en begäran om samarbete, särskilt om informationsutbyte, har avvisats eller inte besvarats inom rimlig tid, och begära hjälp i enlighet med artikel 19 i förordning (EU) nr 1093/2010. I detta fall får bankmyndigheten agera i enlighet med de befogenheter den tilldelats genom den artikeln.

4. Om värdmedlemsstaten på goda och uppenbara grunder finner att en kreditförmedlare som verkar på deras territorium enligt friheten att tillhandahålla tjänster eller genom en filial bryter mot skyldigheterna enligt detta direktiv, ska den hänskjuta dessa iakttagelser till hemmedlemsstatens behöriga myndighet för vidtagande av lämpliga åtgärder. Om en kreditförmedlare, trots åtgärder vidtagna av hemmedlemsstatens behöriga myndigheter, fortsätter verka på ett sätt som klart strider mot värdmedlemsstatens konsumenters intresse eller marknadernas korrekta funktion, ska följande gälla:
 - a) Efter att ha underrättat hemmedlemsstatens behöriga myndighet ska värdmedlemsstatens behöriga myndighet vidta alla nödvändiga åtgärder för värnandet om konsumenterna och marknadernas korrekta funktion, inklusive hindra de skyldiga kreditförmedlarna från att inleda ytterligare transaktioner på sitt territorium. Kommissionen ska utan dröjsmål informeras om sådana åtgärder.
 - b) Vårdmedlemsstatens behöriga myndighet kan också hänskjuta ärendet till Europeiska bankmyndigheten och begära myndighetens hjälp i enlighet med artikel 19 i förordning (EU) nr 1093/2010. I detta fall får myndigheten agera i enlighet med de befogenheter den tilldelats genom samma artikel.

Artikel 23

Godkännande, registrering och övervakning av andra tillhandahållare än kreditinstitut

Medlemsstaterna ska se till att en behörig myndighet enligt artikel 4 på lämpligt sätt godkänner, registrerar och övervakar andra tillhandahållare än kreditinstitut enligt artikel 3.

Kapitel 10

Slutbestämmelser

Artikel 24 *Sanktioner*

1. Utan att det påverkar förfarandena för indragning av godkännande eller medlemsstaternas rätt att besluta om straffrättsliga sanktioner, ska medlemsstaterna i enlighet med nationell lagstiftning sörja för att lämpliga administrativa åtgärder kan vidtas mot, eller administrativa sanktioner beslutas för, ansvariga personer, när bestämmelser som antagits vid genomförandet av detta direktiv inte har följts. Medlemsstaterna ska se till att sådana åtgärder är effektiva, proportionerliga och avskräckande.

Medlemsstaterna ska i särskilda fall föreskriva om sanktioner och vidta alla nödvändiga åtgärder för att säkerställa att de genomförs, om konsumenter medvetet lämnar ofullständig eller felaktig information för att få en positiv bedömning av kreditvärdigheten och där fullständig och korrekt information skulle ha resulterat i en negativ bedömning av kreditvärdigheten varefter de inte kan uppfylla avtalsvillkoren.

2. Medlemsstaterna ska sörja för att den behöriga myndigheten offentliggör varje åtgärd eller sanktion till följd av överträdelser av de bestämmelser som antagits vid genomförandet av detta direktiv, om inte offentliggörandet skadar finansmarknaderna eller åsamkar de berörda parterna oproportionerlig skada.

Artikel 25 *Mekanismer för tvistlösning*

1. Medlemsstaterna ska sörja för att lämpliga och effektiva klagomåls- och tvistlösningsförfaranden inrättas för tvistlösning utanför domstol rörande rättigheter och skyldigheter enligt detta direktiv mellan kreditgivare och konsumenter respektive kreditförmedlare och konsumenter, och att befintliga organ används om så är lämpligt. Medlemsstaterna ska vidare se till att alla kreditgivare och kreditförmedlare ansluts till ett eller flera sådana organ som handlägger dylika klagomåls- och tvistlösningsförfaranden.
2. Medlemsstaterna ska se till att dessa organ aktivt samarbetar för att lösa gränsöverskridande tvister.

Artikel 26 *Utövande av delegering*

1. Befogenheten att anta de delegerade akter som avses i artiklarna 6.4, 8.4, 9.3, 10.3, 14.5 och 16.2 ska ges till kommissionen på obegränsad tid från det att denna förordning har trätt i kraft.
2. När kommissionen antagit en delegerad akt, ska den samtidigt underrätta Europaparlamentet och rådet om detta.

3. Kommissionens rätt att anta delegerade akter gäller på de villkor som fastställs i artiklarna 27 och 28.

Artikel 27 *Återkallande av delegering*

1. Den delegering av befogenhet som avses i artiklarna 6.4, 8.4, 9.3, 10.3, 14.5 och 16.2 får när som helst återkallas av Europaparlamentet eller rådet.
2. Den institution som inlett ett internt förfarande för att besluta om återkallande av delegering ska underrätta medlagstiftaren och kommissionen senast en månad innan ett slutligt beslut fattas, och ange vilka delegerade befogenheter som kan återkallas och skälen därtill.
3. Beslutet om återkallande innebär att delegeringen av de befogenheter som anges i beslutet upphör att gälla. Det får verkan omedelbart eller vid ett senare, i beslutet angivet datum. Beslutet påverkar inte sådana delegerade akter som redan trätt i kraft. Det ska offentliggöras i *Europeiska unionens officiella tidning*.

Artikel 28 *Invändning mot delegerade akter*

1. Europaparlamentet och rådet får göra invändning mot en delegerad akt, inom två månader från den dag akten överlämnats till dem. På Europaparlamentets eller rådets initiativ ska fristen förlängas med en månad.
2. Om varken Europaparlamentet eller rådet vid utgången av den period som avses i punkt 1 har invänt mot den delegerade akten, ska den offentliggöras i *Europeiska unionens officiella tidning* och träda i kraft den dag som anges i denna. Den delegerade akten får offentliggöras i *Europeiska unionens officiella tidning* och träda i kraft innan denna period löper ut, förutsatt att både Europaparlamentet och rådet har underrättat kommissionen om att de inte har för avsikt att göra några invändningar.
3. Om antingen Europaparlamentet eller rådet invänder mot en delegerad akt inom den tidsfrist som avses i punkt 1, ska den inte träda i kraft. Den institution som invänt mot en delegerad akt ska ange skälen därtill.

Artikel 29 *Direktivets tvingande karaktär*

1. Medlemsstaterna ska se till att konsumenterna inte kan avsäga sig de rättigheter som de tillförsäkras genom bestämmelser i nationell lagstiftning som införs för att genomföra direktivet eller som motsvarar det.
2. Medlemsstaterna ska också säkerställa att de bestämmelser de antar för att genomföra direktivet inte kan kringgås genom avtalsformuleringar, exempelvis genom att integrera sådana kreditavtal som omfattas av direktivets tillämpningsområde i kreditavtal vars karaktär eller syfte skulle göra det möjligt att undvika tillämpning av direktivet.

3. Medlemsstaterna ska vidta nödvändiga åtgärder för att trygga att konsumenterna inte berövas det skydd som de ges enligt detta direktiv, genom att tredjelands lag väljs som tillämplig lag på kreditavtalet.

Artikel 30 *Införlivande i nationell lagstiftning*

1. Medlemsstaterna ska senast [*två år efter ikraftträdandet*] anta och offentliggöra de lagar och andra författningar som är nödvändiga för att följa detta direktiv. De ska till kommissionen genast överlämna texten till dessa bestämmelser, tillsammans med en jämförelsetabell över dessa bestämmelser och detta direktiv.

De ska tillämpa dessa bestämmelser från och med [*två år efter ikraftträdandet*].

När en medlemsstat antar dessa bestämmelser, ska de innehålla en hänvisning till detta direktiv eller åtföljas av en sådan hänvisning när de offentliggörs. Närmare föreskrifter om hur hänvisningen ska göras ska varje medlemsstat själv utfärda.

2. Medlemsstaterna ska till kommissionen överlämna texten till de centrala bestämmelser i nationell lagstiftning som de antar inom det område som omfattas av detta direktiv.

Artikel 31 *Översynsklausul*

Kommissionen ska göra en översyn fem år efter att direktivet har trätt i kraft. Vid översynen ska det göras en bedömning av om bestämmelserna om konsumenterna och den inre marknaden är effektiva och ändamålsenliga.

Översynen ska omfatta följande:

- a) En bedömning av om konsumenterna är nöjda med det standardiserade EU-faktabladet.
- b) Annan information innan avtal ingås.
- c) En analys av kreditgivares och kreditförmedlares verksamhet över gränserna.
- d) En analys av hur marknaden utvecklats för andra tillhandahållare av bostadslån än kreditinstitut.
- e) En bedömning av behovet av ytterligare åtgärder, som ett pass för andra tillhandahållare av bostadslån än kreditinstitut.
- f) En undersökning av behovet av att införa rättigheter och skyldigheter för tiden efter kontraktstidens utgång.
- g) En bedömning av behovet av att utvidga dess tillämpningsområde till småföretag.

Artikel 32

Detta direktiv träder i kraft den tjugonde dagen efter det att det har offentliggjorts i *Europeiska unionens officiella tidning*.

Artikel 33

Detta direktiv riktar sig till medlemsstaterna i enlighet med fördragen.

Utfärdat i Bryssel den [...]

På Europaparlamentets vägnar
Ordförande

På rådets vägnar
Ordförande

Bilaga I

Beräkning av den effektiva räntan

I. Grundläggande ekvation som anger ekvivalensen mellan kreditutnyttjande å ena sidan och återbetalningar och avgifter å den andra

I den grundläggande ekvation som används för beräkningen av den effektiva räntan sätts likhetstecken årsvis mellan det samlade nuvärdet av de utnyttjade krediterna å ena sidan och å andra sidan det samlade nuvärdet av återbetalningar och avgiftsbetalningar enligt följande:

$$\sum_{k=1}^m C_k (1+X)^{-t_k} = \sum_{l=1}^{m'} D_l (1+X)^{-s_l}$$

där

- X är den effektiva räntan,
- m är det tal som motsvarar det sista kreditutnyttjandets plats i tidsföljden,
- k är det tal som motsvarar ett kreditutnyttjandes plats i tidsföljden, dvs. $1 \leq k \leq m$,
- C_k är storleken på kreditutnyttjande nr k ,
- t_k är tiden, uttryckt i år och delar av år, mellan dagen för det första kreditutnyttjandet och dagen för varje påföljande kreditutnyttjande, dvs. $t_1 = 0$,
- m' är det tal som motsvarar den sista återbetalningens eller avgiftsbetalningens plats i tidsföljden,
- l är det tal som motsvarar en återbetalning eller avgiftsbetalning i tidsföljden,
- D_l är storleken på en återbetalning eller avgiftsbetalning,
- s_l är tiden, uttryckt i år och delar av år, mellan dagen för det första kreditutnyttjandet och dagen för varje återbetalning eller avgiftsbetalning.

Anmärkningar:

- a) De belopp som betalas av båda parter vid olika tidpunkter är inte nödvändigtvis lika stora och behöver inte nödvändigtvis betalas med lika stora intervaller.
- b) Begynnelse tidpunkt är datumet för det första kreditutnyttjandet.
- c) Intervallen mellan de vid beräkningen använda tidpunkterna anges i år eller delar av år. Ett år ska anses ha 365 dagar (skottår 366 dagar), 52 veckor eller tolv jämnlånga månader. En jämnlång månad anses ha 30,41666 dagar (dvs. $365/12$), oavsett om det är skottår eller inte.
- d) Resultatet av beräkningen ska uttryckas med åtminstone en decimal noggrannhet. Om siffran i den följande decimalen är större än eller lika med 5, ska siffran i den första decimalen höjas med ett.

- e) Ekvationen kan skrivas om med en enda summa och ett flöde (A_k) som är positivt eller negativt, dvs. utbetalat eller inbetalat under perioderna 1–k, och uttryckt i år. Detta ger följande ekvation:

$$S = \sum_{k=1}^n A_k (1 + X)^{-t_k} ,$$

S är den aktuella flödesbalansen. Om syftet är att se till att flödena är ekvivalenta, blir värdet noll.

Ytterligare antaganden vid beräkningen av den effektiva räntan:

- a) Om konsumenten enligt kreditavtalet har ett fritt val i fråga om kreditutnyttjande, ska det sammanlagda kreditbeloppet direkt anses vara till fullo utnyttjat.
- b) Om kreditavtalet ger möjlighet att utnyttja krediten på olika sätt med olika avgifter eller krediträntor, ska det sammanlagda kreditbeloppet anses vara utnyttjat till högsta avgift och kreditränta som tillämpas på den vanligaste transaktionsformen inom den typen av kreditavtal.
- c) Om kreditavtalet allmänt ger konsumenten ett fritt val i fråga om kreditutnyttjande men bland de olika sätten för kreditutnyttjande ålägger en begränsning med avseende på belopp och tidsperiod, ska kreditbeloppet anses vara utnyttjat vid den tidigaste av de tidpunkter som anges i kreditavtalet och enligt dessa begränsningar för kreditutnyttjandet.
- d) Om ingen betalningsplan har fastställts, ska det anses
 - i) att krediten ges för en tjugoförårsperiod, och
 - ii) att krediten ska återbetalas i 240 lika stora avbetalningar och i månatliga intervall.
- e) Om en betalningsplan har fastställts men avbetalningsbeloppen är flexibla, ska varje återbetalningsbelopp anses vara det lägsta som anges i kreditavtalet.
- f) Om inget annat anges, ska krediten göras tillgänglig och återbetalningarna göras vid den tidigaste av de tidpunkter som anges i kreditavtalet, i de fall avtalet föreskriver mer än ett datum för återbetalning.
- g) Om inget tak för krediten ännu har fastställts, ska taket antas vara 180 000 euro.
- h) När det gäller en överbryggningskredit, ska hela det sammanlagda kreditbeloppet anses vara utnyttjat under kreditavtalets hela löptid. Om man inte känner till kreditavtalets löptid, ska beräkningen av den effektiva räntan utgå från antagandet att kreditens löptid är tre månader.
- i) Om olika räntesatser och avgifter erbjuds under en begränsad period eller för ett begränsat belopp, ska räntesatsen och avgifterna anses vara den högsta satsen/avgiften under kreditavtalets hela löptid.
- j) För konsumentkreditavtal där en bunden kreditränta fastställs för den inledande perioden, vid vars utgång en ny kreditränta fastställs och därefter regelbundet anpassas enligt en överenskommen indikator, ska beräkningen av den effektiva

räntan utgå från antagandet att krediträntan vid utgången av perioden med den bundna krediträntan är densamma som vid den tidpunkt då den effektiva räntan beräknades, grundad på den överenskomna indikatorns värde vid den tidpunkten.

Bilaga II
Standardiserat EU-faktablad

DEL A

Texten i denna modell ska återges i denna form i det standardiserade EU-faktabladet. Uppgifterna inom parentes ska ersättas med gällande uppgifter. Instruktioner om ifyllnaden lämnas i del B.

När ”i tillämpliga fall” anges ska kreditgivaren fylla i rutan, om uppgifterna är relevanta för kreditavtalet. Om uppgifterna är irrelevanta, ska kreditgivaren ta bort informationen eller hela avsnittet. I det senare fallet ska även numreringen av faktabladsavsnitten justeras.

Informationen nedan ska lämnas som ett enda dokument. Typsnittet ska vara fullt läsbart. Fetstil, skuggning eller större teckenstorlek ska användas för uppgifter som ska markeras.

Modell för standardiserat EU-faktablad

<i>(Inledningstext)</i>
Detta dokument framställdes den [dagens datum] som svar på er begäran om information. Det medför ingen skyldighet för oss att bevilja er ett lån. Dokumentet utgår från de uppgifter du hittills har lämnat oss och från de aktuella förhållandena på finansmarknaderna. Informationen nedan är giltig t.o.m. den [giltighetsdatum]. Efter detta datum kan den på förändras med marknadsförhållandena.
1. Långgivare
[Namn] [Geografisk adress] [Telefon] [E-post] [Webbplats] Tillsynsmyndighet: [Tillsynsmyndighetens adress och webbplats] Kontaktperson: [Fullständiga uppgifter om kontaktpersonen]
2. Lånet i huvuddrag
Beviljat lånebelopp och lånevalutan: [värde] [valuta] <i>(I tillämpliga fall)</i> "Detta lån är inte i [nationell valuta]" Lånets löptid: [löptid] [Typ av lån] [Typ av ränta] Sammanlagt belopp som ska återbetalas: [Högsta tillgängliga lånebelopp i förhållande till egendomens värde]: <i>(I tillämpliga fall)</i> [Säkerhet]
3. Räntesats

Effektiv ränta är lånets totala kostnad uttryckt i procent per år. Den effektiva räntan ska hjälpa dig att jämföra olika erbjudanden. Ditt låns effektiva ränta är [effektiv ränta]. Här ingår: Ränta [procentvärde] [Andra komponenter i den effektiva räntan]
4. Betalningarnas antal och frekvens
Återbetalningsfrekvens: [frekvens] Antal betalningar: [antal]
5. Belopp per avbetalning
[belopp] [valuta] <i>(I tillämpliga fall)</i> Valutakursen för växling av din återbetalning i [lånevalutan] till [nationell valuta] ska vara den kurs som offentliggörs av [namnet på den institution som offentliggör växelkursen] den [datum].
6. Exempel på betalningsplan
Tabellen visar vilket belopp som ska betalas varje [frekvens]. Avbetalningarna (kolumn [nr]) är summan av räntebetalningar (kolumn [nr]), amorteringar (kolumn [nr]) och <i>i tillämpliga fall</i> andra kostnader (kolumn [nr]). <i>I tillämpliga fall</i>, kostnaderna i den andra kostnadskolumnen avser [lista över kostnader]. Utestående lånebelopp (kolumn [nr]) är det lånebelopp som återstår efter varje avbetalning. [Lånebelopp och lånevaluta] [Lånets löptid] [Räntesats] [Tabell] <i>(I tillämpliga fall)</i> [Varning om att avbetalningarna är rörliga]
7. Ytterligare skyldigheter och kostnader
Låntagaren måste fullgöra följande skyldigheter för att få åtnjuta de lånevillkor som beskrivs i detta dokument. [Skyldigheter] <i>(I tillämpliga fall)</i> Observera att de lånevillkor som beskrivs i detta dokument (inklusive räntesatsen) kan ändras, om dessa skyldigheter inte fullgörs. Utöver de kostnader som redan ingår i avbetalningarna [frekvens], ingår följande kostnader i lånet: Engångskostnader Belopp som ska betalas periodiskt Se till att du känner till alla andra skatter och kostnader (exempelvis notariatsavgifter) som är förknippade med lånet.
8. Förtidsbetalning
<i>(I tillämpliga fall)</i> Du kan inte återbetala lånet i förtid. <i>(I tillämpliga fall)</i> Du kan återbetala lånet i förtid, antingen helt eller delvis. <i>(I tillämpliga fall)</i> [Villkor] [Förfarande] <i>(I tillämpliga fall)</i> Avgift vid Förtidsbetalning: <i>(I tillämpliga fall)</i> Skulle du besluta att återbetala lånet i förtid, kontakta oss för att få veta den exakta avgiften vid den tidpunkten.

<i>(I tillämpliga fall)</i> 9. Ångerrätt
Efter att ha undertecknat kreditavtalet kan låntagaren utöva sin rätt att frånträda avtalet under [ångerperiodens längd].
10. Internt klagomålsförfarande
[Namn på vederbörande avdelning] [Geografisk adress] [Telefon] [E-post] Kontaktperson: [kontaktinformation]
11. Externt klagomålsorgan
Vid olöst tvist med långgivaren kan låntagaren vända sig med klagomål till [Klagomålsorganets namn] [Geografisk adress] [Telefon] [E-post]
12. Om villkoren för lånet inte efterlevs: konsekvenser för låntagaren
[Typer av bristande efterlevnad] [Ekonomiska och/eller rättsliga konsekvenser] Skulle du få problem med att fullgöra dina [frekvens] inbetalningar, uppmanar vi dig att snarast kontakta oss för att hitta möjliga lösningar.
<i>(I tillämpliga fall)</i> 13. Ytterligare information om distansförsäljning
<i>(I tillämpliga fall)</i> Den lagstiftning som kreditgivaren utgått ifrån för att upprätta förbindelser med dig innan kreditavtalet ingicks är [tillämplig lagstiftning]. Information och avtalsvillkor lämnas på [språk]. Med ditt samtycke avser vi att under kreditavtalets löptid kommunicera på [språk].
14. Risker och varningar
• Vi vill att du uppmärksammar riskerna med ett hypotekslån. • <i>(I tillämpliga fall)</i> Krediträntan är inte bunden under lånets hela löptid. • <i>(I tillämpliga fall)</i> Detta lån är inte i [nationell valuta]. Observera att det belopp i [nationell valuta] som du ska betala vid varje avbetalning kommer att variera med [lånets valuta/nationell valuta] valutakurs. • <i>(I tillämpliga fall)</i> Detta är ett rent räntelån. Det innebär att du under lånets löptid måste spara tillräckligt kapital för att kunna återbetala det på förfallodagen. • Du behöver också betala andra skatter och kostnader <i>(i tillämpliga fall)</i>, exempelvis notariatsavgifter. • Din inkomst kan förändras. Observera att om din inkomst sjunker, måste du fortfarande ha råd att betala dina [frekvens] avbetalningar. • <i>(I tillämpliga fall)</i> Ditt hem kan övertas, om du inte klarar av att betala.

DEL B

Instruktioner för ifyllnad av EU-faktabladet

Vid ifyllnad av EU-faktabladet ska följande iakttagas:

Avsnitt ”Inledningstext”

- (1) Giltighetsdatum ska vara ordentligt markerat.

Avsnitt ”1. Långgivare”

- (1) Långgivarens namn, telefon, geografiska adress och webbplats ska avse dennes huvudkontor. Aktuell tillsynsmyndighet för låneverksamheten ska uppges.
- (2) Uppgift om kontaktperson är frivillig.
- (3) När transaktionen tillhandahålls på distans, ska kreditgivaren i linje med artikel 3 i direktiv 2002/65/EG i tillämpliga fall uppges sin representants namn och geografiska adress i den medlemsstat där låntagaren är bosatt. Uppgift om långgivarens representants namn, telefon, e-postadress och webbplats är frivillig.
- (4) När transaktionen tillhandahålls på distans, ska kreditgivaren i linje med artikel 3 i direktiv 2002/65/EG uppges det handelsregister där vederbörande är upptagen och dess registreringsnummer eller motsvarande.

Avsnitt ”2. Lånet i huvuddrag”

- (1) Kreditens löptid ska antingen anges i år eller månader, alltefter relevans. Om kreditens löptid kan variera under avtalstiden, ska kreditgivaren förklara när och på vilka villkor detta sker.

Vid beskrivningen av typen av kredit ska det klart anges hur kapital och ränta ska betalas under kreditens löptid (dvs. fasta, progressiva eller regressiva återbetalningar).

- (2) I detta avsnitt ska det också förklaras om räntan är bunden eller rörlig och i tillämpliga fall under vilka perioder den är bunden. Vidare frekvensen av räntejusteringar och förekomsten av begränsningar för ränteförändringarna, som räntetak eller lägsta ränta. Den använda modellen för räntejusteringar ska förklaras. Kreditgivaren ska också uppges var ytterligare uppgifter kan hittas om index eller räntesatser som används i modellen. Om kreditens valuta inte är den nationella valutan, ska kreditgivaren informera om hur valutaspreadar beräknas och hur ofta de justeras.
- (3) ”Sammanlagt belopp som ska återbetalas” ska beräknas som summan av kreditbeloppet och kreditens sammanlagda kostnad.
- (4) ”Högsta tillgängliga lånebelopp i förhållande till egendomens värde” ska avse belåningsgraden. Denna kvot kan åtföljas av ett exempel i absoluta tal på det maximala lånebeloppet för ett visst fastighetsvärde.

- (5) Om krediten ska garanteras av en inteckning i fastigheten eller av någon annan allmänt använd säkerhet, ska kreditgivaren uppmärksamma låntagaren på detta.

Avsnitt ”3. Räntesats”

- (1) Utöver räntesatsen ska alla övriga kostnader förtecknas som ingår i den effektiva räntan (benämning och motsvarande procentandel). Kreditgivaren ska uppge en total procentandel, om det är omöjligt eller saknar mening att uppge alla dessa kostnaders procentandelar.

Avsnitt ”4. Betalningarnas antal och frekvens”

- (1) Om betalningarna ska vara regelbundna, ska deras frekvens anges (exempelvis månatligen). Om betalningarna kommer att vara oregelbundna, ska detta klart och tydligt förklaras för låntagaren. Uppgiften om betalningarnas antal ska avse kreditens hela löptid.

Avsnitt ”5. Belopp per avbetalning”

- (1) Lånevalutan ska klart och tydligt uppges.
- (2) Om avbetalningarnas belopp kan variera under kreditens löptid, ska kreditgivaren specificera hur länge det första avbetalningsbeloppet ska gälla samt när och hur ofta det därefter kommer att variera.
- (3) Om lånevalutan inte är mottagarens nationella valuta, ska kreditgivaren med exempel klart och tydligt visa hur förändringar av den tillämpliga valutakursen kan påverka avbetalningsbeloppet. De exemplifierade valutakursförändringarna ska vara realistiska, balanserade och åtminstone innehålla lika många ogynnsamma fall som gynnsamma.
- (4) Om avbetalningarna görs i en annan valuta än lånevalutan, ska den tillämpliga valutakursen klart och tydligt uppges. Sådana uppgifter ska innehålla namnet på den institution som offentliggör kursen och uppgift om när den tillämpliga valutakursen fastställs.

Avsnitt ”6. Exempel på betalningsplan”

- (1) Om räntan kan variera under kreditens löptid, ska kreditgivaren efter uppgiften om räntesatsen uppge hur länge den första räntesatsen ska gälla.
- (2) Den tabell som ska åtfölja detta avsnitt, ska innehålla följande kolumner: ”betalningstillfälle”, ”avbetalningsbelopp”, ”räntebelopp per avbetalning”, ”andra kostnader som ingår i avbetalningen” (i tillämpliga fall), ”återbetalning av lånebeloppet per avbetalning” och ”utestående lånebelopp efter varje avbetalning”.
- (3) För det första betalningsåret ska informationen avse varje avbetalning och för varje kolumn ska en delsumma anges i slutet på det första året. För påföljande år kan de närmare uppgifterna lämnas på årsbasis. En sammanfattande summerad ska läggas till i slutet på tabellen och innehålla kolumnsummorna. Sammanlagt belopp som låntagaren ska betala (dvs. totalsumman i kolumnen ”avbetalningsbelopp”) ska vara klart markerad och presenteras som sådan.

- (4) Om räntesatsen ska justeras och om avbetalningsbeloppet efter varje sådan justering är okänt, får kreditgivaren i betalningsplanen uppge samma avbetalningsbelopp för lånets hela löptid. Kreditgivaren ska då uppmärksamma låntagaren på detta genom att visuellt skilja de kända beloppen från de hypotetiska (exempelvis genom olika typsnitt, ramar eller skuggning). Dessutom ska en klart läsbar text förklara under vilka perioder tabellens belopp kan variera och varför. Kreditgivaren ska också tillfoga följande: 1) I tillämpliga fall tillämpade räntetak eller lägsta ränta. 2) Ett exempel på hur avbetalningsbeloppet kan variera om räntan stiger eller sjunker med 1 procentenhet eller mer, om detta är mer realistiskt med tanke på normala ränteförändringar. 3) Avbetalningsbeloppet vid det värsta tänkbara scenariot, om det finns ett räntetak.

Avsnitt ”7. Ytterligare skyldigheter och kostnader”

- (1) Kreditgivaren ska i detta avsnitt ta upp skyldigheter som behovet att försäkra egendomen, teckna livförsäkring eller köpa annan produkt eller tjänst. För varje skyldighet ska kreditgivaren specificera vem den ska fullgöras mot och när den ska ha fullgjorts.
- (2) Kreditgivaren ska också förteckna varje kostnadsslag, ange beloppen, vem de ska betalas till och när. Om beloppet är okänt, ska kreditgivaren tillhandahålla ett möjligt intervall eller en uppgift om hur beloppet kommer att beräknas.

Avsnitt ”8. Förtidsbetalning”

- (1) Om krediten får återbetalas i förtid, ska kreditgivaren uppge eventuella villkor för att låntagaren kan göra detta. Kreditgivaren ska också uppge hur låntagaren ska gå till väga för att begära Förtidsbetalning.
- (2) Tillämpas en avgift vid Förtidsbetalning, ska kreditgivaren uppmärksamma låntagaren på detta och ange beloppet. Om denna avgift skulle bero av olika faktorer, som återbetalningsbeloppet eller räntan vid det aktuella återbetalningstillfället, ska kreditgivaren uppge hur avgiften kommer att beräknas. Kreditgivaren ska sedan med minst två illustrativa exempel för låntagaren klargöra avgiftsnivån vid olika möjliga scenarior.

Avsnitt ”9. Ångerrätt”

- (1) Om ångerrätt finns, ska kreditgivaren uppge villkoren för att utöva den, vilket förfarande låntagaren ska följa, bland annat till vilken adress underrättelsen ska skickas om att ångerrätten kommer att utövas samt motsvarande avgifter (i tillämpliga fall).
- (2) Om transaktionen tillhandahålls på distans, ska konsumenten i linje med artikel 3 i direktiv 2002/65/EG informeras om huruvida ångerrätt finns.
- (3) Om transaktionen tillhandahålls utanför fasta affärslokaler, ska konsumenten i linje med artikel 5 i direktiv 85/577/EEG informeras om huruvida ångerrätt finns.

Avsnitt ”10. Internt klagomålsförfarande”

- (1) Uppgift om kontaktperson är frivillig.

Avsnitt ”11. Externt klagomålsorgan”

- (1) När transaktionen tillhandahålls på distans, ska kreditgivaren i linje med artikel 3 i direktiv 2002/65/EG också underrätta låntagaren om denne kan utnyttja en mekanism för klagomål och prövning och hur detta går till.

Avsnitt ”12. Om villkoren för lånet inte efterlevs: konsekvenser för låntagaren”

- (1) Om låntagarens skyldigheter i samband med krediten inte iakttas och detta kan få ekonomiska eller rättsliga konsekvenser för denne, ska kreditgivaren i detta avsnitt beskriva olika möjliga fall (exempelvis försenade/uteblivna betalningar, underlåtelse att fullgöra de skyldigheter som anges i avsnitt 7 ”Ytterligare skyldigheter och kostnader”).
- (2) För varje fall ska kreditgivaren klart och lättbegripligt specificera de sanktioner eller konsekvenser som detta kan föranleda. Allvarliga konsekvenser ska markeras.

Avsnitt ”13. Ytterligare information om distansförsäljning”

- (1) I tillämpliga fall ska detta avsnitt innehålla en mening om tillämplig lagstiftning för kreditavtalet och/eller behörig domstol.

Avsnitt ”14. Risker och varningar”

- (1) Alla angivna varningar ska markeras.
- (2) I tillämpliga fall ska kreditgivaren i detta avsnitt återupprepa de allmänna reglerna för räntejusteringarna och anföra kvantitativa exempel på hur avbetalningarna skulle öka, om kreditens räntesats ökade med X % (vilket förklaras i avsnittet ”Exempel på betalningsplan”) och/eller i det värsta tänkbara scenariot (om det finns ett räntetak).